

Boligpolitisk Arbejds- og Principprogram

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|---------|
| 1. Indledning | Side 1 |
| 2. Boligpolitikken skal bygge på solidaritet | Side 2 |
| 3. Lejelovgivningen | Side 3 |
| 4. Tvangsadministrationsloven | Side 7 |
| 5. Byfornyelse og boligforbedring | Side 8 |
| 6. Bevaringsværdige bymiljøer | Side 10 |
| 7. Energi - varme | Side 11 |
| 8. De almene boligorganisationer | Side 11 |
| 9. Individuel boligstøtte | Side 14 |
| 10. Andelsboligen | Side 14 |
| 11. Den privatejede udlejningsbolig | Side 14 |
| 12. Boliger for unge | Side 15 |
| 13. Boliger for ældre | Side 15 |
| 14. Erhvervslejemål | Side 16 |
| 15. Ejerboligen | Side 16 |
| 16. Boligmiljø | Side 17 |
| 17. Bæredygtighed | Side 17 |
| 18. Forbrugerindkøb | Side 18 |
| 19. Oplysnings- og informationsindsats | Side 18 |

Arbejds – og Principprogram, vedtaget på Lejernes Landsorganisation den 31. Oktober – 01. November 2009

1. INDLEDNING

Det er Lejernes Landsorganisations opgave:

at varetage medlemmernes interesser i private og almene udlejningsboliger, i andelsboliger, ungdoms- og ældreboliger samt i erhvervslejemål,

at varetage medlemmernes interesser over for offentlige myndigheder,

at arbejde for bedre boligmiljøer,

at fremme lejernes indflydelse og medbestemmelsesret,

at fremme en lovgivning, der sikrer et retfærdigt retsforhold mellem lejere og ejere,

at fremme en lovgivning, der forhindrer jord- og boligspekulation,
at samarbejde med beslægtede nationale og internationale organisationer, eventuelt gennem medlemskab,
at styrke Lejernes Landsorganisation for derved at sikre opnåede resultater, forbedre vilkårene for lejerne i den private og almene sektor samt andelsbolighavere og erhvervslejere samt vinde forståelse for lejernes problemer,
at arbejde for organisering af lejerne i alle byer og områder.

2. BOLIGPOLITIKKEN SKAL BYGGE PÅ SOLIDARITET OG REGULERING

Boligen er en central del af den enkeltes levevilkår. Boligen er rammen om rekreation og fritid.

Boligens form, dens økonomi og beboernes råderet, er væsentlig, ikke bare for den enkeltes livskvalitet, men også for den holdningsdannelse, der sker hos den enkelte.

De økonomiske vilkår, der er knyttet til boligen, skal fremme lige muligheder for livskvalitet. Boligmarkedet skal være fri for sidegevinster, der medfører, at en befolkningsgruppe får foræret særligt fordelagtige levevilkår på bekostning af andre.

Lejernes Landsorganisation ønsker, at det omkostningsbestemte lejeprincip gælder for alle lejeboliger i hele landet. Boligreguleringslovens princip skal gælde i hele landet. Markedsmekanismen skal ikke gælde for lejefastsættelsen. Det skyldes blandt andet,

- at der mangler lejeboliger,
- at lejerne skal sikres en reguleringsgevinst svarende til boligejernes og andelshavernes skatterabat
- at der vil opstå store økonomiske samspilsproblemer for lejerne, hvis reguleringen blev fjernet og fx erstattet af en forbedret individuel boligstøtte
- at der ikke er et lige aftaleforhold mellem parterne, og at lejen ofte fastsættes på et monopoliseret marked.

På længere sigt ønsker organisationen, at lejefastsættelsen ændres til en forhandlingsleje, hvor lejen for eksempel efter en svensk model fastsættes i kollektive forhandlinger mellem udlejerne og lejerne centralt og lokalt og hvor lejen bestemmes af omkostningerne, balancen mellem boligformerne og beboersammensætningen.

Dette har følgende begrundelse:

a) Den omkostningsbestemte leje er i dag under pres, nyt privat udlejningsbyggeri har fri leje, det lejedes værdi er tæt på frimarkedslejen - ligger endda nogle steder over, og Brl. 5.2 moderniseringer ved genudlejning er i voldsom vækst.

b) Danmark er internationalt det eneste land med omk. leje, Østeuropa oplever en privatisering af lejerboligen, og i EU er der ikke tilslutning til leje efter omk. principper, men en markedsleje eller det lejedes værdi.

c) De store arbejdstager organisationer i Danmark anbefaler en forhandlingsmodel for lejefastsættelsen, blandt andet med baggrund i organisationernes erfaring fra arbejdsmarkedet.

d) Statsministerens garanti i forbindelse med valgkampen har forhindret, at der kan røres ved huslejereguleringen. Dette er sket tre gange. Hvor længe kan vi beskytte lejerne med en garanti i sidste øjeblik? Hvis løfterne ikke var givet, var der givetvis et flertal i Folketinget for at fastsætte lejen efter det lejedes værdi ved genudlejning, fx efter en landsomfattende lejevurdering

f) BL har i sit oplæg til en retfærdig boligpolitik foreslået en central lejefastsættelses model efter en lokal vurdering af omkostninger, lokale konkurrenceforhold og

beboersammensætning, dvs. en central lejevurdering udført af fx Landsbyggefonden.

Med andre ord, det bliver svære og sværere at fastholde den omkostningsbestemte leje i den private udlejningssektor. Vil vi undgå en landsomfattende lejevurdering, og dermed en åbning til en lettere fastsættelse af lejen efter det lejedes værdi ved genudlejning, må vi komme med et alternativ.

Lejernes LO ønsker en økonomisk overkommelig og god bolig, der underbygger en demokratisk og social livsindstilling. Igennem et aktivt ligestillingsarbejde og ved at tage særlige hensyn til børneaktiviteter ønsker Lejernes LO at fremme enliges muligheder for deltagelse i det lokale boligarbejde. Lejernes LO vil udvikle samarbejdet med idébetonede børneorganisationer samt fremme unges engagement i boligområderne, f.eks. ved at hjælpe med til alternative boligformer og fællesskaber.

Boligformerne

Lejernes LO mener, at den almene boligform, som princip, lever op til de krav, man med rette kan stille til en solidarisk boligform, der er spekulationsfri og fremmer demokrati og medindflydelse.

Lejerbevægelsen skal i samarbejde med de almene boligorganisationer, afdelingsbestyrelserne og beboerne udvikle beboerdemokrati og lejerindflydelse for dermed at styrke det medengagement som aktive lejere skaber.

Lejernes LO skal arbejde for, at der opføres nybyggeri af gode og sunde familieboliger, ved opførelse af boliger til ældre, unge, handicappede og allergiramte, ved engagement i forskelligt forsøgsbyggeri og fortsat sikre, at lejerbevægelsen står forrest, når det gælder udvikling af den almene bolig.

Den private ejendomsret til udlejningsboliger er forældet og uføreneligt med en demokratisk samfundsudvikling.

Derfor må der lovgives således, at private udlejningsboliger kan overgå til en almen lignende boligform.

Andelsboligen i sin nuværende form indeholder en række ulemper.

Boligformen giver mulighed for uretfærdige kapitalgevinster, og den er boligsocialt skæv, idet den indeholder væsentlige hindringer for lavindkomstgrupper, pensionister og modtagere af sociale ydelser.

