

Vi Lejere

Tre nye LLO-aktive valgt til Folketinget

Din varmeregning skal være gennemskuelig

Ny service i Hovedstaden

Landlig idyl med skimmel, frøer og mus

Delejlighed – pest eller kolera



**Små betalelige
lejeboliger
forsvinder i stort tal**

BOLIGPOLITIKKEN TILBAGE PÅ DAGSORDENEN



I SIDSTE NUMMER af Vi Lejere slog jeg på denne plads til lyd for, at vi trænger til at få fokus på boligpolitikken – et område, der trods sin store betydning har haft utrolig trange kår i de seneste 10 år. Der har manglet det brede blik, den brede og sammenhængende indsats. Boliger og boligforhold har primært handlet om boligejerne og deres vilkår.

Derfor glæder LLO sig over oprettelsen af et nyt By-, Bolig- og Landdistriktsministerium under ledelse af Carsten Hansen. Vi kender den ny minister som en politiker med et godt kendskab til både den almene og private udlejningssektor og som endda kender lejernes vilkår og problemstillinger indefra.

For både fagligheden og bredden i boligpolitikken er det godt, at boligområdet er samlet igen. Der venter Carsten Hansen mange spændende udfordringer: F.eks. er behovet for nye rammer for samarbejde mellem udlejer og lejer om energirenoveringer i den private udlejningssektor påtrængende. Vi må gøre op med situationen, hvor man som lejer må finde sig i at blive påtvunget nye køkkener og badeværelser, men ikke kan få nye vinduer, isoleret, eller udskiftet et udtjent varmesystem i ejendommen. Det er vores klare forventning, at den ny regering vil gå aktivt imod spekulation i omgåelse af lejelovgivning, men også, at der nu langt om længe kommer til at ske noget i forbindelse med forenklingen af lejelovene.

Også i den almene sektor er der opgaver, som trænger sig på. Vi kommer til at se på beboerdemokratiet endnu engang og der er fortsat et enormt behov for flere og gerne billigere almene boliger samt tiltag, der styrker de almene områder. I LLO har vi med glæde konstateret, at bru-

gen af ordet "ghetto" tilsyneladende skal være slut. Det er godt, for det har aldrig gavnet noget eller nogen. Vi har brug for "ghettolister". Vi har brug for respekt, anerkendelse og konkrete tiltag i kampen for "gode boliger og bedre byer", som overskriften i regeringsgrundlaget så flot betegner den kommende indsats på boligområdet.

I forbindelse med valgkampen spurgte vi Helle Thorning Schmidt og Lars Løkke Rasmussen hvad de ville gøre for at nedbringe antallet af udsættelser, sikre bedre boligstøtteordninger, få gang i boligbyggeriet igen og om de ville garantere en fortsat huslejeregulering? Svarene kom prompte, og de kan læses på vores hjemmeside www.lejerneslo.dk. Det er en stor sejr for lejerne, at både socialdemokraterne og Venstre garanterede, at man ikke ville ændre huslejereguleringen til skade for lejerne.

LLO ser frem til at komme i gang med at gøre noget for klimaet. Gode energiløsninger for klima og miljø i vores boliger trænger sig på og løfterne fra statsministeren gør, at vi kan indgå i sådanne forhandlinger med en tryghed for, at lejereguleringen ikke bliver sat over styr. Samt at når vi bidrager til at lave energibesparelser, så får vi også del i de økonomiske besparelser, som er resultatet. Det er også en sejr, vi kan notere os.

Vi glæder os til en folketingssamling med vægt på boligpolitikken, vægt på bekæmpelse af uligheden på boligområdet og en ny respekt for lejerne, også i de udsatte boligområder. Og så glæder vi os i øvrigt over, at det i regeringsgrundlaget understreges, at interesseorganisationer skal sikres ordentlige arbejdsvilkår, rimelige høringsfrister og bedre muligheder for at fremlægge sine synspunkter til glæde og gavn for folkestyret.

Vi takker og glæder os til samarbejdet med det nye Folketing!

Forud for valget indrykkede LLO denne helsidesannonce i de to store gratisaviser.

HER ER FINN

Finns bor til leje på Østerbro i København og har gjort det i mange år. Finn har i årenes løb hørt om stigende huspriser og store gevinster på salg af boliger. Finn har bemærket, at nu hvor priserne på boliger er faldet, så flokkes de danske politikere om at love tilskud, skattefradrag, hjælp og støtte til boligejerne.



EJER 297.100 kr.
LEJER 55.300 kr.

Finns undrer sig: Hvor bliver gaverne til lejerne af.

**SÅ KÆRE POLITIKERE:
DANMARK BLIVER SKÆVERE OG SKÆVERE, HVAD VIL I GØRE VED DET?**

Fakta om den skæve formueudvikling i Danmark 2002 – 2009
Formuen efter gæld 1) for familier i ejerbolig er steget med **297.100 kr.**
Formuen efter gæld for familier i lejerbolig er steget med **55.300 kr.**

1) Formuen efter gæld, nettoformuen, er beregnet som værdien af ejerboligen opgjort ved ejendomsvurderingen plus nettoværdien af "frie" midler i banker og realkreditinstitutter. I nettoformuen indgår ejendomsaktiverne inkl. sommerhus/fritidshus plus andre aktiver (obligationer, aktier) minus boliggyld og anden gyld. Familiernes pensionsformuer og værdien af bil, båd og kontanter er ikke med. Kilde: Specialiseret fra AE-rådet.

Finns hører til de 40 % af de stemmeberettigede, som bor til leje.
Denne annonce er indrykket af Lejernes LO. Med annoncen ønsker vi at skabe opmærksomhed omkring det forhold, at de danske lejere er hægtet af velstandsudviklingen. Flere og flere lejere bliver sat ud af deres boliger og det bliver sværere og sværere at finde en lejerbolig, der er til at betale.

www.lejerneslo.dk **LLO** – altid på lejernes side

Et super-valg for LLO

Boligministeriet er blevet genoprettet og fire LLO-medlemmer blev valgt til Folketinget mod før ét. Tre fik sæde i by-og boligudvalget.

DET BLEV PÅ ALLE måder et godt valg – set med LLO-briller.

Vi fik en kvindelig statsminister.

Vi fik boligministeriet tilbage som en del af et nyt ministerium for by, bolig og land-distrikter. Vi fik en minister, der kender problemerne helt fra grunden, nemlig *Carsten Hansen*.

LLO fik indvalgt fire af sine egne medlemmer i Folketinget mod kun ét før valget.

Det er *Thomas Jensen* (genvalgt), *Mette Reissmann*, *Christian Juhl* og *Lars Dohn* (alle nyvalgt).

Tre af dem fik sæde i Folketingets by-og boligudvalg.

En af dem, Lars Dohn, der er formand for LLO i Herning, blev derudover boligordfører for Enhedslisten.

Og som en sidste gevinst blev LLO-medlem og nyvalgt socialdemokratisk MF'er, Mette Reissmann, formand for hele Folketingets by-og boligudvalg med 29 medlemmer. Her erstatter hun *Nanna Westerby* fra SF, der ikke blev genvalgt. I udvalget får Mette Reissmann kapaciteter og erfarne partifæller som *Bjarne Laustsen*, *Thomas Jensen* og *Sophie Hæstorp Andersen* ved sin side.

LLO-FORMANDEN ER GLAD

Formanden for LLO, *Helene Toxværd*, er mere end glad.

”Hvor er det herligt. Jeg glæder mig til samarbejdet både på egne og på lejernes vegne. Vi trænger i den grad til, at også denne del af boligpolitikken kommer på det politiske landkort”, siger hun og sender mange lykønskninger både til regeringen og til de fire LLO-medlemmer, der stillede op til Folketinget og blev valgt ind.

6 NYE ORDFØRERE UD AF 8

På ordførerposterne har regeringspartierne valgt disse boligpolitiske ordførere:

Socialdemokraterne: *Jan Johansen*. Han afløser Thomas Jensen, der har søgt nye udfordringer som skatteordfører, men bliver i Folketingets by- og boligudvalg.

Radikale: *Liv Holm Andersen*

SF: *Özlem Cekic*, der afløser Nanna Westerby.



Tre nyvalgte MF'ere og én genvalgt til morgenkaffe hos LLO-formanden i Reventlowsgade tre uger efter valget. Fra venstre ses: Lars Dohn, nu boligpolitisk ordfører for Enhedslisten, Christian Juhl, Enhedslisten, Helene Toxværd, LLO, Mette Reissmann (s) - ny formand for Folketingets boligudvalg og Thomas Jensen (s) - tidl. partiets boligordfører, men fortsat medlem af boligudvalget.

Enhedslisten: Lars Dohn.

Den borgerlige side af salen får disse boligpolitiske ordførere:

Venstre: *Louise Schack Elholm*

Konservative: Den tidl. socialminister (også for boligområdet): *Benedikte Kiær*

Dansk Folkeparti: *Karina Adsbøl*

Liberal alliance: *Ole Birk Olesen*

I det store by- og boligudvalg bliver Venstres *Karen Jespersen* næstformand. Også hun har tidligere været minister for området i egenskab af socialminister.

Det bemærkes, at ud af 8 boligpolitiske ordførere er de seks helt nyvalgte til Folketinget. Det er alle fire ordførere for rød blok samt Dansk Folkeparti's og LA's ordførere. Til gengæld har både V og K tydeligvis vægtet at placere erfarne folk netop i dette udvalg.

KUN FÅ LEJERE I DET NY FOLKETING

Tre andre LLO-medlemmer, der kandiderede til Folketinget, blev ikke valgt ind. Det var *Dorte Skovgård* (SF), *Thomas Bøgh* (socialdemokraterne) og *Birgit Elgaard* (socialdemokraterne).

