

VI LEJERE

LEJERNES LØS MEDLEMSBLAD FOR LEJERE
I DEN PRIVATE OG ALMENE UDLEJNINGSEKTOR

NOVEMBER 2019

WWW.LLO.DK

4

PAS PÅ: UDLEJERNE FINDER PÅ NYE UDGIFTER

STRISSERNE KOM KL 8.59

LLO KRITISK OVERFOR
EKSPERT-LØSNING PÅ
HUSLEJE-SPEKULATION

2,2 MIO. KR. TILBAGE TIL
MEDLEMMERNE





Hvad er en bolig – et hjem eller en investering?

Spørgsmålet kan måske synes underligt, men det er i bund og grund det, som politikerne på Christiansborg lige nu skal tage stilling til!

• Er en lejebolig et hjem til ganske almindelige mennesker, eller er det snarere et investeringsobjekt for pensionskasser, små og store investeringsselskaber?

For nu er den kommet, rapporten om boligreguleringslovens § 5. stk.2 og den kalder på alvorlige overvejelser og politisk mod og handlekraft. I LLO mener vi helt grundlæggende, at en bolig er et hjem. Et hjem for en familie – stor eller lille – hvor man uanset ejerform må have krav på tryghed og forudsigelighed. For en bolig er et hjem, et hjem hvor man kan leve sit liv med familie og venner og i en hverdag der hænger sammen – også økonomisk! Retten til et hjem er ikke bare en teoretisk øvelse på papir, retten til et hjem er og bør være helt grundlæggende i et velfærdssamfund som vores.

Men hvorfor nu fremhæve dette i sammenhæng med 5.2. og den nye rapport? Hvor er sammenhængen?

Sammenhængen er der, for rapporten om brugen af boligreguleringslovens § 5. stk.2. viser desværre klart, hvad vi i LLO har sagt i årevis:

• 5.2. udhuler lejernes ret til at leve et liv i tryghed og med en hverdag, der – også økonomisk – hænger sammen.

For huslejen i 5.2. moderniserede lejligheder er steget med 63% siden 2007. Dermed er der tale om, at huslejen bliver næsten fordoblet, når udlejerne bruger 5,2 paragraffen.

For 5.2. er en god forretning, hvor man som udlejer får en ekstraordinær høj forrentning, 14% i gennemsnit, på en meget sikker

investering. Og det er naturligvis også forklaringen på, at også de udenlandske kapitalfonde er kommet til landet, for de kan også lugte en god handel, når den er der.

Så det haster både for lejere og for de politikere, der i den nærmeste tid skal forhandle på baggrund af rapportens klare, men desværre nedslående gennemgang af fakta. Og vi afventer i spænding, hvor de politiske forhandlinger vil bringe os:

Står de radikale f.eks. stadig ved deres udmelding i valgkampen om at ville ændre paragraffen? Og hvad med Dansk Folkeparti som jo sammen med Socialdemokratiet var med til at sætte hele udredningsarbejdet i gang?

Rapporten fra 5.2.-udvalget har givet os et unikt indblik i, hvad det egentligt er, der er på spil, når vi som samfund tillader, at enkeltstående moderniseringer af f.eks. køkken og bad giver afkast, der er så voldsomt meget højere end almindelige forbedringer, f.eks. klimaforbedringer:

Resultatet er byer og områder, hvor kun folk med virkelig høje indkomster kan bo og byer og områder, der tømmes for mennesker med ganske almindelige jobs og indtægter.

I LLO mener vi derfor, at tiden er inde til at gøre noget ved paragraf 5 stk. 2. For vi mener, at byerne skal være for alle – også dem, der har været med til at bygge den, og dem der er med til at holde den i gang.

Det er første gang i mere end tyve år, at brugen og virkningerne af paragraf 5.2 er blevet undersøgt så grundigt. Nu er tiden kommet til, at man fra politisk side også handler på denne viden.

Et Danmark i ubalance

Der er stor forskel på land og by, selv i et lille land som Danmark. Der er store regionale forskelle i levevilkår og der er forskelle – markante forskelle – når det kommer til boligforhold.

I nogle dele af landet bliver folk millionærer på værdistigninger i friværdien. I andre landsdele kan husene dårligt nok sælges eller lejes ud. I de store byer laves der køkkener og bad for omtrent det beløb, man kan købe et hus på Lolland for.

Der er ubalance i Danmark. En ubalance der blandt andet giver sig udslag i, at huslejerne nogen steder bliver så høje, at det truer den sociale balance og velfærd, mens andre steder får stadigt sværere ved at kunne tilbyde ordentlige boliger, som er uden skimmelsvamp og andre elendigheder.

Og uanset om man som lejer er ude for det ene eller det andet, så er det galt, både for den enkelte og galt for sammenhængskraften i samfundet.

I LLO har vi altid arbejdet for boliger, der er til at betale – også for den ufaglærte, som bor og arbejder i byen. Og vi har arbejdet for, at alle – også børn i kriseramte yderområder – har krav på at kunne vokse op i gode og sunde boliger.

I LLO glæder vi os derfor over, at den socialdemokratiske mindretalsregering både vil tage fat i spørgsmålet om de høje huslejer og i spørgsmålet om sundhedsskadelige boliger.

Det fortjener lejerne, det fortjener vores børn og det fortjener Danmark.

LÆS OGSÅ TEMAET

"HUSLEJE-SPEKULATION" PÅ SIDERNE 14-19

ER MIN KONTRAKT TIDSBEGRÆNSET?

HEJ LLO

Min udlejer påstår, at der er tale om en tidsbestemt 5-årig lejekontrakt. Jeg er sikker på, at han sagde, at den er løbende, da jeg flyttede ind. Min tidligere nabo boede der i 17 år.

Jeg har nu talt med min udlejer, der også siger, at kontrakten er 5-årig. Vil I ikke være søde at gennemgå kontrakten for mig, især side 1 hvor der står, at der er bopælspligt til 1/9-19. Jeg kan ikke se, at dette er en tidsbestemt lejekontrakt andet steds i kontrakten, men det er det måske hvis der kun er bopælspligt til 1/9?

Med venlig hilsen
Jonna

SVAR:

Hej Jonna!

Tak for din mail. Jeg har kigget din lejekontrakt igennem nu, og jeg kan godt forstå forvirringen over, hvorvidt lejekontrakten er tidsbegrænset eller ej.

Reglerne for tidsbegrænsning kan findes i lejelovens § 80. Her står der, at tidsbegrænsningen kan tilsidesættes, hvis 1) den ikke er lovligt vedtaget og 2) den ikke er tiltrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Hvis man skal have afgjort, hvorvidt den er korrekt vedtaget eller ej, så skal sagen bringes for Boligretten. I forhold til hvorvidt den er lovligt vedtaget, så er det min vurdering, at den ikke er helt klar. Når der nemlig står i kontrakten, at den på den ene side gælder for helårsbeboelse for dig indtil d. 1/9-18, så mener jeg ikke, at det direkte betyder, at lejeforholdet er tidsbegrænset. Men på den anden side så refererer udlejer til tidsbegrænsningen i § 11, hvilket er kravet for en lovlig tidsbegrænsning. Svaret på lovligheden af tidsbegrænsningen er derfor ikke helt klart, og det vil skulle prøves for Boligretten.