Lejernes LO vil gøre andelsboligen socialt rimelig.

Ejerboligens status som en investeringsform er socialt uretfærdig. Samtidig lægger ejerboligen op til et individualistisk livssyn. Der er intet indbygget i denne boligform, der fremmer en social holdning. Derfor skal ejerboligbyggeriet afløses af mere socialt rimelige boligformer.

Den sociale opsplitning på boligmarkedet må undgås gennem en samfundsmæssig og økonomisk ligestilling af de forskellige boligformer.

På længere sigt må alle samfundsskabte værdistigninger på jord og fast ejendom inddrages af det offentlige.

Indtil dette er sket, må lejerne sikres en kollektiv andel af værdistigningerne i udlejningsejendommene.

Lejernes LO vil arbejde for at løse boligproblemerne, så alle får mulighed for en god, sund bolig.

Huslejen skal fastsættes under hensyntagen til, at også husstande med én indkomst og husstande der kommer ud for sociale begivenheder, har økonomiske muligheder for at bo godt. For at sikre økonomisk dårligt stillede husstande skal den individuelle boligstøtte forbedres.

Skatter på jord og fast ejendom, dvs. skatter på formuebesiddelse, må ikke belaste lejernes husleje.

Der skal skabes indstykningsregler for udstykkede ejerboliger, således at disse igen bliver til udlejningsboliger.

3. LEJELOVGIVNINGEN, PRIVAT UDLEJNING

Der skal gennemføres en ensartet lejelovgivning for hele landet efter følgende principper:

Omkostningsbestemt leje og huslejekontrol skal gælde for alle lejemål; såvel erhvervs- som boliglejemål, og både lejligheder og værelseslejemål.

Lejelovgivningen skal præciseres således at misbrug af almindelige lejligheder til hoteludlejning, virksomhedsudlejning, pensionater eller lign. hindres. Der skal indføres en fortrydelsesret ved indgåelse af lejekontrakter. Lejekontrakterne indeholder flere og flere individuelle uoverskuelige aftaler i kontraktens § 11. Dette skal mindskes ved at gøre flere bestemmelser i lejelovene ufravigelige. Udlejer skal oplyse den lovlige leje jf. lejelovene.

Ankenævn

Huslejenævnenes afgørelser skal kunne indbringes for et boligankenævn. Hvert ankenævn består af 5 medlemmer med en neutral formand. 2 repræsentanter udpeges efter indstilling fra Lejernes Landsorganisation.

Beskyttelse mod opsigelse

Opsigelsesbeskyttelsen må skærpes til at omfatte alle lejere. I ejerlejligheder og en- og tofamiliehuse, der udlejes, skal lejerne sikres samme beskyttelse mod opsigelse, som gælder for lejere i almindelige udlejningsejendomme.

Der skal indføres generel genhusningspligt, i de tilfælde, hvor opsigelse ikke kan undgås

Valgte beboerrepræsentanter og talsmænd må ydes fuld beskyttelse mod opsigelse.

Tidsbegrænsning

En privat udlejer skal kun kunne udleje et lejemål midlertidigt tidsbegrænset, såfremt tidsbegrænsningen er særligt begrundet i udlejers forhold eller såfremt tidsbegrænsningen skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign. Tidsbegrænsningen kan ikke begrundes med afventning af et bedre salgstidspunkt.

Huslejefastsættelse

Reglerne om omkostningsbestemt leje skal indføres i samtlige kommuner og skal ændres på følgende måde:

De midler, som lejerne indbetaler til udvendig vedligeholdelse, skal indsættes på en særlig konto for den enkelte ejendom i Grundejernes Investeringsfond. Renterne skal tilfalde kontoen.

Lejernes indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond samt lejernes betalinger til udvendig vedligeholdelse skal snarest overgå til Lejernes Investeringsfond.

Ved beregning af driftsudgifter, som kan lægges på huslejen, skal ejendomsskatter ikke kunne medtages.

Udviklingen i værdistigningerne på jord og fast ejendom viser, at det samlede kapitalafkast er langt større end lejelovsafkastet (7 % af 15. alm. vurdering). Derfor skal kapitalafkastet ifølge lejeloven nedsættes, således at passiv kapitalanbringelse ikke fremmes.

Den omkostningsbestemte leje er for visse ejendomme, specielt dårlige ejendomme, hvor grundværdien f.eks. er høj og bygningsværdien lav, større end det lejedes brugsværdi.

Derfor skal der generelt være mulighed for, at den omkostningsbestemte leje ikke kan kræves fuldt ud, hvis lejen ikke står i et rimeligt forhold til det lejedes brugsværdi.

Der skal ikke kunne aftales trappeleje.

Lejerindbetalte midler

Indskud og depositum indbetales til Lejernes Investeringsfond.

Vedligeholdelse og forbedring

For at forebygge fremtidige vedligeholdelsesmangler samt for at sikre en øget vedligeholdelses- og forbedringsaktivitet skal lovgivningen ændres således *at* lejerne efter forhandling med udlejer kan beslutte og prioritere vedligeholdelsesarbejder. Hvis udlejer er uenig, kan udlejer nedlægge veto. Et veto kan tilsidesættes af huslejenævnet.

at udlejer skal udføre det arbejde, huslejenævnet påbyder, ellers indtræder tvangsadministration. Indtil arbejdet er udført kan huslejenævnet nedsætte huslejen i forhold til de af nævnet konstaterede mangler.

at beboerrepræsentationen kan indbringe spørgsmål om mangler for huslejenævnet

at der oprettes en kursusvirksomhed for beboerrepræsentanter med henblik på at øge beboerrepræsentanternes viden om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner og udførelse af vedligeholdelsesarbejder.

at lejerne i samarbejde med sagkyndig bistand udarbejder en 5-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen, som årligt ajourføres ved en kritisk gennemgang af ejendommen, samt at der i den forbindelse udarbejdes et ejendoms-certifikat vedrørende ejendommens stand.

at lejernes får mulighed for at hente økonomi til faglig bistand, f.eks. over ejendommens vedligeholdelseskonto.

at lejerne ved vedligeholdelses- og forbedringsarbejder samt byfornyelsesarbejder kan kræve arbejdet udbudt i licitation el.lign., samt at lejerne kan indbyde deltage hertil. Betaling til bistand/rådgivning skal afholdes over byggeregnskabet (2 %).

at der oftere og i større omfang gennemføres stikprøvekontrol over ejendommens mellemværender med GI og der knyttes sanktioner til overtrædelse af reglerne herfor.

at et lejerflertal efter forhandling med udlejer kan kræve gennemført og prioritere forbedrings- og energibesparende arbejder.

at den enkelte lejer eller lejerne kollektivt kan nedlægge veto mod forbedringer i ejendommen eller i lejemålet. Lejer skal dog kunne tåle basisinstallationer til øvrige lejemål inkl. varmeanlæg og tekniske installationer.

at lejere i småhuse har samme rettigheder mht. erstatningsbolig, byrdefulde vilkår og lign. som lejere i større bebyggelser

Lejernes råderet over boligen skal udvides, således at lejerne får mulighed for at foretage forbedringer af lejemålet og ved fraflytning få godtgørelse for forbedringer, der øger lejlighedens brugsværdi. Værdien af eget arbejde skal kunne indregnes i forbedringen. Når forbedringerne er afskrevet, kan der ved genudlejning ikke tages lejeforhøjelse. Brugsværdien af moderniseringen skal kunne indbringes for huslejenævnet, og egentligt luksuspræg skal ikke medtages i vurderingen, hvor imod slid og ælde skal fratrækkes prisfastsættelsen.