Hvad LLO og Danmark heller ikke fik, var et alsidigt sammensat folketing – målt ud fra deres valg af bolig. For tre år siden blev det gjort til et problem, at der kun var to folketingsmedlemmer, der boede alment. Efter valget er der slet ingen. Eller måske alligevel en enkelt. Den radikale boligordfører

Liv Holm Andersen har nemlig meddelt, at hun efter sit valg til Folketinget flytter til en almen lejebolig.

Meget bedre ser det ikke ud for antallet af folketingsmedlemmer, der bor til leje i den private udlejningssektor. De er lidt flere, men kan stadig tælles på to hænder. I blandt dem er Mette Reissmann, Thomas Jensen og Sophie Hæstorp Andersen.

SKÆV UDDANNELSES-SAMMENSÆTNING

Hvis man måler de nye medlemmer med en uddannelses-målestok, så er sammensætningen skævere end nogensinde før. Faktisk er Folketinget på vej til at udgøre en social- og uddannelsesmæssig elite. Ved valget blev der indvalgt et rekordstort antal akademikere og studerende, mens andelen af arbejdere nu er det mindste i flere generationer. Det viser en optælling foretaget af Altinget.dk. Nu er 57 procent af Folketingets medlemmer akademikere (eller studerende ved lange videregående uddannelser). Ved valget i 2007 var det tilsvarende tal 40 pct. 2011-tallet svarer til 100 ud af Folketingets 179 medlemmer - heraf alene 35, der læser eller har færdiggjort et studie i statskundskab (cand.scient.pol.).

Vurderer man valget som helhed, er der altså både minusser og plusser. Men plusserne er langt i overtal, mener LLO's formand.

Idyl med skimmel, frøer og mus

Men absolut ikke sundhedsfarligt at bo i, påstår både Middelfart Kommune, embedslægen og Byfornyelsesnævnet. Nu har lejerne – med opbakning fra LLO – stævnet kommunen. Den ene lejer har fået en alvorlig lungesygdom.

DEN 1. SEPTEMBER fik *Sandra og Claus* og deres fem børn nok. De flyttede fra en 135 år gammel gård under Wedellsborg Gods på Fyn i naturskønne omgivelser og med udsigt til Lillebælt. Farvel til 230 kvm. beboelse, havestue med pejs og parklignende have. Bag idyllen er der nemlig omfattende skimmelsvamp.

Sandras lungespecialist i Odense havde vurderet, at hun kun ville blive dårligere af at blive boende. Sandra fik allerede i maj 2010 konstateret en kronisk lungesygdom og har stadig en nedsat lungefunktion på 50 pct. Claus Stenberg har døjet med hudkløe, åndedrætsbesvær, hyppig hovedpine og koncentrationsbesvær. Før indflytningen fejlede ingen af dem noget. Efter fraflytningen er Claus' symptomer forsvundet. Men Sandra er mærket for livet.



Foto: James Arbøl

OP MOD "SYSTEMET"

Parret flyttede ind på "Gammelgård", Fønsskovvej 45, Nr. Aaby, den 1. juli 2009. I november 2010 klagede Claus Stenberg til Middelfart Kommune med mistanke om sundhedsfarlig skimmelsvamp i ejendommen. Han syntes ikke, at de fem børn skulle udsættes for unødigt fare. Dermed startede hans kamp mod "systemet", der foreløbig er endt med, at han har stævnet Middelfart Kommune ved Boligretten i Odense.

EMBEDSLÆGEN: GØR RENT!

Fire uger efter klagen foretog kommunen tilsyn på lejermålet. Og yderligere to dage efter tilsynet skrev den i et brev til lejerne og udlejer, at "der var overordnet ingen synlige tegn på skimmelsvamp i boligen". Tilsynet blev foretaget af Teknik- og Miljøforvaltningen. Den tilføjer: "Den eneste usikkerhed, der kan være, er skjult skimmel". For at afprøve dette indsendte forvaltningen selv en prøve til OBH Ingeniørservice. Her svarede eksperterne, at "der er en forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre

og uskadede bygninger. Prøven indeholdt et totalt antal skimmelsvampe, der ligger mere end 20 gange højere det normale pr. kvadratcentimeter". OBH Ingeniørservice anbefalede entydigt en nærmere undersøgelse.

Med denne besked gik Middelfart Kommune videre til embedslæge *Henrik L. Hansen*. Han kom ikke på besøg, indhentede ikke oplysninger fra lejernes praktiserende læge og speciallægerne på Lungelaboratoriet, hvor Sandra går til behandling, og mente på det foreliggende grundlag ikke, at der var "baggrund for at

antage, at boligen er sundhedsfarlig". Embedslægen føjede til, at ældre bygninger med fugt og begrænset skimmelsvampevækst kan have et indeklima, der ikke er "optimalt for personer med lungelidelser". Han anbefalede hyppig rengøring!

Efter embedslægens vurdering meddelte Middelfart Kommune derefter Sandra og Claus, at "man ikke vurderede det sundhedsfarligt at bo i boligen".

BYFORNYELSESNEVNET: I GOD STAND

Kommunens afvisning af at undersøge sagen nærmere indbragte lejerne for Byfornyelsesnævnet (Statsforvaltningen Syddanmark). Nævnet besigtigede gården og besluttede i enstemmighed, at det "ikke har kompetence til at træffe afgørelse efter bygge-loven" (vedr. kondemnering). Derudover afviser Byfornyelsesnævnet Claus' klage over kommunen. Nævnet finder, at ejendommen er "i god stand", men præciserer, at "så gamle huse kræver øget ventilation og udluftning".

KOMMUNEN STÆVNET

Det er denne afvisning, Claus og Sandra nu har indbragt for Boligretten i Odense – med opbakning fra LLO. Deres advokat, *Gert Verner Jørgensen* i Kolding, vil have Byfornyelsesnævnets afgørelse ophævet på grund af ugyldighed og have sagen henvist til fornyet



Den 135 år gamle gård under Wedellsborg Gods har ifølge OBH Ingeniørservice skimmelsvamp. Nu er den lejet ud til en højere husleje.

behandling. Det sidste begrundet advokaten med, at analysen fra OBH-gruppen dokumenterer en sandsynlig fugtskade i ejendommen. Endvidere at kommunen ikke har foretaget en teknisk undersøgelse af ejendommens bygningsmæssige forhold, sådan som den skal i henhold til byfornyelsesloven. Og at lejemålets badeværelse i stueetagen har givet et væsentligt fugtproblem, som hverken er undersøgt af kommunen eller af et teknikerfirma.

BEKYMRET FOR DE NYE LEJERE

Der står sagen altså nu og den retslige behandling kan tage sin tid. Nu er Sandra og Claus bekymret for, at godset Wedellsborgs nye lejere får de samme helbredsproblemer, som de selv har haft. Og tilmed en højere husleje.

"Embedslægen har ikke været i huset - endsige indhentet oplysninger hos vores egen læge, heriblandt en lungespecialist i Odense, hvor Sandra stadig går til behandling. Kommunen har besluttet, at huset er fint nok og har dermed underkendt den undersøgelse, den selv har fået foretaget for skjult skimmelsvamp", siger Claus Stenberg. "Det virker som om man kun vil anerkende problemer, man kan se med det blotte øje, og slet ikke tillægger vores omfattende sygdomshistorik nogen værdi. Man kan frygte, at kommunen har samme holdning til f.eks. farlige el-installationer, for så kan lejere jo dø som konsekvens af kommunens holdning", siger Claus. "Det virker mest af alt som om de offentlige instanser holder hånden over Wedellsborg og distriktschef *Kim Bech*, der er den øverste ansvarlige for 130 udlejningsboliger under Frijsenborg og Wedellsborg Land - og Skovbrug. Det var vores håb, at vi kunne sikre os imod, at andre

flyttede ind i denne sygdomsfælde. Det holdt desværre ikke. Gården er allerede lejet ud igen og tilmed til en højere husleje. Men er det overhovedet lovligt at leje huset ud igen, når man ved, der er skimmelsvamp?"

EN IDYL MED SKIMMEL, FRØER OG MUS

Om den såkaldte idyl siger Claus Stenberg: "Der er frøer i kælderens, mus i køkkenet og skjult skimmelsvamp i gulve og vægge omkring soveværelset. Vinduerne regner det ind af, taget er utæt og varmekorbruget er rundt regnet 60.000 kr. om året - i træpiller!"

Netop nu forbereder han en ny sag ved Huslejenævnet omkring sit depositum og fraflytningsregningen. "Wedellsborg mener nemlig, at jeg skal betale for omfattende vedligeholdelse af bygningen, så den afleveres i væsentligt bedre stand, end den blev overtaget."

LLO FORUNDRET

Formanden for Lejernes LO i Horsens, *James Arbøl*, hvis afdeling også varetager Fyns-området, er stærkt forundret.

"Hvad hjælper det, at man har en kommune som Middelfart, der skal føre tilsyn - pålagt fra Folketinget - som så bare overser OBH-eksperternes analyse af skimmelsvamp? Middelfart har nedlagt sin Boligkommission. Hvorfor har man mon gjort det? Her har man så valgt at lade teknisk forvaltning tage stilling til et så vigtigt spørgsmål såsom: er det sundhedsfarligt at bo i et lejemål? Hvad skal man som lejer så stille op? Det er skuffende, at vi ingen vegne kommer".

Styrtdyk i antallet af betalelige små lejeboliger

Vi har mistet 54.000 betalelige små private udlejningsboliger. Disse boliger var en vigtig del af boligforsyningen til unge og enlige. Til sammenligning er der i 10 års-perioden 2002 – 2012 kun blevet fuldført og påbegyndt 10.600 ungdomsboliger. Tilgangen af boliger i øvrigt til udlejningssektoren består af meget dyre boliger og af store boliger, som unge og singler ikke har råd til at betale.



Tilgangen af boliger til udlejningssektoren består af meget dyre boliger og af store boliger, som unge og singler ikke har råd til at betale.

HVAD ER EN BETALELIG LEJEBOLIG?

En betalelig bolig er en bolig, der kan betales af enlige husstande (singler), unge, studerende eller husstande med lav og svingende indkomst.