Hvis du selv er interesseret i at få prøvet tidsbegrænsningen for Boligretten, så kan vi give dig en advokathenvisning til en af vores eksterne advokater. Du skal dog vende tilbage til os hurtigst muligt, hvis du ønsker en henvisning, da du skal stævne udlejer nu i forbindelse med deres påstand om gyldig tidsbegrænsning.

Jeg håber, at ovenstående besvarer dine spørgsmål. Ellers er du meget velkommen til at vende tilbage på denne mail.

Venlig hilsen
Ida Grunnet
Medlemsrådgiver, Stud.jur.

HØJ HUSLEJE PÅ ØSTERBRO

KÆRE LLO.

Jeg har undersøgt lejeprisen af en lejlighed på Østerbro og tror måske, at jeg betaler for meget i leje: Lejligheden er i rimelig stand. Fra før år 1997. Nogenlunde køkken og bade faciliteter. Størrelse: 45m². Leje på 9.245 kr./md. Dvs. 2465,33 kr./m²/år.

Venlig hilsen Jesper

HEJ JESPER!

Tak for din mail.

Ud fra hvad du fortæller, så lyder huslejen høj.

Har du nogen idé om, hvornår køkken og bad blev renoveret sidst? Hvis du har modtaget billeder af køkken og bad, kan du sende dem herind, så vi bedre kan vurdere det.

Hvor på Østerbro ligger lejligheden? Det kan være, at jeg kan finde ud af mere om lejens fastsættelse på denne



måde. Du kan godt flytte ind og derefter indbringe en sag for nævnet om lejens størrelse. Det kan dog være, at der står noget bestemt om huslejen i kontraktens § 11. Det skal vi lige tage et kig på. Når du modtager din kontrakt – hvis du flytter ind – så kan vi kigge den igennem sammen med dig.

I sidste ende vil det være op til huslejenævnet at vurdere, om din leje er høj. Hvis du er interesseret i det, skal vi nok hjælpe dig med at indbringe sag herom.

Venlig hilsen
Lejernes LO Hovedstaden
Victor Bødker

Østerbro i København er en attraktiv bydel, men har også et højt husleje-niveau. Dette billede er fra Aarhusgade-kvarteret i Nordhavn, hvor gammel, renoveret bebyggelse er passet fint sammen med helt nyt.

STRISSENERNE KOM KL. 8.59...

AF KJELD HAMMER

43-årige Jane har oplevet ting i Danmark, ikke mange tror muligt, efter at hun med vold blev smidt ud af det hus, hvor hun boede til leje - uden at skyldte sin udlejer noget. Hun troede, hun havde lejelovens beskyttelse, men... **HER ER HENDES EGEN, PERSONLIGE BERETNING.**

Jane Rønnow drejer rundt og fremviser en stor revne i sin kjole. På det præcise minuttal kan hun sige, hvornår politiet flænsede den, da hun blev tvangsudsat fra sit lejemål i landsbyen Vrønding vest for Horsens.

Klokken 8.59 kom de - strisserne. Få minutter senere var hun lagt i håndjern, havde fået tre tænder flækket, fået bøjet et ribben, blokeret luftvejene, kastede op og tissede i bukserne. Udsættelsen var begæret af husets nye ejer og altså Janes udlejer.

Udlejeren filmede

Det var onsdag den 15. maj 2019, da to politibetjente - uden forkyndelse (varsel.red.) - kom, bankede hårdt på dør og vindue for derefter at sparke døren ind. De var ledsaget af funktionschef Katrine Witttrup-Jensen fra fogedretten, der i tumulten råbte til den jura-kyndige Jane, at "en effektiv

udsættelse ikke skal forkyndes". Tre andre: udlejers advokat fra Aalborg, læsesmeden og udlejeren selv så på. Udlejeren filmede det hele - uden at politiet greb ind.

Tiltalt for at "modsætte sig"

Ud kom Jane - selv om hun ikke skyldte udlejeren noget. Det eneste hun fik med sig var hund, kat, sønnens gekko samt en papkasse med porcelænen, tilhørende moderen. Intet tøj og intet indbo. Til gengæld havde den 165 cm høje og spinkle kvinde på 60 kg i stilethæle pådraget sig en tiltale for "at modsætte sig anholdelse" mod de granvoksne politibetjente og - som der står i politirapporten - for at have "barrikaderet" sig og altså have forhindret deres indtrængen ved ikke at lukke op. Og ganske rigtigt tog det ordensmagten 14 minutter at skaffe sig adgang. Denne sag kommer for retten 2. december.

Ville med på toilettet

43-årige Jane vælger sine ord med omhu, når hun skal beskrive, hvordan politifolkene ville med hende på toilettet efter deres indtrængen. Hvordan de derefter i en umyndiggørende handling ringede nogen op og spurgte, hvilken medicin hun tager, og hvor hun så skal køres hen. Hvordan ting forsvandt

Jane Rønnow har mistet alle sine ejendele, men ikke sin selvrespekt. Fem måneder efter har chokket lagt sig. Hun siger: "Nogen har travlt med at sygeliggøre mig, men jeg er ikke syg. Derimod er min tillid borte til ret, regler og demokrati. Vi har mistet alt på grund af en udlejer, jeg ikke skylder en krone".





Huset i Vrønding, som Jane boede i indtil udsættelsen. Den mundtlige aftale med faderen var, at hun kunne bo til leje mod at vedligeholde og istandsætte det samt betale driftsudgifterne.

fra hendes hus før udsættelsen, og uden der var tegn på indbrud. Hvordan hun ikke blev taget alvorligt, når hun ville politianmelde disse ukendte personers tyveri og hærværk og udlejerens selvtægt. Ligeledes hvordan byens advokater og deres klienter kender hinanden lidt for godt til at ville tage hendes sag.

Nu kæmper hun en sej kamp for retfærdighed og oprejsning ved domstolene. Foreløbig har hun tabt ved retten i Horsens. Landsretten behandler sagen i 2020.

Indboet forsvandt

Alt indbo, som hun "kunne hente om en uge", er ad ubestemmelige omveje endt hos en lokal marskandiser, andet på Den Blå Avis og hos "Brædstrup Humanitære Forening". Selv har hun hos marskandiseren fundet datterens og sine egne bøger, bl.a. børnenes dåbsbøger med fuldt navn.

I dag ejer Jane Rønnow intet – end ikke familiefotos. Computer, tablet og telefon med data og personfølsomme oplysninger er væk. "De har taget hele mit liv". Hun bor i dag i en lille 2-værelses lejlighed hos moderen i Horsens "og der kommer strisserne vel næppe på besøg", som Kim Larsen sang i "Midt om natten".

Jane og datteren kunne ikke selv få en lejlighed, de kan betale på grund af ghetto-barrieren for almene boliger. Jane er nemlig på



I dag hjælper Jane til på LLO-kontoret i Horsens. Hun har en solid uddannelsesmæssig baggrund med studier i jura, arkitektur og teologi. Forud for studierne blev hun uddannet mesterslagter.

kontanthjælp efter en periode med SU under studierne. Som konsekvens er datteren på nu 18 år tvunget hjemmefra og i ungdomsbolig.

Den mundtlige aftale om leje

Det hele startede i 2015, da Jane flyttede tilbage til Jylland efter fem år på Sjælland. Hun er vokset op i Vrønding og gik i skole her. Blev uddannet mesterslagter, tog HF-eksamen og studerede jura, arkitektur og teologi. Som hun selv siger: "Når andre gik på fredagsbar, sad jeg på biblioteket".