Boligreguleringslovens § 5 stk. 2 om gennemgribende forbedringer skal fjernes. Såfremt et lejemål forbedres, skal lejeforhøjelsen herfor beregnes på baggrund af forbedringens brugsværdi og forbedringens levetid. Opnår en udlejer en favorabel rente i GI skal lejeforhøjelsen beregnes herefter.

Lejernes Genopretningsfond

For at sikre at der er økonomiske midler til at oprette det voldsomme vedligeholdelseefterslæb, der er opstået i den private udlejningssektor, etableres Lejernes Genopretningsfond.

Fonden ledes af en bestyrelse valgt af staten, kommunerne og lejerne. Lejerne skal have flertal i bestyrelsen.

Fondens midler tilvejebringes ved:

at der ved salg af en udlejningsejendom af staten opkræves en

avanceskat beregnet på baggrund af differencen mellem salgsprisen og anskaffelsesprisen, reguleret for eventuelle ejerbetalte forbedringer.

at ved en forbedringsforhøjelses udamortisering (max. løbetid 30 år) fastsættes lejeforhøjelsen som en genopretningsafgift, der indbetales til Lejernes Genopretningsfond.

at staten ud af proventet af avanceskat og genopretningsafgift indbetaler midler til Lejernes Genopretningsfond.

Fondens midler anvendes til dækning af vedligeholdelseefterslæbet i den private udlejningssektor, således at lejerne og udlejerne i forbindelse med vedligeholdelse- eller forbedringsarbejder kan søge favorable tilskud/lån til dækning af vedligeholdelsesdelen.

Fonden skal i samarbejde med Lejernes Investeringsfond oprette og finansiere kursusvirksomhed for ejere og lejere med henblik på at fremme vedligeholdelse og forbedring af den private udlejningssektor.

Beboerdemokrati

Reglerne om beboerdemokrati må udvides, så enhver lejer sikres indflydelse på beslutningerne i den ejendom man bor i.

Hvis et beboermøde/beboerrepræsentation beslutter at fastsætte et kontingent til en lejer- eller beboerforenings arbejde, skal udlejer opkræve beløbet over huslejen som pligtig ydelse i lejeforholdet.

Beboerrepræsentationen eller en lejerforening i bebyggelsen skal have følgende rettigheder:

at få udleveret et af en statsautoriseret revisor revideret årsregnskab for driften samt et driftsbudget, før en lejeforhøjelse kan godkendes,

at få udleveret et revideret regnskab for samtlige konti, lejerne betaler til,

at være medbestemmende med hensyn til vedligeholdelse og renholdelse af ejendommen,

at have medindflydelse på ansættelse og afskedigelse af viceværter og ejendomsfunktionærer.

At kunne kræve oprettelse af indvendige vedligeholdelseskonti for lejlighederne.

At bestemme hvem der skal udfærdige varmeregnskaberne,

at kunne indhente administrationstilbud efter licitation, og være medbestemmende om valg af administrator såfremt ejeren ikke selv administrerer ejendommen.

Hvis ejer eller administrator overtræder reglerne for beboerdemokrati eller myndighedskrav, skal beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kunne vælge ny administration.

Ved tvist om ovennævnte skal afgørelserne træffes af huslejenævnene.

Beboerrepræsentationen skal på samtlige lejeres vegne kunne gøre indsigelse mod alle former for lejeforhøjelser.

Lejeaftaler

Der skal kun kunne indgås lejeaftaler på autoriserede lejekontraktsblanketter, der ikke fraviger lejelovens almindelige regler.

Ved indgåelse af en lejeaftale skal der samtidig underskrives en indflytningsrapport angående fejl og mangler ved det lejede.

Bytteret

Bytteretten skal forbedres, således at udlejer kun kan modsætte sig bytte, hvis ejendommen har færre end 3 lejligheder eller den fraflyttede lejer har boet der i mindre end 2 år.

Bytte skal ikke betragtes som opsigelse af lejemålet.

Uanset antal lejere i en ejendom må lejerne sikres bytteret. Bytteretten skal også omfatte bytning mellem lejer- og ejerboliger. Der skal laves regler til imødegåelse af dusører, økonomisk spekulation og lign. I forbindelse med bytteretten.

Fremlejeretten skal udvides, således at udlejer ikke kan modsætte sig fremlejerforholdet, når ejendommen omfatter mere end 1 beboelseslejemål.

Fraflytningsregler

Der skal indføres generelle fraflytningsregler, der indebærer, at en lejlighed ikke kan kræves nyistandsat, men blot skal afleveres i vel vedligeholdet stand, når der ses bort fra slid og ælde.

Der skal ved fraflytning udarbejdes en fraflytningsrapport.

Tvangsudlejning

Reglerne om kommunernes mulighed for at tvangsudleje tomme boliger skal skærpes.

Kommunerne skal forpligtes til at udleje tomme boliger umiddelbart efter, at lejelovens frist for tomme lejligheder er udløbet. Dette skal også omfatte nyopførte boliger. Kommunerne skal føre offentligt kontrollerede ventelister. Ligesom der til en del af boligerne skal gælde regler om kommunal boliganvisning efter boligsociale kriterier.

Der skal oprettes kommunale boliganvisninger, der i samarbejde med Lejernes LO fører kontrol med tomme boliger og effektivt sørger for udlejning efter sociale kriterier.

4. TVANGSADMINISTRATIONSLOVEN

Der skal indføres en autorisationspligt for personer, der administrerer udlejningsejendomme, på samme måde som f.eks. en advokat skal have bestalling for at kunne føre retssager.

Autorisation og administration skal kunne fratages en ejer og administrator, der ikke overholder lovgivningen.

Tvangsvedligeholdelse

Ved tvangsvedligeholdelse skal boligministeren udpege et autoriseret byfornyelsesselskab som tvangsadministrator i de tilfælde, hvor en udlejer ikke opfylder sine genopretnings- og vedligeholdelsespligter, eller ikke udfører moderniseringsarbejder på ejendommen.

Boligkommissionen skal kunne kræve tvangsvedligeholdelse ved som udlæg at anvende midler fra Grundejernes Investeringsfond eller Lejernes Genopretningsfond.

Dårlig udlejerskik

Tvangsadministrationsloven skal til også at tage sigte på andre situationer hvor en udlejer eller administrator groft tilsidesætter sine pligter og ikke udviser sædvan-

lig god udlejerskik, f.eks. opkræver ulovlige lejeforhøjelser, indgiver urigtige oplysninger til Grundejernes Investeringsfond eller Lejernes Genopretningsfond, opsig lejere i strid med lovgivningen, tilsidesætter beboerdemokratiet og udsætter lejere for administrativ slendrian.

Opfylder udlejeren ikke påbud om vedligeholdelsesarbejder eller færdiggørelse af moderniseringsarbejder, skal huslejenævnet kunne nedsætte huslejen.

Uefterrettelige udlejere og ejendomsadministratorer skal fratages retten til at administrere andres boliger.

Sanktions og straffebestemmelser skal følge både reel ejer og reel administrator.