Ordet betalelig bolig er afledt af det engelske ord "affordable housing". En betalelig lejebolig skal kunne betales af en husstand med lav indkomst. Ordet "billige" boliger er misvisende, fordi en boligs billighed eller rentabilitet afgøres af boligomkostninger ved boligen. Boligomkostningerne for de forskellige ejerformer beregnes over en periode og indeholder også tab og gevinst ved salg. Således er ejerboligen for langt de fleste husstande den billigste bolig, først og fremmest pga. af skattefrie kapitalgevinster.

Efter at indkomsten er korrigeret for skat og individuel boligstøtte samt et forbrug efter f.eks. forbrugerstyrelsens basisbudget, kan man vurdere, hvor mange boliger i bestanden af boliger, der er til at betale for en given familietype. Man kan alternativt måle, som i

denne artikel, i hvor høj grad tilgangen eller afgang af boliger i et land består af betalelige boliger.

100.000 FLERE UNGE

I disse år vokser antallet af unge på 18 til 29 år med 100.000. Uddannelsesinstitutionerne har øget antallet af optagne, og der er fortsat en vandring fra land til by. Det er et problem for de unge, at en stor del af de ledige lejeboliger enten er blevet for dyre, fordi de er blevet moderniseret ved genudlejning, eller at de udlejes til høj markedsleje. Mange andelsboliger er blevet dyrere på grund af ændrede vurderinger og mange mindre lejeboliger er nedlagt eller sammenlagt. Det betyder, at det er blevet vanskeligere for de mange nye unge på boligmarkedet at finde en bolig, der er til at betale.

9.000 SMÅ LEJELELIGHEDER HAR FÅET FORDOBLET LEJEN

I gennemsnit fraflyttes 27 pct. af de 495.000 privatejede udlej-



Der er netto forsvundet 43.400 små boliger, der er til at betale de sidste 10 år. Det svarer til 4.340 hvert eneste år, konstaterer LLO's cheføkonom. Denne udlejningsejendom med 36 små lejligheder på indre Nørrebro i København er et typisk eksempel på udviklingen. Ved fraflytning bliver lejlighederne moderniseret og genudlejet til en betydelig højere husleje.

ningsboliger hvert år. Jo højere husleje, jo større fraflytningshyppighed. I 1996 ændredes lejelovgivningen, så det blev mere profitabelt at modernisere ved genudlejning. I 2005 var der ifølge velfærdsministeriets undersøgelse i 2006 moderniseret ca. 20.000 boliger. Efter år 2000 skete det med en hyppighed på ca. 2.000 lejemaal årligt. I de senere år er modernisering blevet meget mere populært, så der er i de sidste 10 år efter LLO's skøn moderniseret 30.000 boliger eller 3.000 årligt. 30 pct. (eller her 9.000) er ifølge ministeriets oplysninger under 60 kvm. Hvis en lille lejlighed på 50 kvm. moderniseres ved genudlejning for ca. 100.000 kr. i dag, så stiger lejeniveauet fra 2.400 kr. om mdr. inkl. varme til 4.400 kr. om måneden inkl. varme. Hermed er lejeniveauet så højt, at lejligheden - efter LLO's beregninger efter skat og boligsikring samt et forbrug efter Forbrugerstyrelsen budget - er blevet for dyr for en enlig studerende eller en single i lavlønsumrådet.

23.000 SMÅ ANDELSBOLIGER ER BLEVET FOR DYRE

I de sidste 10 år er 70.000 ud af 132.000 traditionelle (ældre) andelsboliger ifølge LLO's beregninger blevet for dyre for lavindkomster og unge på grund af en eksplosion i vurderingerne. Omkring en tredjedel - eller ca. 23.000 andelsboliger - er mindre lejligheder under 60 kvm. Indskuddet i en mindre andelsbolig på 50 kvm. kostede i 2001 efter den offentlige vurdering 99.000 kr. Nu koster det 288.000 kr. Bruges valuarvurdering ligger niveauet for en 50 kvm. lejlighed på 350.000 i indskud og en løbende boligafgift på 4.000 kr. om måneden. (Denne pris kan variere voldsomt, alt afhængig af belåning, vedligeholdelseshenlæggelser, alder mv.).

DE NYOPFØRTE, PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER ER FOR DYRE

Tilgangen i tiåret 2000 - 2010 af nyopførte, privatejede udlejningsboliger består af 30.000 udlejede - typisk større nybyggede ejerlejligheder på 95 kvm. med en husleje på mellem 10.000 og 12.000

kr. pr mdr. Det er en leje, der ikke kan betales af enlige og slet ikke af studerende.

DE FRIGJORTE ÆLDRE EJERLEJLIGHEDER ER FOR DYRE

I de sidste 10 år er bestanden af udlejede, ældre ejerlejligheder vokset med ca. 30.000 boliger. Disse udlejes efter en opgørelse fra Boligportal.dk til en meget høj leje på 5 - 6.000 kr. om måneden. Desuden er det ofte med en ulovlig tidsbegrænsning på 1 til 2 år. LLO har beregnet, at kun 2 pct. af lejerne klager over lejen. Det skyldes ofte, at man gerne vil have tidsbegrænsningen forlænget.

22.000 BETALELIGE, MINDRE BOLIGER ER NEDLAGT/SAMMENLAGT

Der nedlægges eller sammenlægges ifølge socialministeriet rapport i 2009 årligt 3.800 boliger. Det er især små boliger, der sammenlægges, og det er dårlige boliger, der nedlægges. Anslår man, at 2.200 af de 3.800 boliger er små boliger og privatejede boliger i udlejningssektoren, er der i de sidste 10 år forsvundet 22.000 mindre boliger. Det vil typisk være boliger i den lave husleje-ende, og dermed - uanset stand - være betalelige boliger.

DER ER KUN BYGGET 10.600 BOLIGER TIL UNGE

Byggeriet af almene og private ungdomsboliger og kollegier styrteddykkede frem til 2010. I 2010 og 2011 fik eller får vi en kraftig forbedring, men den er kun midlertidig. Vi vil incl. 2010, og med finansministeriets skøn for 2011 i perioden 2002 - 2011 kun have en tilgang på 10.600 ungdomsboliger.

KONKLUSION

Opgør man tilgang og afgang, så er der alt andet lige netto forsvundet 54.000 boliger (afgangen) minus 10.600 boliger (tilgangen), dvs. 43.400 boliger eller 4.340 bolig årligt.

Mursten og mennesker

Statsstøtten til almene boliger vurderes lige nu i EU. Danmark kan formentlig fortsætte sin støtte som hidtil. Men udlejerne vil noget helt andet.

EU-KOMMISSIONEN ER i gang med at revidere reglerne for, hvordan de enkelte medlemsstater må udbetale statsstøtte (murstensstøtte) til drift og opførelse af social housing eller på dansk: sociale boliger.

550.000 ALMENE BOLIGER

I Danmark er 20 pct. af boligerne - eller 550.000 boliger - ejet af almene boligorganisationer eller det, der tidligere kaldtes sociale boligselskaber. I alt 890.000 personer boede d. 1. januar 2011 i almene boliger. Staten støtter opførelsen og drift af disse boliger med et økonomisk tilskud på ca. 1 mia. kr. årligt - såkaldt tilskud til murstenene. Herudover har vi i Danmark individuelle tilskud til huslejen i form af boligydelse og boligsikring. Det koster 11,5 mia. årligt og kaldes populært sagt støtte til mennesker. Herudover modtager lejerne i den almene sektor en reguleringsgevinst på ca. 8 mia. kr. i 2011, fordi lovgivningen holder lejen væsentligt under markedslejen.

TYSKLAND OG SPANIEN

I EU-landene har mange lande helt andre ordninger. I Tyskland betaler de fleste lejere markedsleje, og det offentlige udbetaler de fleste sociale tilskud som individuel boligstøtte til huslejen, i Spanien består den største del af støtten af socialt betingede tilskud til køb af ejerlejlighed eller hus.

...SOM HIDTIL

EU-Kommissionen når formentlig i sin indstilling frem til, at hvert enkelt medlemsland kan indrette støtten som man ønsker, så længe det har en social begrundelse. I Danmark vil det indebære, at man kan fortsætte som hidtil. Argumentet er, at såfremt støtten kun skulle gives til de svageste, ville de almene boligområder kun måtte udlejes til lavindkomster. Hermed ville de almene boliger blive beboermæssigt ensrettet. Det ville føre til flere udsatte boligområder, og det vil ødelægge den såkaldte sammenhængskraft, som er nødvendig for at demokratiet kan overleve.



890.000 danskere bor i almene boliger. Staten støtter opførelsen og drift af disse boliger med et økonomisk tilskud på ca. 1 mia. kr. årligt - såkaldt tilskud til murstenene. Herudover har vi i Danmark individuelle tilskud til huslejen i form af boligydelse og boligsikring. Endvidere den såkaldte reguleringsgevinst.

UDLEJERNE VIL DET ANDERLEDES

Den politiske diskussion om støtte til almene boliger holder imidlertid ikke op her. De private udlejerorganisationer i EU arbejder ihærdigt på at få indrettet EU-regler, så alle sociale boligselskaber skal opkræve markedsleje (fx efter det tyske system). Skatten på selskabernes lejeindtægter skal så betale en forbedring af den individuelle boligstøtte, sådan at lavindkomster ikke sættes ud af deres bolig på grund af markedslejen.

I Danmark ville det betyde, at regler om omkostningsbestemt leje i den almene udlejningssektor skulle afskaffes og at selskaberne skulle opkræve markedsleje. Lavindkomsterne skulle så til gengæld have forbedret den individuelle boligstøtte.

FIRE GODE ARGUMENTER FRA LLO

Da VK-regeringens såkaldte Velfærdskom-

mission i 2005 med prominente navne som økonomiprofessorerne *Torben M. Andersen* og *Nina Smith* kom med samme forslag om markedsleje i den almene udlejningssektor, lagde LLO blandt andet følgende argumenter for de gældende regler på bordet:

Før det første vilde det nye system betyde, at lejernes husleje bliver fuldt ud afhængig af de årlige finanslovsforhandlinger, det vil sige hvor meget staten har råd til at støtte huslejen.