Faderen havde i 2006 købt det bevaringsværdige, 100 år gamle hus midt i byen, hvorfra Jane senere blev tvangsudsat, men som hun inden sin flytning til Sjælland var med til at istandsætte "fra ende til anden" og med

alle sine sparepenge. Året efter Janes tilbageflytning døde faderen, men forinden havde han og Jane mundtligt aftalt, at hun kunne bo i huset med sin teenagedatter og teenagesøn mod at istandsætte og vedligeholde det - og i øvrigt også betale el, vand og varme. Altså veksle husleje med vedligeholdelse og betaling af driftsydelser.

Lejelovens paragraf 7

Det er netop denne aftale, som hele den bizarre strid handler om. Efter faderens død får bobestyreren en ejendomsmægler til at lave en salgsopstilling – uden først at informere Jane. Mægleren ser hende bekendt aldrig huset indvendigt, og det kommer ikke i frit salg, før det ender på tvangsauktion. Forløbet forekommer Jane dybt mystisk.

Fogedretten i Horsens og senere én af boligretsdommerne i Horsens Byret mener, at Jane er beskyttet af lejelovens paragraf 7 og ikke kan opsiges eller sættes ud af den ny ejer og udlejer, som hun i kraft af lejeloven derfor heller ikke skylder hverken husleje eller depositum. Og den mundtlige lejekontrakt giver hende beskyttelse mod opsigelse i henhold til lejeloven.

Udlejeren og to ud af de tre dommere i Horsens mener omvendt, at den mundtlige aftale ikke er en rettighed, der er omfattet af lejeloven. Hendes "brugsret" er ifølge byretten derfor bortfaldet samtidig med, at huset blev solgt på en tvangsauktion til den ny ejer i 2017. (Bemærk rettens anvendelse af ordet brugsret i stedet for lejeret).

Til Vestre Landsret

Med udlejeren har der været en lang strid om adgang og betaling. "På et tidspunkt sagde han, at hvis jeg ikke ville flytte ud, så kom jeg til at skyld ham så mange penge, at jeg aldrig nogensinde ville kunne betale dem tilbage".

Den juridiske strid skal nu afgøres af Vestre Landsret, hvortil den er anket og kommer





Den fotoglade ejer og udlejer er her selv blevet fotograferet (bagerst) sammen med sin kone, der ifølge Jane råber til hende, at hun er en BZer og en nasserøv og bare skal ud. (Privatfoto, den 13/4 2019)

► for engang i 2020. Ender det til Janes fordel her, flytter hun tilbage til huset i Vrønding.

Aggressioner i landsbyen

Landsbyen Vrønding har kun 100 husstande. Området er flankeret af Kørup Ådal, bronzealder-gravhøje og en midtalderskirke. Byens ildsjæle bruger gerne mottoet "Vrønding forever" og skriver på landsbyens hjemmeside: "Vrønding har plads til alle, og hvis du bare vil nyde den friske landluft i fred og ro, så kan du også det". Ved landsbyens indkørselsvej står et velkomstskilt med teksten: "Velkommen til Vrønding – tryk landsby".

Men under overfladen ulmer aggressionerne. Da Vi Lejere og LLOs formand i Horsens, James Arbøl, kører ind i den lille landsby med Jane ved rattet, bliver hun straks spottet af bekendte til udlejer. Telefonbeskeder er tydeligvis sendt rundt, og flere steder kommer folk ud af husene og kigger uden et åbenlyst formål. Nogle få landsbyboere hilser, andre gør ikke.

Et par minutter efter står Janes ud-

lejer midt på vejen udenfor huset med mobiltelefonen højt hævet og filmer/ fotograferer bil og bilist. Da bilen passerer huset råbes der ukvemsord. Jane ønsker ikke, at hun og udlejer mødes eller taler sammen. Her er nok frisk landluft, men fred og ro har der ikke været i flere år.

LLO-formand er rystet

Jane siger om sin sag: "Jeg er chokeret over, at det er så besværligt for en borger at komme i besiddelse af den retslighed, der er hjemlet i loven. Min tillid til ret, regler og demokrati er væk! Vi har mistet alt på grund af en udlejer, vi ikke skylder en krone.

Nogen har travlt med at sygeliggøre mig, men jeg er ikke syg. Til gengæld påvirket af livets modgang".

LLO's formand i Horsens, James Arbøl: "I mine snart 50 år som formand for LLO i Horsens er dette en af de mest absurde sager, jeg har set. Jeg er rystet over retssystemet og over, at politiet kan behandle en lejer på denne måde."

JANE OG DOMSTOLENE

18. august 2017 køber Janes udlejer huset på tvangsauktion af boet efter Janes far, der påstås insolvent. Af salgsopstillingen fremgår det, at Jane bebor ejendommen og at der betales leje ved andet end penge. Af retsbogen fra auktionen fremgår det yderligere, at Jane "ikke er indstillet på at fraflytte ejendommen pr. auktionsdagen". Ved første (alternative) opråb til salg kom der intet bud. Dette opråb omfattede salg med respekt for samtlige byrder og servitutter, herunder Janes brugsret. Ved efterfølgende opråb uden denne brugsret blev ejendommen solgt for 740.000 kr. til nuværende ejer som højstbydende.

Jane bliver boende i huset. Hun begæres udsat af den ny ejer.

Fogedretten i Horsens beslutter 8. december 2017, at den ikke vil "fremme sagen" om udsættelse. Den siger, at hun uanset tvangsauktionen er beskyttet som lejer efter lejeloven. Ejeren har "ikke dokumenteret eller sandsynliggjort sin ret" omkring en påstået aftale om fraflytning. Dette spørgsmål bør i stedet afgøres af boligretten, siger fogedretten.

Jane bliver boende i huset. Ejeren varsler lejeforhøjelse og ophæver lejeaftalen og henviser til lejelovens bestemmelser. Derved har han iflg. Jane anerkendt hendes status som lejer. I sommeren 2018 lukker udlejer pludselig uretmæssigt for vand til huset i over fire måneder.

Retten i Horsens (boligretten) dømmer i januar 2019

Jane til at anerkende, at hun "ikke har nogen lejeret eller brugsret til ejendommen". Det sker med 2 dommerstemmer mod 1. Jane bliver boende i huset. Hendes advokat anker dommen 8. februar.

Fogedretten bestemmer i en kendelse af 13/3 2019, at

Jane skal udsættes af ejendommen. Kendelsen kæres af Jane til landsretten med anmodning om "opsættende virkning" (det vil sige udskydende virkning, red.)

Vestre Landsret giver 5. april 2019 Jane medhold, det vil sige tillægger kæremålet opsættende virkning.

Vestre Landsret beslutter 9. maj 2019, at fogedrettens kendelse om udsættelse stadfæstes. Baggrunden herfor er nu en strid om, hvorvidt "fuldbyrdesfristen var udløbet" (gennemførelsesfristen, red.). Dommeren i boligretten har nemlig forinden erkendt, at hun daterede dommen forkert – 12 dage senere end det skete. Det betød, at Jane ikke fik mulighed for at overholde ankefristen på 14 dage.

15. maj 2019 møder fogedretten og politiet op på adressen i Vrønding og tvangsudsætter Jane – uden forudgående forkyndelse.