Tvangsadministrationsreglerne skal forbedres og udbygges, så de kan iværksættes hurtigt og effektivt, og så der også tages sigte på situationer, hvor udlejer eller administrator udviser grov administrativ forsømmelighed.

Tomme lejligheder

Der skal også kunne kræves tvangsadministration, hvis ejeren 2 gange har undladt at anmelde ledige lejligheder til kommunen i henhold til lejelovgivningens regler.

Ekspropriation

Tvangsadministrationsloven skal også indeholde ekspropriationsbestemmelser, der kan bringes i anvendelse i grove tilfælde, f.eks. ved overtrædelse af straffebestemmelser. Ekspropriationsbestemmelserne bør indrettes således, at der i en eventuel ekspropriationserstatning modregnes et beløb, der svarer til de udgifter, udlejeren har unddraget lejerne ved manglende opretning og vedligeholdelse af ejendommen. Efter ekspropriation skal ejendommen have almen status.

Lejeboliger der går på tvangsauktion, skal kunne overgå til almenlignende status.

5. BYFORNYELSE OG BOLIGFORBEDRING

Målet for byfornyelsesloven er, at de nødvendige boligforbedringer og byfornyelsen skal gennemføres over en periode på ca. 15 år, samt at nedbrydningen af ejendommene standses. Skal denne målsætning føres ud i livet, kræver det, at de offentlige investeringer forøges betydeligt.

En samlet planlægning

Byfornyelsen skal ikke blot tage sigte på forbedringer af boliger og ejendomme, men i høj grad også på at forbedre trafikforholdene, institutionsdækningen og serviceniveauet i bydelene for derved at give bedre muligheder for menneskelig trivsel.

Byfornyelsen skal derfor ske ud fra en samlet planlægning, så den ikke får karakter af spredte enkeltmoderniseringer men bliver en samlet forbedring af de tidssvarende bydele og boligkvarterer.

Ejendommen skal fremstå med tæt beskyttende klimaskærm og alle moderne tekniske installationer i tidssvarende form.

Der skal være børnesikrede adgangsveje til opholdsarealer, der er beskyttet mod kørende trafik.

Boligområderne skal være aldersblandede

Arealerne, opgange, kældre, vaskerum skal være indrettet med adgangsveje og elevator til alle niveauer, så handicappede med hjælpemidler kan færdes uhindret.

Fællesarealerne skal være varieret beplantet og indrettet, så børn og unge lærer naturpleje, der opfordrer til at byøkologi diskuteres af alle beboerne i boligområderne.

Gennem øget selvforvaltning tillægges beføjelser om fællesarealernes indretning til brugerne af fællesarealerne. Bl.a. ved tilbud om lokaler til fællesspisning skal nabokontakten fremmes, ved at ældre skal kunne benytte lokalerne sammen med kommunernes omsorgsarbejdere, og give børn og unge muligheder for samarbejde med daginstitutioner nær boligområder.

Der skal etableres fælleslokaler for boligenheder over ca. 400 lejemål.

Der skal anvendes allergibeskyttende materialer i alle boliger.

Muligheder skal skabes for aktiviteter med husdyr under tilpassede former, der afgrænser forurening, samt etablering af kurser i pleje og opdragelse af husdyr.

Sikring af nærbutikker til dagligvarer, bl.a. ved nedsættelse af erhvervsleje med tilskud fra kommunen.

Beboerindflydelse

Lejernes LO ønsker, at beboerindflydelsen i byfornyelsen skal bygge på følgende principper:

Hvor der er tale om væsentlige arbejder med offentlige interesser, der har betydning for flere ejendomme, f.eks. nedrivning, energiforsyning, gårdrydninger, kollektive anlæg mv., er det kommunalbestyrelsen der træffer den endelige afgørelse, efter at lejerne og deres organisationer har haft lejlighed til at komme med indsigelser og forslag.

Ved arbejder i den enkelte ejendom, som ikke har betydning for andre ejendomme, er det flertallet af beboerne i ejendommen, der træffer afgørelsen

Den enkelte lejer skal dog kunne modsætte sig f.eks. køkkenmoderniseringer, installation af bad, men må acceptere rørgennemføringer. Lejeren skal på et senere tidspunkt kunne kræve, at de pågældende moderniseringer gennemføres. Lejerne skal sikres, således at det ikke bliver nødvendigt at anvende varetøret af økonomiske grunde.

Lejerne skal kunne tage initiativ til indretning af gårdanlæg, og lejernes skal kunne tage initiativ til fælles gårdanlæg. Ved etablering af gårdfællesskaber skal bestyrelsens flertal for gårdlauget bestå af brugere der har direkte tilknytning til arealet. Bestyrelsen fastsætter omkostningerne ved drift og fornyelse. Huslejenævnene kan træffe afgørelser om alle forhold for gårdlauget.

Rådgivning

Lejerne skal sikres en partsrådgivning ved forhandling om byfornyelsesarbejder. Partsrådgivningen skal være obligatorisk, hvis lejeforhøjelsen overstiger 32 kr. pr. m² beregnet samlet indenfor de sidste 3 år.

Lejerne skal frit kunne vælge partsrådgiver ud fra en autoriseret liste, hvori Lejernes Landsorganisation indgår.

Ved forbedringer på over 1.500 kr. pr. m² skal den forhandles med den lokale LLO-afdeling.

Beløbene reguleres i overensstemmelse med reguleringen af lejelovgivningens satser.

Byfornyelsescentre

I forbindelse med byfornyelse i lokalområder skal der, for at styrke informationen og indflydelsen i lokalområdet, oprettes byfornyelsescentre.

Byfornyelsescentrets ledelse skal bestå af kommunen, godkendte byfornyelsesselskaber og Lejernes Landsorganisation.

Byfornyelsescentret har til opgave at fremme informationen og erfaringsudvekslingen mellem de i byfornyelsen indgående parter, dvs. beboerne, lejerrepræsentationer, erhvervslejere, Lejernes Landsorganisation, byfornyelsesselskaberne, håndværksselskaberne og kommunen.

Der skal bl.a. tages stilling til toilet-, vaske- og køkkenforhold under ombygningen, sikringen af lejernes indbo samt adgang for beboerne til deltagelse i byggemøder.

Genhusning

Der skal være sikkerhed for en social afbalanceret byfornyelse, der giver lejerne økonomiske muligheder for at blive boende i deres nuværende lejlighed.

Lejere der må opgive deres lejligheder, enten fordi de skal sammenlægges eller ejendommen skal nedrives for at give lys og luft, skal sikres genhusning i kvarteret

til en overkommelig og rimelig husleje.

Hvis de inden for en periode af 2 år fortryder den genhusningsmulighed, de har taget imod, skal de kunne få tilbudt en anden bolig.

Byfornyelseslovens principper om genhusningsforpligtelser i forbindelse med større arbejde skal også gælde for arbejder i den almene eller private udlejningssektor.

Huslejen

De økonomiske støtteforanstaltninger skal alene komme lejerne til gode. Huslejen i de forbedrede boliger skal være væsentlig lavere end i nye almene boliger, svarende til forskellen i brugsværdi.

Ud over de generelle støtteforanstaltninger skal de individuelle støttemuligheder forbedres, herunder den særlige byfornyelsesboligsikring.

Ejerforhold

Efter byfornyelse og boligforbedring med offentlig støtte skal ejendommen have almen status. Byfornyelsen og boligforbedringerne skal finansieres efter samme principper, som gælder for nyt alment boligbyggeri.