FARVEL TIL "GULERODEN"

For det andet vil mange lejere opleve et såkaldt samspilsproblem, hvor stigende lønindkomst ikke giver mere efter skat og boligstøtte, fordi boligstøtten aftrappes med stigende indkomst.

FARVEL TIL RIMELIGHEDEN

For det tredje forudsætter systemet, at alle mellem- og højindkomster i andre boligformer, d.v.s. også andelshaverne og boligejerne, betaler markedsprisen. Så længe disse grupper får en stor skatterabat på deres boligomkostninger, vil det være urimeligt at fratage mellemindkomsterne i den almene udlejningssektor deres murstenstilskud, enten det er i form af offentlige tilskud til lejen eller i form af en reguleringsgevinst grundet omkostningsbestemt leje. Der er overordnet en politisk prioritering, om man vil give boligmarkedet murstenstilskud, eller alternativt f.eks. vil sætte skatten på arbejde ned.

FARVEL TIL BEBOERDEMOKRATIET

For det fjerde vil systemet betyde, at beboerdemokratiet reelt bliver afskaffet. I dag forhandler lejerne i de enkelte afdelinger hvert år det kommende års leje med boligselskabet, og man vedtager et budget for leje og henlæggelser på et afdelingsmøde. Dette arbejde bliver ligegyldigt, hvis boligerne skal udlejes til markedsleje. Beboerdemokratiet vil blive smidt på porten.

Heldigvis blev Velfærdskommissionens forslag ikke til noget.

Fra Borgens verden... og fra vores:



KLARE GARANTIER FRA BÅDE RØD OG BLÅ BLOK FORUD FOR VALGET

"SOCIALDEMOKRATERNE VIL IKKE pille ved huslejereguleringen. Vi vil ikke gennemføre lovændringer, der betyder, at huslejen stiger."

"Venstre har i de tre sidste valgkampe givet en garanti for, at huslejereguleringen ikke sættes fri. Og den holder vi. Denne garanti gælder stadig. Og den gælder også, hvis Venstre fortsætter i regering efter valget den 15. september 2011. Venstres kurs er klippefast. Der bliver ikke tale om fri huslejeregulering."

Så klare var svarene på LLO's brev til de to statsministerkandidater forud for valget den 15. september. "I et forløb som det vi havde op til folketingsvalget, hvor det vrimlede med garantier til boligejerne, er vi glade for, at vi på denne måde kunne sørge for at lejerne også fik deres garanti for at kunne sove roligt om natten uden at frygte huslejestigninger" siger LLO's formand *Helene Toxværd*.

GODE BOLIGER OG BEDRE BYER

EFTER EN VENTETID I SPÆNDING offentliggjorde den nye regering det fælles regeringsgrundlag den 3. oktober 2011. Under den lovende overskrift "Gode boliger og bedre byer" præsenteres grundlaget på by- og boligområdet. For eksempel kan man læse, at "Regeringen vil sikre, at alle kommuner bidrager til at løse de boligsociale

opgaver" og vil arbejde for " ... at der opføres billige boliger, der hvor der er behov". Endvidere vil regeringen "...sikre opførelsen af flere ungdoms- og ældreboliger, så det fremtidige behov imødekommes". Vi glæder os over de positive tilkendegivelser, og vi i LLO skal nok hjælpe med at dokumentere behovet.

LEJERNE I PRIVAT UDLEJNING ER OGSÅ MED I REGERINGSGRUNDLAGET

OG FOR FØRSTE GANG I MANGE år kom også lejerne i den private udlejningssektor med i regeringsgrundlaget. "Lejelovgivningen skal gennemgås med henblik på, at lejere skal have en bedre beskyttelse mod urimelige huslejeforhøjelser i forbindelse med moderniseringer

og urimeligt høje istandsættelses-regninger ved fraflytning fra en lejlighed." - Forslagene vækker glæde hos LLO, for selv om forslagene selvfølgelig mangler konkretisering, falder formuleringerne fint i tråd med LLOs overordnede holdninger og principper.

VI GLÆDER OS TIL AT BIDRAGE

ENERGI OG MILJØ FYLDER MEGET på den politiske dagsorden i disse tider og er da heller ikke glemt i regeringsgrundlaget. F.eks. vil regeringen med virkning fra 1. januar 2012 omdanne boligjobordningen til en grøn tilskudspulje til energirenovering af boliger i 2012 og 2013. Landsbyggefondens renoveringsindsats skal styrkes med flere energibesparelser for at sikre tidssvarende boliger og en bedre samlet boligøkonomi. Og så skal der også etableres en model for rentable energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri... Alt i alt,

lægges der op til mange og spændende energiltag i den kommende folketingssamling og vi glæder os over, at også lejerne tænkes ind i disse forslag. "Det er for eksempel ingen hemmelighed, at vi i LLO mener, at den nuværende boligjob-ordning snyder lejerne, fordi tilskuddet er skruet sammen på en måde, så det ikke kan gives til arbejder, der er varslet og udført af udlejer", siger *Helene Toxværd*, der på LLOs vegne glæder sig til at bidrage med udmøntningen af de konkrete forslag.

HORSENS:

Skimmelsvamp for tredje gang

Jonna Thomsen og Jens Madsen i Horsens kunne dårligt fatte det var rigtigt, da de for tredje gang oplevede skimmelsvamp i deres lejemål. Det seneste tilfælde var i august, da Horsens Kommunes specialister konstaterede "skimmelsvamp i stort omfang" i deres lejemål, Houmannsgade 29, stuen. De to første AAB-boliger måtte de også genhuses fra. Så flyttede de til Houmannsgade. Her viste fire prøver på betonbelægningen under parketgulvet, at der "moderat eller massiv forekomst af skimmelsvampe". Skimmelsvampen skønnedes at være forbundet med nærliggende sundhedsfare. Nu bor parret i en splinterny lejlighed i Emil Møllersgade 45 A i Horsens, som de selv har skaffet sig.



Jonna Thomsen og Jens Madsen er lige flyttet ind i deres nye hjem i Emil Møllersgade. Nu håber de, at alt hvad der hedder skimmelsvamp er for tid. (Foto James Arbøl)

KJH

LLO REGION SYD:

Mange nye medlemmer i Esbjerg

DET VÆLTER IND MED nye medlemmer i LLO Esbjerg, fremgik det af generalforsamlingen i LLO Region Syd i maj.

Det oplystes endvidere, at LLO i Vejen havde henvendt sig til regionsbestyrelsen med ønske om at fortsætte i LLO-regi, men med brug for økonomisk støtte hertil. Et lån blev bevilget. Tidligere har Åbenrå/Tønder meldt sig ud af LLO's landsorganisation på grund af manglende betaling. En del af medlemstilgangen til Esbjerg kommer fra Tønder-området.

Gitte Larsen blev genvalgt som kasserer for to år. Anni Gøbel er indtrådt som bestyrelsesmedlem i perioden. Til bestyrelsen valgtes (for to år) Henry Nielsen, Holger Soltau, John Folling og Peter Dollerup. Suppleanter blev Hans Jørgen Kristiansen og Morten Dohrmann. Som hovedbestyrelsesmedlemmer genvalgtes Holger Soltau og John Folling, mens Gert Verner Jørgensen og Gitte Larsen valgtes som suppleanter til hovedbestyrelsen. Formanden, Jan Holm Jensen, er "født" medlem af hovedbestyrelsen.

På generalforsamlingen takkede fhv. regionsformand Arne Hansen, Munkebo, Kolding, af. Efter mange år som aktiv vil han nu nyde sit otium, men Arne Hansen indvilgede i at give en hånd med i de almene sager i Horsens/Fyn.

KJH

FYN:

Middelfart nedlægger Boligkommissionen

LEJERNES LO ER STÆRKT utilfredse med, at Middelfart Kommune har besluttet at nedlægge Boligkommissionen.

Det virker ulogisk og ufornuftigt, siger Jan Holm Jensen, der er regionsformand for Region Syd.

I stedet for Boligkommissionen har kommunen konsekvent valgt at lade embedsmænd i Plan- og Bygningsafdelingen tage sig af de klager, der har været.

"Især når der i kommunen er skimmelsvamp i en lang række lejemål burde disse sager have været behandlet i det politiske organ, som Boligkommissionen jo er", siger Jan Holm Jensen.

Han ser nu en risiko for kassetækning. Det er nemlig kommunen selv, der skal betale for genhusningen, hvis den erklærer et lejemål for uegnet til menneskebolig. Han oplever det derudover som en klar demokratisk forringelse.

"Hvis nogle lejere føler sig forkert behandlet, kunne de altid gå til det politiske udvalg. Hvorfor er selve Boligkommissionens eksistens blevet et problem i Middelfart? Ja, det kan man med god grund spørge om", siger han.

KJH

HORSENS:

20 spørgsmål og mange svar fra medlemmerne

LEJERNES LO I HORSENS har lavet en medlemsundersøgelse med 20 spørgsmål. 326 skemaer blev sendt ud og 169 blev returneret. Det svarer til lige godt halvdelen. Undersøgelsen inddrog både helt nye og ældre medlemmer – alle anonymt.

44 pct. af besvarelse satte kryds ved "fin", da de blev spurgt om deres oplevelse af sagsbehandlingen i afdelingen. 19 pct. svarede "god", 8 pct. "meget god" og 29 pct. oplevede den som "dårlig".

Langt de fleste (85 pct.) mente, at kontingentet var rimeligt. Kun 26 pct. benytter sig af afdelingens tilbud om at få nyhedsbrevet.

Medlemmerne blev også spurgt, om de læser medlemsbladet Vi Lejere og om de mangler noget i bladet. Resultat var, at de fleste læser i bladet i et eller andet omfang. Helt konkret efterlyses artikler om "miljøet - fordele og ulemper for lejerne?" og "Mere debatskabende artikler med fokus på de svage lejere i samfundet."