FOTOS JAMES ARBØL

AAB reklamerer med "et godt sted at bo", men kun to rørstudse stak ud fra de rå vægge i lejerens "badeværelse".

HORSENS:

FULD HUSLEJE, MEN INTET BAD

En lejer i Horsens troede, han havde gjort sin lykke, da han takkede ja til et tilbud fra AAB om en mindre lejlighed, end den han havde. Men lejligheden var ikke i orden til indflytning. Der var intet bad - kun to rørstudse til vand stak ud fra de rå vægge i det ufærdige badeværelse.. Lejeren fik lavet en flere sider lang mangelliste og valgte at overnatte i sin bil i starten. Med hjælp fra LLO fik han efter fire måneder en anden lejlighed hos AAB, der dog ikke ønskede LLO med til indflytningssynet. Men, men.. tilbage stod lejeren og havde betalt indskud og fuld leje i en lejlighed uden badeværelse. LLO kom på banen og lejeren fik sin husleje tilbagebetalt for de fire måneder, han havde "boet" i den ikke-brugbare lejlighed.

Formanden for Lejernes LO i Horsens, James Arbøl, siger om sagen:

"Det er altså ikke kun hos de private udlejere, vi må kæmpe for lejerne. Også i det almenlystige boligbyggeri skal man åbenbart være på vagt. Det kom godt nok bag på mig!"

KJH



HORSENS:

LLO PROTESTERER IMOD LOKALPLAN

Lejernes LO i Horsens går ind imellem nye veje end de kendte, når man skal varetage medlemmernes interesse. Det kunne kommunen erfare i august, da den modtog en indsigelse fra LLO-afdelingen mod et forslag til lokalplan for området Borgergade, Torvet og Kattesund i Horsens. I indsigelsen protesterede LLO imod planen om, at nogle af kommunens ældste ejendomme i det gamle bykvarter skulle nedrives. Protesten gjalt også den kommende, påtænkte stigning i byggeprocenten for hele området, der er i direkte modstrid med behovet for fri-arealsforbedringer i Torvekareen, som kommunen selv nævner i lokalplansforslaget. LLO påpeger også, at trafikken i området vil forøges, hvilket vil indvirke negativt for de nuværende beboere, ligesom man stiller en række spørgsmål om P-forhold, brandkøretøjs adgang, elevatorernes størrelse i det kommende nybyggeri, lysforhold, beplantning ect.

KJH

NYKØBING F.:

NY FORMAND OG NYE LOKALER

Lejernes LO i Nykøbing F. har fået ny formand. Det er Carsten Olsen, der fra sit arbejdsliv har god erfaring med medlemsservice og -pleje.

Samtidig er afdelingen flyttet et par husnumre i Tværgade til nr. 16, stuen. Ejendommen tilhører ligesom det forrige kontorlejemål Lolland-Falsters Folketidende

KJH



LLO Region Midt er aktiv i demonstrationer imod den såkaldte ghettopakke. Her ved en demonstration i Aarhus i 2018, arrangeret af "Almen modstand".

REGION MIDT:

VALGKAMP, SKIMMELSVAMP OG SAGSBEHANDLING

LLO i Region Midt holdt generalforsamling midt i valgkampen d. 1. juni i 3F's lokaler i Silkeborg. Der var delegerede fra Herning, Holstebro, Silkeborg og Viborg.

Formanden, Ole Andersen, Silkeborg, orienterede i sin beretning om regionens indsats i valgkampen, bl.a. udgivelse af en folder med fokus på boligreguleringslovens paragraf 5, stk. 2 og kapitalfondene, der med hjemmel i denne paragraf opkøber udlejningsejendomme i spekulationsøjemed.

Han omtalte husleje fastsættelsen på ejendomme opført efter 1. januar 1992, som "et stort problem" og beklagede, at mange gode og almene boliger nu står til nedrivning i forbindelse med den såkaldte "ghettopakke". I denne sammenhæng har regionen ligesom sidste år været aktiv i demonstrationer sammen med "Almen modstand" i Aarhus. Sammen med Randers Lejerforening blev der arrangeret en temadag vedr. skimmelsvamp med 20 deltagere, hvor også en lokalpolitiker fra Silkeborg deltog. Der er også godt gang i "netværksarbejdet".

Ole Andersen glædede sig over, at det fungerer godt med Servicekontoret i Aarhus, hvor de

har meget travlt med sagsbehandlingen. Det er dog vigtigt, at der bidrages med andet en "billig" sagsbehandling, og det er her Regionen og afdelingerne kommer ind i billedet, sagde han. På det organisatoriske plan "skal der arbejdes med organisationsudviklingen".

LLO's næstformand, Lars Dohn, deltog i generalforsamlingen, og fortalte om LLO's aktiviteter i valgkampen, og udfordringer i forbindelse med leje fastsættelsen, andelskronen og de almene boliger. Han kom også ind på arbejdet for at få etablere flere afdelinger, bl.a. i Aalborg.

Beretning og regnskab blev enstemmigt vedtaget.

Der var afstemning om valgene til bestyrelsen. Efter generalforsamlingen består bestyrelsen af følgende syv medlemmer plus to suppleanter:

Ole Andersen (formand), Dennis Michelsen (kasserer), Hans Agerup (bestyrelsesmedlem), Ole Schunck (bestyrelsesmedlem), Dennis Jespersen (bestyrelsesmedlem), Ib Viborg (bestyrelsesmedlem), Mogens Lyngsdal (bestyrelsesmedlem) og som suppleanter: Hanne Jakobsen og Dennis Jespersen.

KjH

HERNING:

800.000 KR. TIL MEDLEMMERNE

Sagsmængderne er store og voksende i LLO Herning, bl.a. fordi medlemmer kommer til fra det tidl. LLO Skive og Thisted, oplyste formanden, Jørgen Andersen på generalforsamlingen. I 2018 havde afdelingen fået behandlet 187 sager på LLO's servicekontor i Aarhus. Derved har medlemmerne tilsammen sparet eller fået 801.000 kr. På servicekontoret er der to fuldtidsjurister og 45 frivillige jurastuderende samt 5 frivillige administrative medarbejdere.

Tilgangen af medlemmer i Herning er stor, men det samme er afgang. Der er en tendens til at melde sig ud, når man har fået løst sin sag - som regel med stor tilfredshed hos lejerne. Jørgen Andersen kunne godt ønske sig, at LLO var mere synlig i de landsdækkende medier, så man på denne måde kunne fastholde flere medlemmer.

Beretningen og regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Til bestyrelsen valgtes for to år: Hans Agerup og Spomenka Kristensen og for ét år: Bjarne Andresen og Frits Rostrup.

Generalforsamlingen vedtog at fastsætte prisen for et flyttesyn med LLO's bistand til 880 kr. for enkeltmedlemmer.

Både landsformand Helene Toxværd og næstformand Lars Dohn deltog i generalforsamlingen. Toxværd berettede om LLO's landspolitiske arbejde, bl.a. omkring brl. paragraf 5, stk. 2. Lars Dohn oplyste, at lejeniveauet er steget fire gange så meget som lønniveauet.

KjH



ESBJERG:

NY LLO-AFDELING

Lejerforeningen for Esbjerg og omegn er tilbage som en LLO-afdeling. Lejerforeningen har igen søgt om og meddelt medlemskab af Lejernes Landsorganisation.