I ejendommen, som gennemgår boligforbedring eller byfornyelse med offentlig støtte, skal der indføres bestemmelser, hvorefter allerede udstykkede ejerlejligheder skal tilbageføres til almindelig udlejning på almen basis.

Byfornyelsesselskaberne

Lejernes Landsorganisation skal sikres plads i bestyrelsen i godkendte byfornyelsesselskaber.

Byfornyelsesnævn

Det er vigtigt for lejerne, at der af hensyn til tvister oprettes særlige byfornyelsesnævn, hvori såvel teknikere som Lejernes Landsorganisation er repræsenteret.

6. BEVARINGSVÆRDIGE BYMILJØER

Kulturmiljø indtager en stigende rolle, når bybevaring, nybygning, byernes udvikling drøftes. Spørgsmålet er aktualiseret ved, at tidligere erhvervsområder ændrer anvendelse, ofte til boligudvikling. I debatterne fremhæves ofte, at de nye boligområder er tiltrækkende for ressourcestærke (kapitalstærke) personer.

Kultur er fælles gods. Udviklende for alle uden økonomisk formåen. Der kan være gode og dårlige byudviklingsområder. Lejernes LO accepterer ikke særlig gunstige byenklaver, udviklet efter særlige økonomiske krav der skal tilgodese økonomisk privilegerede samfundsgrupper.

Krav om bevaringsværdige huse skal være en del af Lejernes LO's byudviklingsstrategi. Det begynder med, at ejere af ejendommene ikke vedligeholder ejendommene. Lejere i ejendomme med genopretningsbehov, skal have mulighed for at igangsætte arbejder som forhindrer en ejendoms forslumning. Kommuner og andre interesseorganisationer skal være mere aktive og ved pålæg igangsætte arbejderne.

Udskiftning af døre og vinduer med andre bygningsmaterialer, som ud fra et æstetisk synspunkt er ringere, skal kunne forhindres af kommunalbestyrelsen.

Det sociale liv i byens rum har større opmærksomhed og bevidsthed. Anvendelsen af gader, torve med belægning, belysning og udstyr samt udformning skal påvirkes af brugerne, og her har lejerne en særlig opgave,. Krav om bevaring, fredning samt debat om bydelsatlas skal udformes med lejernes krav til byudvikling, en by med kvaliteter.

Organisationen skal ved aktiv deltagelse, lokalt, regionalt som centralt engagere sig her.

Kulturmiljøet udgør en væsentlig del af velfærdssamfundets værdigrundlag og dermed af den danske identitet. Kulturmiljø må ikke være en afgrænset debat med krav for få.

Gårdanlæg er beskrevet i afsnittet ”Beboerindflydelse” på side 11

Kolonihaver

Som tilbud til lejere i byer, bor mange lejere i kolonihaver i sommermånederne. Det har rekreativ betydning, og i særlig grad betydning for børnefamilier og efterlønnere og pensionister.

Kolonihaver, efter reglerne uden profit som vedtaget af Kolonihaveforbundet, bør udbygges. Krav til kommunerne om anlæggelse af erstatningshaver, når kolonihaver nedlægges, i de bynære områder.

7. ENERGI - VARME

Der skal føres kontrol med, at fyringsanlæggene styres af kvalificerede varmemestre

Energibesparende arbejder

I alle ejendomme skal lejerne have mulighed for at kunne kræve gennemført energibesparende arbejder.

Staten skal gå økonomisk aktivt ind i spørgsmålet om energibesparende arbejder med tilskud og senere med påbud, således man inden for et åremål kan sikre, at alle boliger bringes op på en tidssvarende energimæssig standard, og således der kan udstedes energiattest.

Alternative energiformer

En aktiv energipolitik omfatter også udvikling af større energimæssig bevidsthed med det sigte at fremme energibesparelser i den eksisterende boligmasse og fremme nybyggeri af boliger med lavt energiforbrug og eksperimenter med vedvarende alternative energiformer.

Brugerindflydelse

Lejerne skal som forbrugere have indflydelse på den kollektive energiforsyning og være repræsenteret i ledelserne for såvel varmeværker som elværker.

Beboerrepræsentationen i privat udlejning skal kunne foreslå energibesparende arbejder, og disse arbejder skal efter nærmere retningslinier kunne pålægges udlejer af Huslejenævnet

Varmetilskud

Varmeudgiften skal kunne indregnes i beregningsgrundlaget for boligsikring og boligydelse. Der skal også ydes kompensation ved gennemførelse af den særlige varmesikringslov.

Lejernes acontovarmebidrag skal bindes på en særlig konto. Kommunale udlæg ved varmelevering skal sikres ved tvangsauktion.

8. DE ALMENE BOLIGORGANISATIONER

LLO mener, at den almene boligform, som princip, lever op til de krav, man med rette kan stille til en solidarisk boligform, der er spekulationsfri, samt indeholder en høj grad af demokrati og medindflydelse, og ønsker

Derfor LLO ønsker derfor den almene boligform fremmet mest muligt.

Finansiering

Finansieringen af almene boliger skal være uafhængig af privat pengespekulation.

Den offentlige grundkapital til nybyggeriet må forøges væsentligt, således at den udgør mindst 50 % af opførelsesudgifterne.

Det eksisterende almene boligbyggeri skal kunne omprioriteres og finansieres efter samme retningslinier.

Udgangspunktet for finansiering af alment boligbyggeri skal være den heraf følgende husleje.

Huslejen i almene boliger skal kunne dække finansiering og drift af selve boligbebyggelsen og de tilhørende fælles faciliteter for beboerne. Butikker, parkeringskældre/-huse og lign. må etableres som selvstændige økonomiske enheder, uafhængigt af boligafdelingerne.

Inden for huslejen skal der være midler til fuld vedligeholdelse og til løbende forbedringer i takt med fremtidens øgede krav til boligstandarder.

Huslejen i almene boliger må ikke være højere end at husstande med 1 indtægt eller familier, som kommer ud for sociale bevilgninger, kan betale huslejen.

Beboerklagenævnet kan træffe afgørelse i alle sager efter lov om leje af almene boliger.

Beboerdemokrati

Beboerindflydelse i de almene selskaber og boligforeninger skal videreudvikles og give lejerne større råderet, såvel individuelt som kollektivt.

Den almene boligorganisation skal ikke kunne tilsidesætte en afdelings beslutning om budget, renoveringer mv

Den enkelte lejer skal kunne medbringe en bisidder fra en lejerorganisation til afdelingsmødet.

Afdelingsmødet skal bestemme, om bisidderen skal have taleret.

Afdelingsmødet skal kunne beslutte at indgå en sekretariatsaftale med en lejerorganisation. Den almene boligorganisation skal ikke kunne tilsidesætte en afdelings beslutning om at tilknytte sig en lejerorganisation, fx ved at indgå en sekretariatsaftale med en lejerorganisation.

Lejerne i det almene byggeri bør have mulighed for videreuddannelse i LLO-regi.

Det skal være muligt for lejerne at beslutte en øget decentralisering, eventuelt opdeling i flere afdelinger samt skift af administration eller boligorganisation.