77 pct. svarede, at de boede alene i lejligheden, 42 pct. modtager boligsikring eller anden hjælp og 31 pct. har haft skimmelsvamp i lejligheden.

Formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*, er glad for, at så mange medlemmer tog godt imod undersøgelsen. "Det har været meget interessant, både at høre medlemmers opfattelse af, hvad vi står for, og hvad der kan gøres bedre. Dernæst om vi kan gøre det bedre. Der er klart noget at leve op til. Det vil vi i den kommende tid se på." KJH

HELE LANDET:

Politianmeldelse fra LLO

LEJERNES LO HAR politianmeldt Sammenslutningen af Private Udlejere (SAPU) for at føre en hemmelig liste over "dårlige" udlejere. Listen er i strid med registerlovgivningen og derfor ulovlig og skal droppes omgående, mener LLO-formand, *Helene Toxværd*.

"Man kan ikke i et retssamfund sortliste folk på denne måde, uden at de har en mulighed for at rette i oplysningerne", siger hun. KJH



KØBENHAVN:

LLOs nye slogan lanceret i DHL-løbet

FOR ANDET ÅR deltog et hold fra LLO i Hovedstaden i det store DHL-stafetløb, der blev afviklet over flere dage i august. Løbet er først og fremmest et motionsløb og deltagerne løb hver 5 km (Fælledparken rundt). LLO-holdet klarede strabadserne i fin tid og tog det øsende regnvejr med godt humør. Hovedstads- og landsformand *Helene Toxværd* havde fået fremstillet nye T-shirt, påtrykt landsforbundets nye slo-

gan: **LLO – altid på lejernes side**. Det var første gang, det nye slogan blev præsenteret i offentligheden.

På billedet ses fra venstre: *Bente Kristensen*, *Azra Besic*, *Helene Toxværd* og *Pernille Mikuta*.

Den femte deltager, *Susanne Lotze*, var netop startet ud på sine 5 km som første stafet.

KJH

LANGELAND:

12 lejere fik 100.000 kr. tilbage

MED HJÆLP FRA Lejernes LO i Horsens har 12 lejere i Rudkøbing på Langeland fået tilbagebetalt sammenlagt 100.000 kr., som de ulovligt var blevet opkrævet i a conto-beløb til dækning for fællesudgifter og efterregning.

Det var en af lejerner, der søgte hjælp i LLO. Siden kom de øvrige lejere til. Huslejenævnets afgørelse var klar. Nævnet besluttede at lejerner på Nørrebro 167 skulle have tilbagebetalt de indbetalte a conto beløb på 200 kr. pr. måned for hele lejeperioden samt det indbetalte beløb for ekstraregningen. I alt et samlet beløb på knap 100.000 kr.

Huslejenævnet fastslog i sin beslut-

ning, at "de i lejeaftalens paragraf 11 anførte udgifter, hvortil der opkræves a conto bidrag, er driftsudgifter, der efter principperne i lejelovens paragraf 51 skal indregnes i lejen. Efter den ufravigelige bestemmelse i lejelovens paragraf 53 stk. 2 kan dette princip ikke fraviges til ugunst for lejer, uanset at lejer har skrevet under på aftalen."

LLOs sagsbehandler, *Helle Liebergreen Johansen*, har siden på et møde med udlejeren forhandlet en aftale på plads om, at udgifterne til fællesudgifter fremover skal indgå i huslejen. Der blev på mødet også udarbejdet allonger til lejekontrakten.

KJH

VEJLE-HORSENS:

Tilsyn giver LLO medhold:

Vejle Kommune snød LLO

DET TOG ET ÅR OG 8 måneder at få ret og sagen skulle både til Statsforvaltningen Syddanmark, derfra til socialministeriet og så tilbage igen til Statsforvaltningen i Aabenrå.

Men nu har Statsforvaltningen så omsider givet LLO i Horsens medhold i en klage over Vejle Kommune. LLO klagede over at være blevet snydt for retten til at indstille et medlem til Vejle Kommunes Huslejenævn. Det har LLO nemlig krav på i henhold til loven, fordi LLO Horsens dækker både Horsens, Vejle, Billund og Hedensted Kommuner. Men Vejle Kommune spurgte ikke, før den efter kommunalvalget for to år siden udpegede et medlem for en ny 4-års periode. Det skulle den have gjort, siger Statsforvaltningen, der dog ikke vil foretage sig yderligere i sagen.

VEJLE GARANTERER...

Til gengæld garanterer Vejle Kommunes juridiske chef, *Steen Jørgensen*, at "Lejernes LO kan regne med at komme med, når Huslejenævnets sammensætning fornyes i forbindelse med næste kommunalvalg".

Formanden for Lejernes LO i Horsens, *James Arbøl*, er glad for at få ret, men frustreret over, at det har taget så lang tid og over,

at Statsforvaltningen ikke vil foretage sig yderligere i sagen i forhold til Vejle Kommune.

"I princippet burde alle nævnssager nu gå om. I hvert fald de sager, som lejerne har tabt" siger han.

DÅRLIGE UNDSKYLDNINGER

Lige før afgørelsen omsider kom overvejede James Arbøl at klage til ombudsmanden. Nu foretager han sig ikke mere.

Men han forstår ikke den juridiske chefs dårlige undskyldninger i dennes kommentarer til afgørelsen. "Det har vist mest at gøre med, at han forsøger at dække over sin egen dårlige håndtering af sagen", siger Arbøl. "F.eks. er det helt til grin, at chefen taler om lejerforeninger fra Lolland og København, der har indbragt sager i Vejle Kommune og som kommunen så også kunne have spurgt. Jamen Vejle Kommune vidste selvfølgelig udmærket, hvor stor en spiller LLO Horsens er i Vejle Kommune og at LLO Horsens på ingen måde kan sammenlignes med en enkelt henvendelse fra en tilfældig lejerforening på Lolland, hvis en sådan overhovedet findes", siger Arbøl.

KjH

HOVEDSTADEN:

Universitetet dumpede – stikker nu piben ind

KØBENHAVNS UNIVERSITET dumpede i foråret på pinlig vis med et brag i rollen som udlejer af værelser til udenlandske studerende. Universitetet blev dømt til at ned-sætte lejen og tilbagebetale for meget betalt husleje med tillæg af renter. Den konkrete sag handlede om universitets udlejning i Asminderødgade 10 på Nørrebro i København til fem udenlandske studerende.

Sagen viste tilmed, at universitetet forsøgte at skræmme sine lejere fra at protestere, at universitetet brugte ulovlige kontrakter og i øvrigt ikke kendte loven.

Universitetet har på alle måder stukket piben ind. Det svarede aldrig på en henvendelse fra Lejernes LO i Hovedstaden om i fremtiden at tage kontakt til de almene boligorganisationer, når universitetet skal anviser gode og billige boliger til udenlandske studerende. Universitetet har også opgivet at anke den tabte sag i Huslejenævnet.



Det var i denne ejendom på Nørrebro i København, at universitetet tog en alt for høj husleje af sine studerende.

KjH

Vidste du,
at beskæftigelsen for folk i det almene byggeri er faldet fra 331.000 personer til 280.000 de seneste tre år, hvilket betyder, at ca. 50.000 personer eller godt 14 pct. har mistet deres job. - Det svarer til et jobtab, der er tre gange så stort som blandt landets boligejere.

HOVEDSTADEN:

Nye kontingentsatser og opgør med "Ejerdanmark"

LLO I HOVEDSTADEN vedtog nye kontingentsatser for enkeltmedlemmer på det årlige repræsentantskabsmøde i Valby Medborgerhus den 31. maj.

Første års kontingent blev forhøjet fra 1.390 til 1.440 kr. Andet års kontingent blev forhøjet fra 1.130 til 1.180 kr. Tredje års kontingent forblev uændret 880 kr. Vedtagelsen var enstemmig. Begrundelsen var, at kontingentet bør følge forbrugerpriserne f.s.v. angår 1.års og 2.- års kontingent. Det er derimod holdningen, at 3.års kontingent ikke bør stige af hensyn til fastholdelse af loyale medlemmer.

Formanden, *Helene Toxværd*, genvalgte enstemmigt med akklamation.

Der var kun et enkelt nyvalg til bestyrelsen. *Inneke Wolthoorn* afløste *Bjarne Holmbom* som repræsentant for små private foreninger.

Alle øvrige valg var genvalg.

I sin mundtlige beretning slog formanden, Helene Toxværd, på nødvendigheden af et stærkt LLO. I Norge har man fri leje, dér findes ingen begrænsninger af lejen. Det betyder, at lejen i Oslo er ca. dobbelt så høj som i København – og at problemerne med betalelige

boliger er tilsvarende alvorligere. "Det har medført at den norske regering nu har igangsat et projekt, der skal fremme dannelsen af lejerforeninger – ud fra den filosofi at styrke lejerforeninger på kort og langt sigt påvirker boligmarkedet i den retning, at det bliver mere rummeligt. Den pointe synes jeg vi skal glæde os over her i hovedstaden, for det er jo præcis det vi gør i det daglige arbejde", sagde Helene Toxværd.

Hun gjorde op med uheldige tendenser i det, hun kaldte "Ejerdanmark":

"Det er nærmest blevet OK at tale nedsættende om bestemte befolkningsgrupper, herunder lejerne. Det er blevet OK at påstå, at lejerne ikke har styr på økonomien. Bor vi i en såkaldt ghetto, må vi ikke bestemme, hvem vi flytter sammen med. Er vi almene lejere, kan vores afdelingsmøders afgørelser omstødes af boligselskabet - osv. LLO har hver gang været på banen for at forsvare lejerne. Vi har skrevet debatindlæg, vi har holdt møder med politikere. Det er ikke kun noget, vi gør lokalt. Det er en landsdækkende indsats", sagde formanden.