Foreningen har siden 2016 haft en administrationsaftale med Danske Lejere. Et samarbejde der er endt med, at foreningen har udtaget stævning mod Danske Lejere for et beløb på små 200.000 kr.

En sag som dog ikke vil berøre forholdet til LLO.

Lejerforeningen består p. t. af 27 enkeltmedlemmer og 2 beboerrepræsentationer.

På generalforsamlingen i marts 2019 blev der valgt en ny bestyrelse

med Arne Rehné som formand. Foreningen har en sund økonomi, ligesom der fortsat modtages indmeldelse af ca. eet nyt medlem om ugen.

Foreningens vedtægter ændres fra kommende generalforsamling, således at disse tilpasses LLO's minimumsvedtægter for afdelinger.

Lejerforeningen har oprettet ny hjemmeside med følgende adresse: www.lejerforening-Esbjerg.dk

Ligesom der er oprettet nyt kontor på Havdigevej 2, 6700 Esbjerg med tlf: 2980 6617 med træffetid på tirsdage mellem 15 og 18 og telefon-træffe-tid samtidig men også torsdage kl. 9-11.

PM

AALBORG

LLO-KONTOR HOS FOA

Den 1. november holdt LLO's nystiftede afdeling i Aalborg åbningsreception i det nyindrettede kontor hos fagforeningen FOA, Østerport 2, 9000 Aalborg. Landsformand Helene Toxværd,

ønsker afdelingen tillykke og "velkommen tilbage".

Det nye kontor ligger centralt i landets fjerdestørste by, tæt på motorvej og 1 km fra centrum. KJH

FRA BORGES VERDEN ...OG FRA VORES:

Ny ejerlejlighedslov foreslået

Regeringen har foreslået en ny ejerlejlighedslov på baggrund af den rapport, som udvalget om ejerlejlighedsloven har udarbejdet imellem 2016 og 2018. LLO sad med i udvalget.

Flere boliger i ejerlejligheder

Udvalget anbefalede, at loven skulle justeres således, at boliger med to beboelseseenheder og erhverv kunne opdeles i ejerlejligheder (svarende til ca. 6.700 boliger), og at andelsboliger i ejendomme opført efter 1966 også skulle kunne blive ejerlejligheder (svarende til ca. 13.300 boliger). LLO støttede det første forslag, men var imod det sidste. Udvalget har herefter fremlagt et lovforslag som en del af rapporten.

Den tidligere minister gik længere end udvalget ville

Den daværende konservative erhvervsminister, Brian Mikkelsen, ønskede dog at lade flere boliger omdanne til ejerboliger end det, der fremgår af lovforslaget, da han også ønskede, at ejendomme med 3-5 udlejningsboliger skulle kunne omdannes til ejerboliger (svarende til ca. 60.000 boliger). Den daværende regering gik dermed - af ideologiske årsager - længere end sit eget udvalgs lovforslag.

Var dette forslag blevet gennemført, antages det i ejerlejlighedsudvalgets rapport (s. 193), at 29.000 boliger ville blive omdannet, og at huslejen i disse boliger ville stige med 21.000 kr. om året. Dette ville betyde færre betalelige boliger, og at presset på den almene sektor øges.

Glæde i LLO

Den nye boligminister, Kaare Dybvad (S), har valgt at fjerne begge de forslag, som LLO var imod. Dette er vi naturligvis glade for, da det betyder, at de betalelige boliger ikke forsvinder.

Du kan læse LLO's hørings svar på LLO.dk

VERDENS LEJERE:

HANDLING I STEDET
FOR ORD

AF KJELD HAMMER

**Den internationale lejerorganisation, IUT, har holdt verdenskonference i Wien.
Dansk fingeraftryk på de kommende års arbejdsprogram.**

De kom fra hele verden og mødtes i Wiens imponerende rådhus. Lejerrepræsentanter fra 23 lande og fire verdensdele samledes i starten af oktober i Østrigs hovedstad til international konference. Fra LLO deltog landsformand Helene Toxværd, som også er medlem af den internationale lejerorganisation, IUT's bestyrelse.

Wien: 60 pct. i betalelige boliger

Inde i det historiske rådhus med 1500 rum og 2000 vinduer tiltrak det socialdemokratiske bystyre sig hele verdens opmærksomhed ved på kun 15 år fra 1919 til 1934 at bygge 60.000 gode og sunde sociale boliger med banebrydende arkitektur og den dag i dag kan bryste sig af, at hele 60 pct. af byens befolkning bor i betalelige boliger. Her i "Våbensalen" diskuterede deltagerne lejerproblemer og storbyudvikling, udvekslede erfaringer med national lovgivning og vellykkede kampagner, lejernes stilling i almindelighed overfor griske udlejere, kommuner og regeringer, der forsøger at score kortsigtede politiske points på at lempe lovgivningen og nærme sig markedsleje – senest sågar i Sverige, men under store protester. Og som i Danmark vil sælge gode, almene boliger som private ejerboliger i naiv tiltro til, at netop det er vejen frem.

Brandmænd og sygeplejersker

Man delte fælles erfaringer med "renoviction" (renovering, så lejerne ikke bagefter kan betale huslejen), og "turistification"



Wien repræsenterer 100 års aktiv lejer-politik og er et excellent eksempel på, hvad lejerbevægelsen i hele verden kæmper for omkring betalelige boliger. Man fokuserer både på fattige og på den øvre middelklasse som lejere. Her det banebrydende Karl Marx Hof med 1.000 lejligheder.

(weekend-udlejning til turister, så billige lejligheder forsvinder). I alle tilfælde med de mindst bemidlede som tabere. Men derudover med den konsekvens, at storbyerne tømmes for beboere med almindelige indkomster og byernes sammenhængskraft forsvinder. Som det blev sagt fra talerstolen: "Det er jo grotesk, at de brandmænd og sygeplejersker, der skal redde beboere og huse i byerne, ikke selv har råd til at bo der eller blive boende". Og som den nyvalgte præsident, Marie Linder, sagde i sin afslutning: "Der er udfordringer for os i hele verden og mange forskellige, nationale løsninger. Men vi har også mange fælles udfordringer, f.eks. boligen som en menneskeret!".

Dyster fremtid

I en fælles konference-udtalelse, som Hele-

ne Toxværd fik sat et fingeraftryk på, konstaterer verdenskonferencens deltagere, at trefjerde af verdens befolkning om 30 år vil bo i byerne med alle de problemer, det i sig selv medfører og allerede mange steder har medført. De næste tre år vil IUT overvåge FN's målsætning om boliger, der er til at betale for alle. Det sker under overskriften "Handling – ikke kun ord". Det slås bl.a. fast:

- at boliger ikke er en vare, men en basal menneskeret,
- at renovering ikke må finde sted uden genhusning (Toxværd's fingeraftryk),
- at skyhøje huslejer skal stoppes,
- at mangel på lejeboliger ikke kun berører de fattige, men alle,
- at lejerinddragelse i boligkvarterer er nødvendigt
- at lejernes rettigheder skal beskyttes.

I hele verden slås lejere med de samme problemer: højere og højere huslejer, som presser dem ud af storbyerne, og manglende lejerbeskyttelse.



IUT har stor forståelse i EU for disse problemstillinger, og f.eks. EU's housing-plan fra 2018 er iflg. Barbara Steenbergen fra IUT's Bryssel-kontor "det mest progressive dokument til dato om betalelige boliger". Med andre ord: Her er der i det mindste i Europa en vigtig fælles base at arbejde ud fra og presse på med.