Beboerne skal sikres reel indflydelse på driften. Beboer- og afdelingsdemokratiet skal styrkes, således at beboerne får viden om afdelingens demokratiske og fysiske udvikling. Beboernes muligheder for at kunne påtage sig denne indflydelse skal bl.a. kunne realiseres ved, at afdelingerne har en størrelse der giver beboerne overskuelighed. Beboerne skal derfor have forbedret deres muligheder for at kunne beslutte opdeling eller sammenlægning af afdelinger forbedret.

Boligafdelingerne skal kunne skifte boligorganisation og revisor, ligesom der skal arbejdes for, at afdelingerne får større indflydelse på drift, vedligeholdelse m.m.

Afdelingsbestyrelsen skal efter godkendelse på et afdelingsmøde have medbestemmelse om ansættelse og afskedigelse af vicevært. Afdelingsbestyrelsen skal i samarbejde med kommune og boligorganisation fastsætte regler for anvisning af boliger.

Lejerne skal sikres øget indflydelse på projektering og byggevirksomhed. Det er vigtigt, at også kommunalbestyrelsen er repræsenteret i selskabets ledelse, både af hensyn til den videregående byggevirksomhed og borgernes indflydelse herpå.

Lejerne skal kunne rekvirere og få tilsendt selskabets regnskaber samt revisionens bemærkninger.

Regnskaberne skal bl.a. ved brug af nøgletal gøres mere overskuelige og mere sammenlignelige med andre boligorganisationers regnskaber.

Lejernes indflydelse skal sideløbende sikres ved, at Lejernes Landsorganisation får indflydelse på udformningen af nybyggeri og udbygningen af beboerdemokratiet inden for det almene byggeri.

Afdelingerne tilskyndes til at være medlem af lejerbevægelsen, Lejernes LO, og derigennem medvirke til påvirkning af lejernes interesser lokalt og kommunalt.

Råderet

Lejer skal have ret til at nedlægge individuelt veto mod moderniseringer, dog undtaget veto over for fællesinstallationer.

Lejerne har ret til individuelle moderniseringer så længe det ikke generer øvrige lejere og de byggetekniske forhold er i orden.

Eventuelle ændringer og forbedringer af boligen må ikke medføre, at boligen mister karakter af almen bolig.

Så længe beboeren ikke ved gener som lugt, støj og skadedyr samt uansvarlige handlinger, såsom ildspåsættelse o.lign. generer andre beboere i området, har beboeren fuld råderet over sit eget lejemål.

Boliganvisning

Organisationen anerkender ikke den økonomiske udskilning blandt beboerne i ressourcestærke og svage familier, som grundlag for gode kvarterers udvikling.

Kommunerne fremhæver ønsket om tilflytning af ressourcestærke, men tager ikke ansvar for de svage. Alle boliganvisninger, som er begrundet i sociale adfærdsproblemer, skal ledsages af handleplaner, hvor kommunerne påtager sig ansvaret for integrationen.

Der skal via lovgivning sikres flere alternative botilbud til psykisk syge og skæve eksistenser

De almene boligorganisationer har krav på en betaling for den boligsociale opgave. Den almene afdeling skal have større indflydelse på den boligsociale anvisning.

Bytteret

Reglerne om bytteret skal udbygges efter samme retningslinier som i den private lejelov.

Fraflytning

Der skal sikres en begrænsning af istandsættelsesudgifterne ved fraflytning.

Det skal ske ved, at der etableres en vedligeholdelseskonto for den enkelte lejlighed, som lejereren også kan anvende til istandsættelse af lejligheden i boperioden, og hvor lejligheden ved fraflytning blot skal afleveres vel vedligeholdt.

Herudover skal der etableres en fælles konto til brug for vedligeholdelse af tekniske installationer m.v.

En person, der er blevet forsørget af en afdød lejer, herunder afdødes barn under 18 år, fortsætter lejeforholdet.

En person, der er blevet forsørget af en lejer, har ved dennes død ret til fortsætte lejeforholdet

Beboerklagenævn

Beboerklagenævnenes arbejder samles med henblik på oplæg til nye krav.

Beboerklagenævnet skal sikres kompetence til at træffe afgørelser i alle spørgsmål efter den almene boliglovgivning vedrørende boligen/afdelingen, når der er uenighed mellem boligorganisation, afdelingsbestyrelse og beboere.

Beboerklagenævnet skal kunne nedsætte leje som følge af mangler, fastsætte en tidsfrist for udbedring og videregive sagen til tilsynsmyndigheden med henblik på tvangsvedligeholdelse".

Kvalitet

Der skal stilles større og mere præcise krav til teknikere og rådgivere i projekteringsfasen for at sikre byggeriets kvalitet og for at sikre at et byggeri også er planlagt med henblik på drift og vedligeholdelse.

Alment boligbyggeri skal kunne kvalitetsvurderes ud fra sammenlignelige standarder og priser.

Byggeskader

Ansvar for byggefejl og byggeskader skal placeres hos de projekterende og udførende, i givet fald via en økonomisk sikringsordning. Lejerne må friholdes også for konsekvenserne af den almene sektors bidrag til at udvikle nye byggematerialer og byggemetoder.

Økonomisk ligestilling

Den offentlige støtte til almene boliger skal have mindst samme omfang som støtten til ejerboliger. Den almene bolig skal hermed konkurrencemæssigt ligestilles med ejerboligen.

9. INDIVIDUEL BOLIGSTØTTE

Den individuelle boligstøtte i form af boligsikring og boligydelse er en fundamental og grundlæggende huslejestøtte, som sikrer, at lavindkomstgrupperne kan opnå et tidssvarende boligforbrug. Den individuelle boligstøtte modvirker ulighed.

De nuværende boligstøtteordninger skal væsentligt udbygges og forbedres. Princippet skal være, at nettoboligudgiften højst må udgøre 15% af indkomsten. Dette princip skal udvides fra kun at gælde pensionister til at gælde alle lavindkomstgrupper, herunder studerende.

Varme- og eludgifter skal indregnes i det lejebeløb, der ydes boligstøtte til.

10. ANDELSBOLIGEN

Den eksisterende andelsboligform skal ændres, således at den frigøres for kapitalisering af jord- og værdistigninger på fast ejendom samt offentlige tilskud uden begrænsning.

Grundprincippet skal være spekulationsfri andelsboliger. I spekulationsfri andelsboliger skal andelshaveren ved overdragelse af andel ikke i andelsprisen kunne inddrage værdistigninger på jord og fast ejendom eller kapitalisere offentlige tilskud. Derudover skal grundværdien, som altid ejes af andelsboligforeningen, ikke kunne indregnes andelens pris.

Andelsboligforeningen skal føre offentligt kontrollerede ventelister. Ligesom der til en del af boligerne skal gælde regler om kommunal boliganvisning efter boligsociale kriterier.

Der skal gælde demokratiske standardvedtægter for alle andelsboligforeninger.

Lejere, der bor til leje i andelsboligforeninger, skal have beboerdemokratiske rettigheder på lige fod med andelshaverne.

Ved en andelsboligforenings køb af en privat udlejningsejendom, må prisen ikke overstige den seneste offentlige vurderingspris.

Kun nybyggede andelsboliger, der er spekulationsfri, skal have offentlig støtte. Den offentlige kontrol med omkostningerne ved opførelsen af nybyggede andelsboliger skal styrkes. Kommunalbestyrelsen skal kunne bestemme omfanget af byggeri af spekulationsfri andelsboliger.