KJH

HELE LANDET:

186 mio. kr. går tabt på udsættelser

TVANGSUDSÆTTELSE ER EN mega-dyr foranstaltning for boligselskaberne og samfundet. Det viser et svar, som den tidl. socialminister *Benedicte Kier* nåede at sende til Folketingets Boligudvalg, mens den forrige regering endnu var ved magten.

Det var socialdemokraten *Bjarne Laustsen*, der havde foranlediget spørgsmålet stillet. Han ville vide, hvor meget en tvangsudsættelse koster samlet set, når man tager højde for de omkostninger, som de involverede parter har i forbindelse med en tvangsudsættelse, herunder inkluderende de omkostninger, der påhviler hhv. den udsatte lejer, udlejer, kommunen og øvrige myndigheder.

Ministeren svarede, at det ikke er muligt at foretage en præcis opgørelse af de enkelte omkostningselementer, idet der ikke foretages en særskilt kontering af de udgifter, der skyldes udsættelserne. De samlede omkostninger kan derfor kun skønnes med en betydelig usikkerhed. Ministeriet er ikke i besiddelse af præcise oplysninger om størrelsen af de udgifter, der påhviler udlejerne i form af tabt husleje, istandsættelse mv. Men hvis det antages, at udlejernes tilgodehavende hos lejere, der bliver sat ud, i gennemsnit, udgør 50.000 kr. pr. udsat husstand, havde udlejerne i 2010 et umiddelbart tab på omkring 219 mio. kr. Nogle af pengene kommer ind igen, men størsteparten må antagelig afskrives som tab, skriver ministeren. Hvis 15 pct. af pengene kommer ind, når kravene sendes til inkasso, udgør de almene og private udlejerers tab i størrelsesordenen 186 mio. kr. årligt.

Ministeren oplyste også i svaret, at der i 2010 blev afholdt i alt 20.756 udsættelsessager, hvoraf de 4.382 sager endte med en faktisk tvangsudsættelse af lejer.

KJH



Fra venstre: Helene Toxværd, Poul Erik Jensen, Hans Andersen og Kurt Olsen.

SLAGELSE:

Farvel til en veteran

Den sidste dag i august tog LLO i Slagelse og repræsentanter for regionen afsked med *Hans Andersen*, der har valgt at stoppe før sin 70.års dag. Hans Andersen har i 22 år været en dygtig og flittig formand, sagsbehandler og organisator i det vestsjællandske. "Kort sagt: en god mand for LLO, både på de indre linjer og til at sende i byen", som LLO-formand *Helene Toxværd* sagde i en lille hyldesttale til *Hans Andersen*. LLO's næstformand, *Poul Erik Jensen*, mindede om, at Lejerforeningen fyldte 65 tidligere på året og deraf har Hans Andersen været med i en tredjedel. Han har været med til at sammenslutte Sorø og Korsør med Slagelse og også fået etableret en filial i Holbæk under Slagelse. "Du har lavet et fantastisk stort stykke arbejde", sagde Poul Erik Jensen. Der var også takketal fra afdelingens nye formand, *Kurt Olsen*, der glædede sig over, at Hans Andersen fortsætter i bestyrelsen og håndtryk fra regionsformand *Jørgen Sonne*.

KJH



Sagsomkostninger og tortgodtgørelse

UDGANGSPUNKTET I DANSK ret er, at den som taber en retssag skal betale sagsomkostninger til modparten.

Efter Retsplejelovens regler fastsætter retten disse omkostninger ud fra en vurdering af, hvad der er "fornødent" til sagens forsvarende førelse.

Udgifter til retsafgift og udlæg til eventuelt syn og skøn skal normalt erstattes fuldt ud, mens udgifter til advokatbistand erstattes med et "passende" beløb.

Retten vurderer dette beløb med udgangspunkt i, hvor stort et beløb parterne er uenige om og som sagen drejer sig om.

DE SÅKALDTE SMÅSAGER

Som følge heraf er det ikke usædvanligt, at man får tilkendt omkostninger, der er lavere end den udgift, man har til advokat, da det arbejde, som advokaten skal udføre, er mere omfattende end det, de sædvanlige takster giver anledning til.

Dette gør sig særligt gældende i de såkaldte "småsager", hvor man ikke får dækket udgiften til sagens forberedelse, men kun udgiften til selve retssagen eller nærmere betegnet hovedforhandlingen.

LEJESAGER

Lejesager vil normalt være dækket af fri pro-



Vestre Landsret har for nylig tilkendt en lejer en tortgodtgørelse på 2.500 kr., fordi han uberettiget var indbragt for fogedretten med anmodning om udsættelse. LLO's advokat mener, at alle lejere i samme situation fremover bør bede om tortgodtgørelse.

ces og/eller retshjælpforsikring, men hverken fri proces eller retshjælpforsikringen dækker som ovenfor anført sagens forberedelse i småsager. Lejernes egne udgifter og tab til eksempelvis transport, tabt arbejdsfortjeneste og den tid, lejer selv på må bruge på sagen, erstattes aldrig.

Retsplejeloven indeholder dog en speciel regel, hvorefter den, som indbringer en sag for fogedretten med anmodning om udsættelse, kan dømmes til at betale en tortgodtgørelse til lejeren.

TORTGODTGØRELSE

En tortgodtgørelse gives til en person, der er undergivet en behandling, som er egnet til at nedsætte ham i almindeligt omdømme, og er således ikke udtryk for et økonomisk tab, men en personlig krænkelse.

Reglen er ikke meget anvendt i praksis - og slet ikke i lejesager - men Vestre Landsret har for nylig tilkendt en lejer en tortgodtgørelse på 2.500 kr. for uberettiget at være indbragt for fogedretten med anmodning om udsættelse af lejemålet som følge af en betalingsmisligholdelse, der ikke var korrekt.

EN PERSONLIG KRÆNKELSE

Synspunktet er, at alene det at en person bliver indkaldt til fogedretten, er en personlig krænkelse.

Godtgørelsen var ikke stor, men godtgørelsen kan blive langt større, hvis en lejer i forbindelse med sagen har været anholdt af politiet for at blive fremstillet i fogedretten.

Kendelsen bør medføre, at lejere i alle sager, hvor man uberettiget bliver indbragt for fogedretten med henblik på udsættelse af lejemålet, begærer en tortgodtgørelse, idet Vestre Landsret i sin kendelse ikke anfører særlige konkrete momenter, men alene at lejer har været indbragt med urette.

Vidste du,

at hvis det står til den ny by-, bolig og landdistriktminister, Carsten Hansen, er det slut med begrebet "ghettoområder" i Danmark. Det skal være slut med både ghettolister og ghettostrategier og dermed også slut med denne negative stempeling af en stor gruppe beboere i den almene sektor.

SUDOKU

	5			2		6	
		3	9				2
6			8			9	7
	6	1				7	
9	3			8			
			7	1	2		
						5	4
		2	5	9			
	4	8					1

Kurser og konferencer vinter 2011 og forår 2012

Lejeretskonference (HKJ), nye domme
Lørdag den 19. november 2011, Odense.

Beboerrepræsentationskursus
Lørdag den 04. februar 2012.

For at undgå store afbestillingsudgifter beder vi jer allerede nu kontakte den lokale afdeling af Lejernes LO for at tilmelde jer kurserne hurtigst muligt.

Juleferie i landssekretariatet 2011

Sekretariatet holder ferielukket fra fredag den 23. december 2011 til fredag den 30. december 2011, begge dage inkl.

LLO-Horsens

Den årlige generalforsamling afholdes lørdag den 11. februar 2012 kl. 9

i afdelingens lokaler Hulvej 21. Tilmelding skal ske senest 1. februar 2012 til kontoret. Der vil efter generalforsamlingen blive serveret "lidt godt."

Afdeling holder lukket fra 22. december til 3. januar 2012.

Horsens: Økonomisk støtte til medlemmer i knibe

Som medlem i LLO-Horsens kan du nu søge om økonomisk støtte.

I forbindelse med vores 60 års jubilæum i 2010 fik vi indsamlet et større beløb, som nu kommer vores medlemmer til gode.

Flere betingelser skal opfyldes for at kunne få hjælp. Vi giver støtte til medlemmer med

- Princip-sager
- Opsigelser
- Dårlige boliger
- Skimmelsvamp
- og medlemmer, der er sat ud af lejermålet.

Skema til en ansøgning kan fås ved henvendelse til afdelingens kontor.

Gave til medlemmer i Horsens afdeling

Nu nærmer julen sig og vi er i rigtig gavehumør. Hvis du skulle være interesseret i at læse noget om afdelingens fortid, har vi udgivet en CD med de ældre nummer af Bolignyt samt Vi Lejere. Du kan bestille et eksemplar på tlf. 75 62 66 00 eller sende en e-mail info@llo-horsens.dk

Opgiv medlems nr. Og vi sender dig din julegave.

RIIS -11	MØDER	ANSIGT	SVERIGE	FOR-ENING	ROMAN-FIGUR	AF-PRØVET	GL. ORD	HÆVN
SÆSON-SPISE								
KORT			JÆVNE 500					
GLÆDEN								1
ARTIKEL			BOMULD 1000	3			GRAM	
REX		VAND SPRING	5				VOKAL BIORD	
GUD			REALMUR NORGE		NUMRE BE-SEJRET			
BIORD						ENS ENER		
FLORIDA			ØL			4	STONE ØSTERLANDSK	
ROMAN	2		VEDR. NÆSEN LITER					
STILLE						ENS ALF. FØLGE		
KIGGE			RÆKKE LED- NINGER					7
USA-STAT								
METER		BINDE- ORD			SVOVL	TANTAL VINTER- FØRE		
50		PRIK TONE	6					
ISHUS					RET- NING			
KVÆL- STOF		TALORD SPISE			SPORTS- UDSTYR FARTØJ			
BAGE- MIDDEL				STEDORD BIORD			ILT STILHED	
LØFTE			FRUGT GRAM				8	
SILE						NUL		SEND IND OG VIND

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 3/2011:

Birgit Bertramsen, Sønderbrogade 107, 1. th. 8700 Horsens

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 15/1 2012

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

Indsend krydsen til: "Vi lejere" · Lejernes LO · Reventlowsgade 14 · 4. sal · 1651 København V. Og mærk kuverten "Kryds og tværs".