Danmark foregangsland

Helene Toxværd konkluderede efter konferencen:

"Det er tydeligt, at de steder hvor lejerrettigheder ses som "hattedameri", altså noget til mennesker med sociale problemer, er den generelle lejerbeskyttelse ringere end i de lande, hvor lejerrettigheder er en fast forbrugerbeskyttelse, som gælder for alle lejere.

I LLO skal vi derfor holde fast i og udbrede den lejerbeskyttelse, som har gjort os til et internationalt foregangsland og ikke sætte denne position over styr ved indgreb som "ghettopakken" og andre indgreb i beboernes selvbestemmelse".



Den internationale lejerbevægelse, IUT, ledes af 12 bestyrelsesmedlemmer fra 10 lande. Deriblandt LLO's formand Helene Toxværd. Hun fortalte om den danske regerings helt aktuelle planer om stop for spekulation efter renovering og fraflytning og satte et fingeraftryk på arbejdsprogrammet.



Marie Linder – ny præsident for IUT
(Foto: Christian Gustavsson)

Det bankede på hendes dør...

I 1985 bankede nogen på Marie Linders dør i Stockholm. Det var lejerforeningen i det byggeri, hvor hun var flyttet ind som lejer med små børn, men straks konstaterede byggeproblemer. Lejerforeningen tog hendes problemer alvorligt og løste dem. Det var en øjenåbner for Marie. Hun blev selv aktiv i den svenske lejerbevægelse.

Den 2. oktober blev hun valgt som præsident for lejerorganisationer i 46 lande verden over

med flere millioner medlemmer.

Marie Linders egen konklusion af oplevelsen i 1985: "Man ved aldrig, hvornår man får brug for hjælp. Vi arbejder med hinanden, vi lærer af hinanden, vi er solidariske og boligen er en menneskeret! Og det er os i IUT, der skal minde politikerne om de mål, de selv har underskrevet i bl.a. EU".

Ny tysk vicepræsident

Marie Linder efterfulgte som præsident en anden svensker,

Sven Bergensträhle. Hun har en uddannelse i statsvidenskab og journalistik/kommunikation og er også landsformand for den stærke svenske Hyresgästforening, der netop nu lægger arm med den svenske regering, som vil indføre delvis markedsleje i lejebolig-sektoren.

Som ny vicepræsident valgtes tyskeren Rolf Gassman. Hollænderen Jan Laurier blev genvalgt som den anden vicepræsident.

KjH



Af Katrine Sparrewath Nielsen,
Cand. jur. i LLO Hovedstaden

Hvert år varsles der stigninger i den omkostningsbestemte leje, der kan medføre væsentlige lejestigninger for den enkelte lejer. Det er derfor vigtigt som beboerrepræsentation eller lejer at holde øje med driftsbudgettet. Retten til at gøre indsigelse og få prøvet sin varsling ved huslejenævnet er den vigtigste beskyttelse. For beboerrepræsentationen og den enkelte lejer kan det være svært at gennemskue, hvornår man skal reagere.

Hvad er omkostningsbestemt leje?

En omkostningsbestemt leje betyder, at lejen beregnes ud fra ejendommens samlede driftsudgifter, afkast og hensættelser til vedligeholdelse. Denne type af leje kaldes også budgetleje, da lejen direkte kan aflæses ud fra, hvad det koster at drive en ejendom. I ejendomme hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt, modtager lejerne typisk en årlig varsling om lejestigning.

Varsling om lejestigning, hvad skal du se efter?

Normalt betyder en varslings om lejestigning, at der er sket en stigning i udgifterne til at drive ejendommen, fx ved at priserne til forsikringer stiger med en fast procentsat om året. Denne type af stigninger er relativt uproblematisk, da de tilstræber at følge den almindelige prisudvikling i samfundet.

Problemerne opstår i stedet ved at udlejerne hvert år forsøger at inddrage nye udgiftsformer eller inddrager flere udgiftsarter under den samme post, fx viceværtens arbejde. Udlejernes argumentation bygger ofte på, at der er tale om udgifter, som de hele tiden har afholdt, men bare undladt at pålægge lejerne via driftsbudgettet.



Nye tendenser på driftsbudgettet

Eksempel på driftsbudget, hvor der er inddraget flere arter af udgifter under den samme kategori.

Administration

En af de nyere tendenser for driftsbudgettet er, at udlejer forsøger at påføre flere administrative udgiftstyper. Lejelsændringen i 2015 indførte en pligt for udlejer til at afholde obligatoriske ind- og fraflytningssyn. På trods af at huslejenævnene havde fastsat et højere normtal for administrationshonoraret, forsøgte udlejere alligevel at påføre udgiften til flyttesyn på driftsbudgettet. I dag er det fast nævnspraksis at afvise denne udgiftspost.

Her i år 2019 er en af de nye tendenser at tilføje en administrativ udgift til udlejers "nye" overholdelse af persondataforordningen. Udlejer oplyser at have fået nye udgifter på grund af reglerne om behandling af personoplysninger, men reglerne har i vid udstrækning været gældende siden år 2000, hvor den første lov om behandling om personoplysninger trådte i kraft i Danmark.

Renholdelse mv.

Herudover er posteringen "Renholdelse mv." et eksempel på en udgiftspost, hvor der inddrages flere og flere udgiftsarter. Almindeligvis dækker udgiften over vicevært, trappevask, snerydning og saltning, vinduespudsning, vedligeholdelsesplan og lign. opgaver. Som opstillingen overfor viser, kan posten i praksis indeholde mange forskellige elementer, der kan danne grundlag for en indsigelse.

Vicevært, varmemester, renholdelse m.v.:

Lønudgift mv.	373.318,86	485.320,20
I-syn og udstyr til vicevært	3.454,12	
Uddannelse/kurser	5.995,00	
Telefon + bredbånd	9.470,65	6.913,70
Mobiltelefon og ipad		2.300,99
CTS-anlæg - telefon	10.022,15	10.256,00
Vicevært afløser	29.161,25	24.672,50
Tilsynshonorar	47.437,88	47.494,00
Rengøringsart. og trappevask	2.063,00	7.285,98
Vinduespolering	6.606,25	5.686,00
Trappevask m.v.	69.038,75	
Container	4.300,00	10.325,00
Snerydning/vejsalt	26.790,81	2.558,75
Elartikler		3.825,75
Drift af ejendoms kontor/pc	15.774,89	5.940,59
Arbejdspladsvurdering - 33,33 %	1.770,83	
Vedligeholdelsesplan	1.700,00	1.700,00
Revideret vedligeholdelsesplan		12.500,00
Vicevært, varmemester, renholdelse i alt	606.904,44	626.779,46

Abonnementer

Et andet problem består i, at udlejer tegner abonnementer til udgifter, der normalt er omfattet af udlejers egen vedligeholdelsespligt. Hvis en udgift er en vedligeholdelsespligt, så påhviler den alene udlejer, men ved at tegne et abonnement bliver udgiften løbende og tilbagevendende, hvorved den kan påføres driftsbudgettet. Eksempler på abonnementer, der ikke blev anerkendt som driftsudgifter kan fx være skadedyrs- ventilations- og vandbehandlingsabonnementer.