11. DEN PRIVATEJEDE UDLEJNINGSEJENDOM

Den private ejendomsret i privat udlejning skal afløses af spekulationsfri andelsboligforeninger eller almene boliger.

Dette skal fremmes ved, at ejendomme, der overtages i forbindelse med etablering af en spekulationsfri andelsboligforening, fritages for avancebeskatning. Tilbudspigten skal ikke kunne omgås ved at koncernfusionere eller lign.

Grundejernes Investeringsfond eller Lejernes Genopretningsfond skal efter sociale kriterier kunne udlåne en del af sine midler til lån og indskud til lejere, som ønsker at købe deres ejendom som almen spekulationsfri andelsbolig eller som almen bolig.

Der skal kunne ydes kommunale tilskud til køb af en udlejningsejendom som almen bolig, ligesom kommunen skal kunne erhverve andele i spekulationsfrie andelsboliger.

Fristen i forbindelse med tilbudspigten skal udvides til mindst 3 måneder. Der skal udformes standardbetingelser for slutseddelen ved køb af ejendommen.

12. BOLIGER FOR UNGE

Sammenfaldet med studiestart for nye studerende og tidspunktet for de studerende, som har afsluttet deres uddannelse og først herefter søger ny bolig som afløsning for et kollegieværelse, er for kort. Mange unge overlades til markedskræfternes spekulative spil. En bedre tilrettelægning af udslusningen fra kollegierne skal gennemføres, så afgående studerende over en længere periode søger ud på boligmarkedet, således at kollegier til nye studerende er klar til studiestart.

Der skal bygges flere kollegier/ungdomsboliger så efterspørgslen kan dækkes, ligeledes for særlige grupper som udvekslingsstuderende.

Ved byfornyelse og ombygning skal kommuner kunne anvise studerende i 1 og 2 værelses lejemål, ligesom almene boligorganisationer skal tilbyde større lejemål til flere unge. Særlige kvoter skal boligorganisationerne kunne bygge med fuld realkredit lån med kommunal garanti. Kommunerne skal kun med særlig begrundelse og dokumentation kunne modsætte sig dette. Kommunerne skal have en procentdel kollegieværelser i forhold til uddannelsespladser.

Der skal sikres fælles opnotering, så de studerende kun skal henvende sig et sted, når de søger en ungdomsbolig eller et kollegieværelse.

Kommunerne skal tilpligtes således, at der sikres hensigtsmæssige boliger til unge. Dette kan ske ved nybyggeri og ved at gøre eksisterende byggeri egnet til ungdomsboliger. Kommunerne skal støtte unge osv. resten uændret.

Huslejen

Huslejen i ungdomsboliger må højst udgøre 15 % af indkomsten.

Nybyggeri og ombygning

Foruden selvstændigt nybyggeri, skal der kunne etableres ungdomsboliger i alment byggeri samt foretages ombygning af bestående ejendomme.

Beboerindflydelse

Beboerindflydelsen i de bestående kollegier skal styrkes ved, at kollegianerne, de uddannelsessøgendes organisationer og kommunerne er repræsenteret i kollegiebestyrelserne. Dog skal beboerne være i flertal.

Private værelser

Der skal være en effektiv kontrol med såvel huslejerne som vilkårene på det private værelsesmarked. Der skal være anmeldelsespligt af værelsesudlejning til kommunen.

13. BOLIGER FOR ÆLDRE

Der skal sikres hensigtsmæssige boliger til ældre ved at gøre de eksisterende lejeboliger ældreegnede og ved nybygning af ældreboliger.

Den årlige statslige støtteramme for nybyggeri af ældreegnede boliger skal fastsættes ud fra det reelle behov.

De eksisterende ældreboliger og plejehjem skal kvalitetsforbedres.

Mangelen på egentlige plejehjemspladser skal afhjælpes gennem nybyggeri. Herudover skal ældreboligerne først og fremmest integreres i den øvrige boligmasse, i stedet for at satse på flere specielle karréer af ældreboliger.

Beboerne på plejehjemmene skal sikres en større selv- bestemmelse.

Det skal gøres nemmere at etablere ældrebolig- kollektiver, bla. ved en smidiggørelse af reglerne vedrørende alment byggeri.

Boliger i den almene og private udlejningssektor skal efter en hensigtsmæssig renovering inddrages i ældreboligtilbuddene. Beboerne inddrages aktivt i processen og skal være medbestemmende i bofællesskaber, aktivitetslokaler og udenomsarealer m.v.

Der skal sikres et tilstrækkeligt byggeri af ældreegnede boliger. Ældreboliglovene skal ændres således, at der hverken direkte eller indirekte lægges bånd på ældreboligbyggeriet.

Det skal alene være en opgave for kommunale eller almene organisationer at bygge ældreboliger.

Kommunen skal kunne anvise boliger til ældre. I den private sektor skal beboerrepræsentationen høres ved anvisning, men kommunen alene træffer beslutning om anvisningen.

Rammebeløbet for opførelse af ældreboliger skal tilgodese de ekstraomkostninger, der er forbundet med at gøre boligerne ældreegnede.

Det skal sikres, at ældre kan komme til fællesarealer, hvor de forskellige aktiviteter udøves. Det skal være muligt at indrette ældreopholdslokaler i den bestående boligsektor ved f.eks. nedlæggelse af lejligheder. Fællesarealer skal ikke indregnes i boligens areal og skal finansieres særskilt.

Reglerne om beboerdemokrati skal gælde i ældreboliger

Huslejen i ældreboliger må ikke overstige 15 % af husstandsindkomsten.

14. ERHVERVSLEJEMÅL

Lovgivningen for erhvervslejemål skal ændres, således at lejere af erhvervslejemål sikres en rimelig husleje samt indplacering i beboerdemokratiet.

Erhvervslejemål skal omfattes af en omkostningsbestemt leje.

På grund af de særlige forhold for erhvervslejemål skal der oprettes selvstændige nævn til behandling af tvistigheder.

Ved fraflytning af et erhvervslejemål er det lejeren, der skal afhænde sit lejemål. Den optimale udnyttelse af erhvervslejemål i produktionsprocessen skal sikres ved, at lejeren kan forlange betaling af goodwill i forbindelse med overdragelse af et lejemål.

15. EJERBOLIGEN

For mellem - og højindkomstgrupper skal der være økonomisk ligestilling mellem de forskellige boligformer.

Denne ligestilling skal fremmes ved at forhøje ejendomsværdiskatten, gradvis aftrappe rentefradragsretten og/eller beskatte værdistigningsgevinster på jord og fast ejendom.

Størstedelen af de offentlige subsidier til boligsektoren skal gives til lejeboliger. Både direkte og indirekte subsidier til boligsektoren skal opføres på finansloven.

16. BOLIGMILJØ

I mange boligområder findes et særdeles veludviklet foreningsliv såsom idræts- og hobbyklubber, billard-, film- og ungdomsklubber, selskabsforeninger m.v. Dette foreningsliv skal videreudvikles.

Nye boligformer

Der skal udvikles nye boligformer som imødekommer behovene for større brugerindflydelse på boligen, flere fællesaktiviteter, især for børn og unge, og nye samlivsmønstre.

Mindre bebyggelser

Tendensen til udformning af nye boligområder i mindre enheder med varierede bebyggelsesplaner og med mere vægt på det lave byggeri må fortsætte.

Boligen

Lejernes muligheder for og frihed til at bruge deres bolig skal være så omfattende som muligt.