Kodeordet kan også sendes på mail til Susanne@llo.dk

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

- Få hjælp fra en LLO-konsulent. Konsulenten kan hjælpe dig i følgende situationer:

Vejledende flyttesyn

- Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.
- Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.
- Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.
- Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.
- Vi rådgiver dig om, hvilke krav du kan stille til håndværkere.
- Vi laver en skriftlig rapport for at undgå en stor flytteregning.
- Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

- Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.
- Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.
 - Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.
- Vi skriver til din udlejer, hvad vi mener, der skal sættes i stand og hvad du ikke hæfter for ved fraflytning.
- Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

Du kan også få en konsulent med ved det officielle flyttesyn med udlejer. Vores konsulent er din bisidder og sørger for, at synet forløber efter bogen. Konsulenten vil også være i stand til at forhandle med udlejer om istandsættelse. Konsulenten sørger efterfølgende for, at alle aftaler foreligger på skrift.

Prisen pr. syn, uanset om det er vejledende flyttesyn, indflytningssyn eller flyttesyn med udlejer, er 2.750 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO i Hovedstaden og 3.500 kr., hvis du ikke er medlem. Får du udført både et vejledende flyttesyn og et flyttesyn med udlejer er den samlede pris 5.000 kr., hvis du er medlem og 6.500 kr., hvis du ikke er medlem. For lejligheder på over 120 m² tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m².

Uden for København, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Gladsaxe og Gentofte kommuner beregnes der også kørselstid.

Du kan altid ringe til os og få en uforpligtende samtale på tlf. 33 11 30 75 eller se en fuld beskrivelse af flyttesynene på www.llo.dk

GØR DET NEMMERE FOR DIG SELV OG OS. HUSK AT...

ALTID ANGIVE MEDLEMSNUMMER og/ eller journalnummer – det letter os meget i det daglige arbejde, da vi besvarer ca. 45.000 henvendelser om året! Hvis du ikke har en sag med journalnummer og en bestemt sagsbehandler, vil dit spørgsmål blive besvaret af kompetente medlemsrådgivere, der evt. vil beslutte at du skal komme herind eller sende flere dokumenter. Du kan dog ikke regne med at det er den samme medarbejder som svarer hver gang, hvis du ikke har en sag. Du kan og bør tilmelde din kontingentbetaling til Betalingsservice (PBS/ Nets) på www.llo.dk eller i din bank. På den måde undgår vi også de mange tastefejl som vi desværre oplever ved betaling af vore girokort i posthuse og banker. Har du betalt med giro og vi ikke har registreret betalingen, så send os kopi af kvitteringen, så retter vi det straks.

Melde flytning til os, for vi får ikke besked af andre. Meget gerne via info@llo.dk med angivelse af medlemsnummer, gammel og ny adresse.

BRUG OS PÅ WWW.LLO.DK

Bestyrelser og beboerrepræsentanter har adgang til vores Bestyrelsesnet til støtte for deres organisatoriske arbejde. Password skiftes 4 gange om året og det nye password offentliggøres på Bestyrelsesnettet 2 uger før det skiftes.

Alle medlemmer og beboere i vore foreninger opfordres til at bruge www.llo.dk og de mange oplysninger som vi har liggende Medlemsnettet. Ud over pjecer og gode råd finder du nyhedsbreve og liste over de forhandlere hvor du kan benytte dit rabatkort.

LEJERNES LO I HOVEDSTADEN

Vester Voldgade 9, 1.
1552 København V
Tlf. 3311 3075, Fax 3393 7617
Hjemmeside www.llo.dk
Mail info@llo.dk
Telefonisk henvendelse: mandag-torsdag kl. 10-16
Personlig henvendelse: mandag-onsdag kl. 13-15, torsdag kl. 13-17

JULEFERIELUKKET

Vi holder lukket i julen fra og med fredag 23. december 2011 til og med søndag 1. januar 2012.

Vidste du,
at der nu er 568.726 almene boliger, fordelt på 7.754 afdelinger og at 27 procent af disse afdelinger er på under 20 lejemål. – I gennemsnit er der på landsplan 73 boliger i en almen boligafdeling.

Tilbud til beboerrepræsentanter/bestyrelser

FYRAFTENSARRANGEMENTER KL. 16.30 – 17.30 - FOR ALLE BEBOERE I EJENDOMMEN

Vi har udvalgt emnerne efter de spørgsmål, vi oftest bliver stillet. Dette tilbud ligger ud over, hvad det normale kontingent kan finansiere. Derfor har vi valgt at opkræve et gebyr pr. arrangement på 1.000 kr. Gebyret dækker, at den byggesagkyndige kommer ud i ejendommen (i et mødelokale i nærheden, i en lejlighed eller i et eventuelt beboerlokale), holder et oplæg og svarer på spørgsmål i ca. 1 time og eventuelt udleverer skriftligt informationsmateriale. Bestyrelsen sørger for lokale m.m.

Ønsker du andre oplæg end dem vi tilbyder her, så ring til os – så vil vi forsøge at tilrettelægge dem.

Vi laver også gerne et særligt tilbud på samme aften, fx et oplæg om udvendig vedligeholdelse kombineret med besigtigelse af ejendommen.

1) FRAFLYTNING, HVORDAN GØR MAN OG HVORDAN GØR MAN IKKE

Den byggesagkyndige (som udfører flyttesyn) fortæller, hvordan man skal aflevere sin lejlighed, når man flytter – afhængigt af lejekontrakten – samt hvad der er af faldgruber, som man kan undgå – krydret med eksempler fra LLO's daglige arbejde.

2) INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE – HVAD ER DET OG HVAD BETYDER DET FOR MIG

Den byggesagkyndige fortæller om omfanget af den indvendige

vedligeholdelse samt hvad du kan og må – afhængigt af din lejekontrakt.

3) HVORDAN FUNGERER VARMEN OG HVORDAN SPARER MAN PÅ DEN

Den byggesagkyndige fortæller om hvordan et fjernvarmeanlæg er skruet sammen i en etageejendom og gennemgår de typer, man normalt ser. Endvidere gennemgås hvordan man skal varme op for at få maksimalt udbytte af sine varmekroner og hvordan man går sine varmeapparater efter, hvis de ikke virker rigtigt.

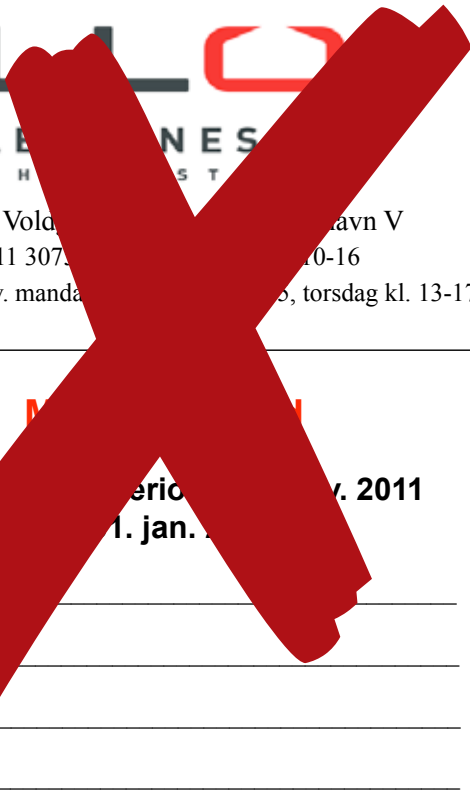
4) HVORDAN UNDGÅR DU SKIMMELSVAMP ÅRSAGER OG AFHJÆLPNING

Den byggesagkyndige fortæller om årsager til skimmelsvamp og hvordan man undgår det, samt hvad man skal være opmærksom på hvis uheldet er ude og der er skimmelsvamp i ens bolig.

5) HVORDAN FÅR DU STYR PÅ FUGTEN I DIN LEJLIGHED

En "nede på jorden" gennemgang af luftens relative fugtighed og hvordan den fungerer - og hvordan luftens fugtighed kan hænge sammen med vores gode – eller dårlige - vaner og hvad det betyder for indeklimaet i ens bolig. Herefter mulighed for at stille spørgsmål.

Kontakt os med forslag til en dato for jeres møde på 3311 3075 eller via mail til info@llo.dk – skriv venligst "Fyraftensarrangement" i emnefeltet.



LLO
LEJERNES
I HOVEDSTADEN

Vester Voldgade 10, 1. sal, København V
3311 3075 (hverdage kl. 10-16)
Personlig henv. mandag-torsdag kl. 13-17

Rabatperiode januar 2011
1. jan. - 31. jan.

Medlemsnr. _____
 Navn _____
 Adresse _____
 Postnr. _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk – Medlemsnettet

Tilbud til medlemmer af Lejernes LO i Hovedstaden

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på www.llo.dk - Medlemsnettet, kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, på så forskellige ting som tandlægehjælp, rejser og maling, blot du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort. Denne liste vil vokse sig større og vil blive opdateret jævnligt. Så klip rabatkortet ud. Husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af Vi Lejere.

Når du ringer til en leverandør, skal du oplyse, at det gælder tilbud i samarbejde med Lejernes LO i Hovedstaden.

Kender du en butik eller leverandør, som måske også vil give LLO-medlemmer rabat, kan de kontakte os på info@llo.dk eller på telefon 3311 3075 alle hverdage kl. 10-16, dog ikke fredag.

Styrkefonden hjælper lejere!

Styrkefonden er en fond, der blandt andet hjælper lejere i hovedstaden med principielle retssager.

Styrkefonden kan også støtte lejere med et medlemskab af LLO i Hovedstaden, hvis de ikke har mulighed for at betale selv.