Det betyder, at du som beboerrepræsentation eller lejer bør gøre indsigelse mod varsling om lejestigning, hvis I støder på disse tendenser i jeres varslinger.

Hvis du er i tvivl om, hvorvidt en udgift kan indeholdes i det omkostningsbestemte budget, bør du søge rådgivning hos din lokale LLO afdeling.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Ule Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrowath Nielsen



Louise Jakobsen



Søren Sylvan Müller



Jonas Erhardsen

HER ER EKSPERTERNE'S BUD

– NU SKAL REGERINGEN SPILLE UD

Den 27. februar 2019 indgik et bredt flertal i Folketinget en aftale om at lade en såkaldt ekspertgruppe undersøge dels omfanget og virkningerne af renoveringer gennemført efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (til dagligt kaldt 5,2). Herudover skulle ekspertgruppen komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af loven.

Det sidste er ikke sket i den rapport, som ekspertgruppen er udkommet med. I stedet for at pege på én bestemt løsning har gruppen fremlagt en række forskellige tiltag, der – mere eller mindre – afskaffer eller i hvert fald ændrer 5,2. således som vi kender ordningen i dag. Det er nu op til Folketingets partier og boligminister Kaare Dybvad, at forhandle sig frem til en egentlig løsning.

7 forskellige løsninger

Ekspertudvalget har kigget på 7 forskellige løsninger, som enten kan bruges hver for sig, eller i kombination med hinanden:

1. Overgang til de almindelige regler (5,2 stoppes).
2. Krav om Energimærke C før der kan kræves 5,2 leje.
3. Fordobling af beløbsgrænsen til 5,2
4. Overgang til de almindelige regler, men med et højere forbedringsafkast til udlejer.
5. 5,2 med "omkostningsloft"
6. Overgang til de almindelige regler, men med højere afkast for energiforbedringer.
7. En afskaffelse af "væsentlighed", når 5,2-lejen skal sættes op eller ned.

Løsningerne har vidt forskellige konsekvenser, lige fra en afskaffelse, som vil have stor betydning, til en fordobling af beløbsgrænsen, som stort set ikke vil have nogen betydning.

Mindretalsudtalelse

På de følgende sider i dette blad kan man læse om ekspertudvalgets arbejde samt de 7 forskellige tiltag til løsning, som arbejdsgruppen har fremlagt.

LLO har i forbindelse med rapporten afgivet en mindretalsudtalelse. Essensen herfra kan læses i artiklen nedenfor på disse sider. Hele mindretalsudtalelsen kan sammen med den samlede ekspert-rapport og en "læsevejledning" til rapporten læses i sin helhed på vores hjemmeside www.llo.dk

Syv konkrete nedslag

①

På 10 år er 5,2-lejen er steget med 53%.

- 5,2 huslejen pr. kvadratmeter er steget fra 860 kr. i 2007 til 1407 kr. i 2019. Dette er en stigning på 63% på 12 år, eller 5,3 % om året.
- I samme periode er den omkostningsbestemte husleje steget fra 506 kr. til 791 kr. Svarende til 56,3 % på 12 år, eller 4,7% om året.

②

Der omdannes årligt 2.875 betalelige boliger til 5,2-boliger.

- Udviklingen i omdannelserne er stærkt stigende, fra 2009 hvor der anslået blev omdannet 2.000 betalelige boliger, til 2019 hvor tallet er næsten 1/3 del højere.

③

38% af de boliger som realistisk kan 5,2-moderniseres er allerede blevet det.

- Fortsætter udviklingen som i dag, vil den sidste betalelige bolig være omdannet til en 5,2-bolig om 26 år.

④

5,2-lejere betaler i gennemsnit 20.000 kr. mere om året end for en tilsvarende bolig, der er forbedret efter de almindelige regler i lejeloven.

- Den gennemsnitlige 5,2 leje er 1.407 kr. pr. m². pr. år Den gennemsnitlige almindelige husleje er 1.087 kr. pr. m². pr. år, hvis man vel og mærke bruger de samme beløb på at forbedre lejemålet.
- Merhuslejen/fortjenesten for udlejer ved 5,2 er derfor 320 kr. ekstra pr. m², pr. år.
- For en bolig på 75 m² er det 24.000 kr. ekstra husleje om året.



Hvad betyder 5,2?

5,2 henviser til paragraf 5,2 i boligreguleringsloven. § 5.2 - reglen medfører, at starthuslejen ikke skal fastsættes efter udlejers omkostninger, men efter "det lejedes værdi", hvis udlejer forbedrer lejemålet for et bestemt beløb (2.255 kr. pr. m² i 2019) indenfor to år. Lejemålet skal desuden have energimærke A-D eller bruge 427 kr. pr. m². (i 2019-tal) på energiforbedrende arbejder.

5

Udlejers afkast på 5,2-forbedringer er 14%. Efter lejelovens almindelige regler er det 2,8%

- Dette afkast er beregnet ud fra en standardudgift til moderniseringer på 4.675 kr. pr. m² pr. år. Altså mere end det dobbelte af hvad udlejer skal bruge som minimum for at kræve 5,2-husleje.
- Bruger udlejer færre penge på forbedringer, eller sætter han huslejen højere end gennemsnittet på 1407 kr., bliver afkastet højere.
- Når udlejer kan tage 6,6% i forbedringsforhøjelse, så kan dette kaldes et "simpelt afkast", men dette tager dog ikke højde for den rente, udlejer skal betale af investeringen. Tager man højde for det, er det faktiske afkast 2,8%.
- Tallet på 2,8% kan lyde lavt, men til sammenligning er det stadigvæk 1,35 % mere, end hvis udlejer f.eks. havde brugt pengene på investering i obligationer.

6

Den gennemsnitlige almindelige private husleje er 791 kr. pr. m² pr. år

- Dette er dog uden de forbedringer, som en 5,2-modernisering vil omfatte. Her betaler lejereren for driftsudgifter, hensættelser til vedligeholdelse af ejendommen, afkast til udlejer og evt. almindelige forbedringer.

7

Ejendomspriserne er mere end tredoblet siden 1995 (renset for inflation).

- Uanset hvordan man vender og drejer det, så har udlejningsejendomme oplevet langt større værdistigninger end andre boligformer, også ejerlejligheder, og også når man korrigerer for inflation.

De private huslejer er stukket af

I starten af halvfemserne blev der lavet store ændringer i boligpolitikken. I 1992 blev den såkaldte "fri husleje fastsættelse" indført for bl.a. nybyggeri. Siden 1992 har alle nye ejendomme ikke været underlagt de samme regler som resten af landets boliger.

I 1996 blev den såkaldte 5,2-regel indført i boligreguleringsloven, og siden midt halvfemserne er ejendomspriserne mere end tredoblet, når man vel og mærket korrigerer for inflation.