Der skal være plads til både privatliv og fællesskab. Hvert familiemedlem skal have sit eget rum. Derudover skal boligen have et fællesrum.

Byggematerialerne skal være omhyggeligt afprøvede for at garantere sundhed og velbefindende i boligen. Det skal sikres, at udlejer er ansvarlig for usunde boliger.

Alle nye lokaler må indrettes handicapvenlige.

Bomiljøet

Det er ikke blot selve boligen, der skal stilles krav til, boligens omgivelser er lige så vigtige.

Til et godt miljø hører også servicefunktioner i ejendommen og i boligområdet, grønne områder (friarealer), sports- og legepladser gode transportmuligheder og trafiksikkerhed samt gode sundhedsmæssige forhold.

Servicefunktioner

Boligområderne må forsynes med et rigeligt udbud af servicefunktioner, såsom sundhedsservice, børneinstitutioner nærbutikker, spisehuse, skoler etc.

Tekniske installationer

Boligen skal være teknisk forberedt til telefon, antenneanlæg, dørtelefon og vaskemaskine. Lejerne skal kunne vælge installationer fra, f.eks. hybridnetinstallation.

Transportfaciliteter

Den offentlige transport må prioriteres højt både i og til og fra boligområdet. Individuel biltrafik bør begrænses mest muligt, og der må gives fodgængere og cyklister gode muligheder for at færdes sikkert.

17. BÆREDYGTIGHED

Der skal opstilles nye normer og mål for boligområdernes udvikling. Miljømæssige og sociale tiltag bør gå hånd i hånd med udviklingen af boligområderne.

Lejernes LO skal arbejde for, at der opføres nybyggeri af gode og sunde familieboliger, ved opførelse af boliger til ældre, unge, handicappede og allergiramte, ved engagement i forskelligt forsøgsbyggeri og fortsat sikre, at lejerbevægelsen står forrest, når det gælder udvikling af den almene bolig.

I erkendelse af, at der ofte er en snæver sammenhæng mellem dårlige økonomiske og sociale levevilkår på den ene side og dårlige miljømæssige levevilkår på den anden side, bør der arbejdes for, at økologiske overvejelser på lige fod med sociale indgår i alle beslutninger om boliger.

Lejernes LO kan ikke acceptere privatisering og individuelle løsninger som et politisk svar på de nuværende miljøproblemer. Miljøproblemer skal løses i fællesskab og på en social ansvarlig måde.

Netop i tæt bebyggede boligområder eksisterer muligheden for, på én gang, at opnå miljømæssigt og socialt bæredygtige løsninger. Lejernes LO bør derfor indtage sin naturlige rolle i udviklingen af bæredygtighed i boligen og boligområdet.

Bæredygtighed - social såvel som miljømæssig - bør indtænkes i alle boligens og boligområdets forhold. Under hensyntagen til de grundlæggende krav om rimelig leje, ordentlige levevilkår og i øvrigt livskvalitet i økonomisk forstand, bør forhold som kultur, sport, omsorg, fællesskaber, samvær, flyttehyppighed og beboersammensætning inddrages.

Der skal derfor arbejdes for at indføre miljømæssige bæredygtige løsninger på bygningsniveau og på områdeniveau: I bygningsvedligeholdelsen, i nybyggeriet, i ejendomsdriften, i energiforsyningen, i trafikforhold, luftkvalitet, støjforhold osv.

Etiske regnskaber

Opnåelsen af bæredygtige boligområder forudsætter analyse og planlægning. Der bør derfor stræbes mod udarbejdelse af etiske regnskaber på ejendomsniveau såvel som på områdeniveau.

Etiske regnskaber bør omfatte en analyse af alle forhold, der har indflydelse på livskvaliteten i den pågældende ejendom eller boligområde.

18. FORBRUGERINDKØB

For at lejerne som gruppe skal kunne opnå rabataftaler søges etableret en selvstændig organisation, eller i samarbejde med andre, virksomheder der skal tilbyde lejerne rabatordninger på indkøb af vare og ydelse.

19. OPLYSNINGS- OG INFORMATIONSSINDSATS

Styrkelsen af lejerbevægelsen kræver en aktiv indsats og på alle arbejdsområder er en forstærket oplysningsvirksomhed et meget vigtigt middel for at nå vore mål.

Oplysningsvirksomheden skal rettes både udadtil i forhold til samfundet og indadtil for at fastholde og udbygge vor service over for lejerne.

Medlemsblad

Medlemsbladet (Vi lejere) skal videreudvikles og foruden at være organisationens ansigt udadtil, hvori vore boligpolitiske synspunkter fremstår, må det også indeholde oplysende artikler, som kan hjælpe den enkelte lejer.

Bladet må herudover være debatskabende, men også orientere generelt om boligforholdene i andre lande.

Agitation

Der skal fremstilles agitationsmateriale, der giver lejerne et bedre kendskab til organisationens arbejde og forståelse for organisationens boligpolitiske synspunkter. Agitationen og oplysningen skal også foregå ved afholdelse af forskellige arrangementer, offentlige møder, boligpolitiske debatter og udstillinger og udgivelse af pjecer og hæfter samt drift af hjemmeside.

Uddannelse

En forstærket oplysningsindsats kræver også etablering af flere uddannelsestilbud til lejertillidsrepræsentanter og udvidelse af hidtidig publikationsvirksomhed med udgivelse af flere pjecer om aktuelle emner.

Planlægning

Lejerbevægelsens repræsentanter skal deltage i debatterne om regionplaner, kommuneplaner samt lokalplaner også for at fremme alment byggeri med miljø og kvalitet.

Samarbejde

For at fremme målsætningen er det helt afgørende, at Lejernes Landsorganisation har samarbejde med andre organisationer, såvel på nationalt som på internationalt plan.

Det har således betydning, at Lejernes Landsorganisation både lokalt og på landsplan har et nært samarbejde med LO, Boligselskabernes Landsforening, De kooperative Fællesforbund, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd og Byggefagenes kooperative Landssammenslutning.

Lokalt er det vigtigt, at Lejernes Landsorganisation er repræsenteret og samarbejder i råd og nævn, bl.a. Det sociale Forbrugerråd i de kommuner hvor et sådant forefindes.

I fremtiden vil der blive mange nye arbejdsområder for aktive boligfolk, hvis vi skal være medbestemmende på udviklingen af vores boligområder. En ny - og videreudvikling af boligområder vil i de næste ti til tyve år være at skabe energirigtige huse, vandbesparende installationer, kildesortering og bedre afhentningsmuligheder, og videreudvikle det sociale netværk, da opgaver i boligkvartererne fremover vil blive både tidsmæssigt og ressourcemæssigt en større belastning end i dag.

Lejernes Landsorganisation skal både på landsplan og lokalt samarbejde med tilsvarende græsrodsorganisationer som Naturfredningsforeningen, Noah, Dansk Cyklistforbund, private sociale institutioner og kommunale myndigheder.

Lejernes LO vil arbejde for en samling af lejerbevægelsen i Danmark.

Internationalt er det vigtigt, at Lejernes Landsorganisation er tilsluttet den Internationale Lejeralliance, for dermed at drage nytte af de øvrige organisationers erfaringer, samt for i fællesskab at få en større international forståelse for boligsagen.

Lejernes Landsorganisation skal også virke for international forståelse for fred og afrustning.