Hvis du har lyst til at støtte Styrkefonden, kan du indbetale et bidrag på 1551 konto 1021095.

På forhånd tak fra Styrkefonden og alle lejere i hovedstaden.

NY HJÆLP TIL LEJERE I 50.000 KRONERS- KLEMMEN

I DAG ER DET SÅDAN, at hvis man som lejer har penge til gode hos sin udlejer – og beløbet er 50.000 kr. eller derunder - så er man henvist til den såkaldt forenkledte inkassoproses. Det betyder i praksis, at man langt fra kan få advokathjælpen dækket. Derfor er langt de fleste med mindre pengekrav henvist til selv at føre en sag ved fogedretten. Det er det forståeligt nok de færreste der kan og vil – selv om det egentlig er intentionen med lovgivningen.

De samme forhold gælder, hvis man vil føre en såkaldt småsag ved byretten, hvor der også er en beløbsgrænse på 50.000 kr. Her må man i praksis også optræde som sin egen advokat, hvis man ikke har råd til at betale en ofte meget dyr advokat af egen lomme.

DÅRLIG LOVGIVNING FOR SMÅ FOLK

Disse forhold har i de sidste år ført til, at mange lejere har stået med en nævnskendelse om tilbagebetaling, eller nogle rettigheder ifølge lovgivningen eller lejekontrakten, som ikke kan bruges til noget, fordi dét kræver at de selv møder op i retten – hvor modparten typisk er en professionel advokat. Det er dårlig lovgivning for små folk med små krav, hvilket LLO har gjort lovgiverne opmærksomme på en del gange. I Lejernes LO i Hovedstaden har man besluttet, at indtil den dag, hvor loven måske ændres, så må der gøres noget.

Det sker nu i form af, at LLOH fører sagerne ved fogedretten eller byretten som lejernes repræsentanter i de tilfælde, hvor der er udsigt til at vinde sagen.

1.500 KR. ELLER 4.000 KR.

Louise Simonsen er jurist og medlemsrådgiver og hun er en af de medarbejdere i LLOH, som fører sager ved fogedretten og byretten.



LLO i Hovedstaden tilbyder nu også sine medlemmer at føre sag ved fogedretten eller byretten. Men der skal være udsigt til at vinde sagen.

Hun siger: "Jeg synes det er dejligt, at vi nu har mulighed for at være med hele vejen for vores medlemmer og sørge for, at de får de penge eller rettigheder, de har krav på"

Da fogedsager og retssager er meget tids- og ressourcekrævende – og desuden en ny service, som ikke kan indeholdes i kontingentet – har bestyrelsen for LLOH valgt, at der skal betales et gebyr for at få hjælpen. Det koster et medlem af LLOH 1.500 kr. (hvoraf de 300 kr. er moms) at få ført en sag til fogedretten, mens en småsag ved byretten koster 4.000 kr. (hvoraf de 800 er moms). Ender en sag i både fogedretten og byretten, betaler man som medlem maksimalt 4.000 kr.

Det er ikke alle sager, som det kan betale sig at føre, eller som det er muligt at føre. Om det er muligt afgøres fra sag til sag.

Vidste du, at formuen efter gæld for en ejerfamilie er steget med 297.100 kr. i perioden 2002 til 2009, mens formuen for en lejerfamilie tilsvarende kun er steget med 55.300 kr.

DELELEJLIGHED - PEST ELLER KOLERA

Pas på med at dele en lejlighed. Det kan nemt gå galt.

FOR MANGE STUDERENDE kan huslejen i en moderniseret lejlighed eller i en nybygget, udlejet ejerlejlighed nemt overskride SU'en, og derfor vælger en del at flytte sammen. Hvis man vælger at bo sammen, kan det ske på to måder. Enten lejer den ene et værelse ud til den anden, eller også skriver begge sig på lejekontrakten. Men det er som at vælge mellem pest og kolera.

UTRYGHED OG ULIGHED

I den første situation bor den ene på et meget usikkert og utrygt grundlag, hvor man kan siges op med en måneds varsel helt ubegrundet, hvis f. eks. den, der står på lejekontrakten, finder en kæreste. Der opstår også nogle mærkelige sociale vilkår i lejligheden, for den ene bor på taknemmelighedsvilkår.

MAN HÆFTER SOLIDARISK

I den anden situation hæfter man solidarisk. Det betyder, at hvis den ene stikker af sted til udlandet, skal den anden betale hele huslejen, og man kan heller ikke bare smide sin kammerat af kontrakten, hvis man bliver uvenner. I de tilfælde, hvor den ene ønsker at flytte og den anden gerne vil blive boende, kan udlejer vælge, at den fraflyttende bliver på lejekontrakten, fordi han så stadig hæfter overfor udlejer. Det sker, hvis udlejer er bange for, at den tilbageblivende efterlader lejligheden i et stort rod eller ikke har økonomi til at betale for istandsættelsen ved fraflytning.

Ca. 50.000 lejligheder i privat udlejning udlejes hvert år som nyistandsat og med krav om nyistandsættelse ved fraflytning. Det er ikke rare tre år efter en fraflytning at få en istandsættelsesregning på 45.000 kr. for en 95 kvm. lejlighed, fordi ens tidligere bofæller ikke kan betale.

KUN FOR KÆRESTER

Et særligt problem er det, at mange unge tror, at de kan overtage en lejlighed ved at flytte ind hos en bekendt og derefter blive boende med kammeraten i to år, indtil han så flytter ud. Denne regel gælder kun for kærester, og man skal kunne bevise, at man både har et økonomisk, socialt og "seksuelt" samliv.



Hvis to eller tre lejere skriver sig på lejekontrakten og den ene ønsker at flytte, kan udlejer vælge, at den fraflyttende bliver på lejekontrakten, fordi han så stadig hæfter overfor udlejer. (Arkivfoto)

Din varmeregning skal være gennemskuelig

EN DOM FRA ØSTRE LANDSRET bruges nu af Beboerklagenævnet over hele landet til at skyde mangelfulde og ikke-gennemskuelige varmeregninger ned med.

Tusindvis af lejerne i landets almene boliger kan derfor takke fire lejere i Slagelse for, at de nu er meget bedre beskyttet mod en fejltagtig høj regning på varme og varmt vand.

De fire lejere vandt en principiel sag om en for høj og ikke-gennemskuelig regning i først Beboerklagenævnet, så Boligretten (byretten) i Næstved og til sidst ved Østre Landsret.

UDOKUMENTERBARE MÅLINGER

De fire leeres sager er temmelig ens. De fraflyttede alle deres lejlighed i Fællesorganisationens Boligforening i 2005 og fik uventede store regninger, baseret på for høje og udokumenterbare målinger. Deres klager havnede i første omgang i Beboerklagenævnet. Her traf nævnet beslutning om, at varmeregnskaberne som følge af mangler måtte anses for helt eller delvist ugyldige. Boligselskabet bakkede på deres side helt op bag varmeselskabet Ista, dets nye målinger og forklaringer. Varmeselskabet havde imidlertid ikke forklaret, hvorfor f.eks. antallet af varmemålerdelinger var forøget med 2,50 eller hvorfor en begrænset del af sommerperioden sættes til 50 pct. af forøgelsen. Det skal man nemlig i henhold til almenlejelovens paragraf 53. Heri kræves, at der skal være oplysninger om beregningerne. Varmeselskabet havde også benyttet graddage i stedet for registreret måleenheder. Men varmeselskabet havde ikke oplyst udregningen af graddage overfor lejer. En anden lejer gjorde indsigelse, da han fik sin største regning i 21 år.

LEJERNE VANDT

De fire lejere og deres advokat fremhævede i Boligretten, at de har krav på at vide, hvorledes deres andel af



Poul Erik Jensen: "Når vi spørger varmeselskabet, hvordan beregningerne er foretaget, og de svarer "graddage", så er de fanget."

de samlede udgifter er beregnet. Endvidere at det ikke er tilstrækkeligt at opgive antallet af målerdelinger, idet lejerne ikke nødvendigvis derved kan se, hvorledes udlejeren har regnet sig frem til målerdelinger. Lejerne skal også kende det bagvedliggende grundlag for at kunne kontrollere samtlige beregninger, idet evt. fejl også kan ligge i tidl. beregninger.

Boligretten i Næstved gav lejerne medhold, men boligselskabet ankede dommen til Østre Landsret i København. Landsretten kom til samme resultat som Boligretten i Næstved.

KAN BRUGES OVER HELE LANDET

LLO's næstformand, *Poul Erik Jensen*, Slagelse, er glad for dommen.

Alene i Beboerklagenævnet i Holbæk, hvor han selv er medlem, har den været anvendt i 5-6 tilfælde. Alle er endt til fordel for lejererne.

"Men den bliver brugt i alle landets regioner og bør bruges i hver en flække over hele landet", siger han. "Der er utrolig mange sager af denne karakter på årsbasis. Når vi spørger varmeselskabet, hvordan beregningerne er foretaget og de svarer "graddage", så er de fanget. Det står nemlig ikke på varmeregnskabet. Så hvis man ikke spør' ind, så ved man det ikke", siger LLO's næstformand.

GÆLDER IKKE PRIVAT UDLEJNING

Dommen kan ikke overføres til varmeregnskaberne i privat udlejningsbyggeri efter den almindelige lejelov. Her er der ikke det samme krav om beregning, og reglerne har en anden formulering. Derimod venter LLO's jurister, at varmeselskaberne bliver langt bedre til at informere om grundlaget for regnskabs aflæggelse.

VI LEJERE

Udgiver, ekspedition og annoncer: Lejernes Landsorganisation .

Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V Tlf.: 3386 09 10 Fax: 33 86 09 20. Her modtages henvendelser vedrørende abonnement.

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) - e-mail: kjhammer@mail.dk

Deadline for næste nummer: fredag d. 13. januar 2012

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, august, november

Oplag: 85.000

Tryk: Color Print

Layout: xtern design