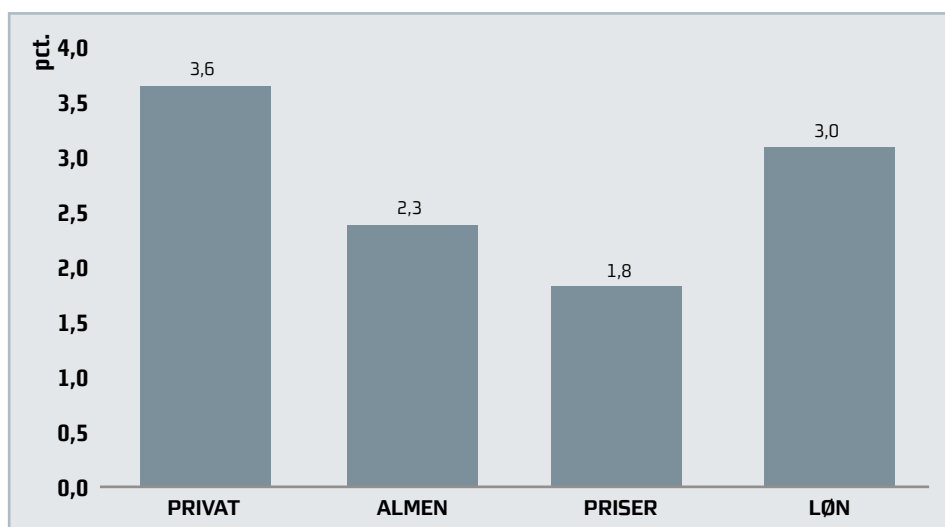
Vi kan se resultatet i dag: Huslejerne i den

private sektor stiger mere end priserne og lønnen og har gjort det i 29 år:

Selvom du får mere og mere i lønningsposen, har du i gennemsnit råd til mindre og mindre lejemøbler.

Det forholder sig modsat i den almene sektor: Her får du råd til større lejemøbler, når din løn stiger.

Udviklingen går derfor den forkerte vej: i stedet for bedre og større boliger, så har vi råd til dårligere og mindre boliger.



Tabel fra ekspertgruppens rapport: Gennemsnitlige årlige stigninger, for huslejerne i den private og almene udlejningssektor, sammenholdt med pris- og lønudvikling siden 1990.

Gennemsnitshuslejen

Lands gennemsnittet for forskellige typer husleje (pr. m² pr. år):

791	1.407	1.207 ⁽²⁾
Omkostningsbestemt husleje	5,2-husleje	Fri husleje (nybyggeri siden 2000)

Det vil sige, at den opkrævede 5,2 husleje er dyrere end den opkrævede husleje uden loft.

Det skal dog bemærkes, at huslejen kan og vil variere meget efter geografisk beliggenhed, og at huslejen helt generelt er højere i de store byer.

Gennemsnitshusleje i København (pr. m² pr. år):

776	1.456	1.454 ⁽³⁾
Omkostningsbestemt husleje	5,2-husleje	Fri husleje (nybyggeri siden 2000)

⁽²⁾ Jf. boligstat.dk huslejestatistik for private udlejningsboliger i alt opført 2000 eller derefter.

⁽³⁾ Jf. boligstat.dk data for private udlejningsboliger i alt opført 2000 eller derefter i Hovedstaden.

Beregn selv din ekstra husleje

Ekspertudvalgets rapport har givet os ny viden i form af dokumentation, tal og statistikker, vi hidtil ikke har kendt til. Vi kan nu regne ud præcis hvor meget mere udlejer tjener på dig, når der udlæses efter § 5, stk.2.

Du kan selv lave beregningen og dermed selv se, hvor meget ekstra husleje du skal betale til udlejer pga. 5,2 på LLO's nye online-beregner på internettet.

Beregneren findes på www.ekstrahusleje.dk

Du bruger beregneren ved at indtaste din nuværende husleje og kvadratmeter, så får du svaret med det samme.

Resultatet i beregneren er baseret på gennemsnitsdata fra ekspertudvalgets rapport.

Vi ved, hvad den gennemsnitlige almindelige husleje er, når der er afholdt den samme forbedringsudgift, men husleje forhøjelsen er beregnet efter lejelovens bestemmelser og boligreguleringslovens bestemmelser om 5.2. Dette kan vi sammenligne med den 5,2-leje du betaler i dag.

Beregneren giver dig dermed et overblik over, hvor meget du betaler ekstra husleje til din udlejer.

Husk at der er loft over huslejen for 5,2 og at det kan det være, at du kan få sat din husleje ned. Den gennemsnitlige 5,2-husleje er 1.407 kr. pr. kvadratmeter Kontakt LLO, hvis du er i tvivl, om du betaler for meget.

Klik ind på www.ekstrahusleje.dk.

DE RIGES BY - HAR DU RÅD TIL AT BO I BYEN?

LLO har længe påpeget, at 5,2 betyder, at folk med almindelige indkomster ikke har råd til at bo i de store byer. Ekspertudvalget har undersøgt spørgsmålet og sammenlignet indkomster og husleje. Resultaterne viser, at vi har ret, hvis man bruger almindelige standarder for betalelige boliger.

Gennemsnitsindkomsten ⁽⁴⁾ for en lejer i privat udlejning er 198.000 kr. om året. Dette er 16.000 kr. mindre end gennemsnitsindkomsten for almene lejere.

Ekspertgruppen nævner, at OECD anbefaler, at folk med almindelige indkomster, maksimalt bruger 30% af deres indkomst på hus-

leje, men tager i øvrigt ikke stilling til, hvordan man definerer "en betalelig bolig", eller hvordan man sikrer, at der er nok af dem, men henviser denne vurdering og definition til den kommende politiske drøftelse.

⁽⁴⁾ I betydningen "den disponible gennemsnitsindkomst pr. husstandsmedlem". Dette er opgjort som såkaldte "modificerede OECD-skala", der tillægger den første voksne i familien vægten 1. Øvrige voksne tillægges vægten 0,5, mens hvert barn (under 15 år) tildeles vægten 0,3

Singler rammes hårdest af 5,2

Ekspertgruppen påviser, at kun singler med en lang videregående uddannelse tjener nok til kun at bruge mindre end 30% af deres indkomst på en 5,2-husleje i København. Dette gælder både singler med og uden børn. Singler med mellemlange videregående uddannelser og kortere uddannelser tjener derimod ikke nok til at holde sig under 30% grænsen.

Heller ikke ufaglærte par har råd til at bo i privatudlejning i København, hvis de skal betale 5,2-leje, da også de vil skulle bruge mere end 30% af deres indkomst på huslejen.

De persongrupper, der ikke har råd til at betale 5,2-lejen, har dermed reelt tre valgmuligheder:

At skulle bruge en uforholdsmæssig og usund stor del af deres indtægt på husleje.

- Dette er naturligvis uholdbart for lejernes økonomi i længden og i strid med OECD's anbefalinger.

At forsøge at skaffe sig en almen bolig i stedet

- Der er i forvejen stort pres og betydelige ventelister på betalelige almene boliger, og hvis flere skives op på venteliste vil det vil medføre yderligere pres på den almene sektor.



FOTO: THOMAS VILLARS PETERSEN

Den dengang nyvalgte MF'er, Kaare Dybvad, på "feltstudier" med LLO i 2015. Billedet er fra en ejendom i Københavns nordvest-kvarter. Bag ministeren ses denne artikels forfatter Anders Svendsen, der er LLO's mand i ekspertudvalget. T.v. for Dybvad er det LLO's landsformand, Helene Toxværd.

At flytte væk og ud af byerne.

- Hvis kun folk med høje indkomster kan bo i landets store byer, tvinges en stadig større andel af befolkningen til at pendle over store afstande og medfører en yderligere uhensigtsmæssig opdeling af land og by.

Sådan ser Danmarks lejere ud...

58%
af lejerne er singler.

42%
er ufaglærte

26%
er faglærte

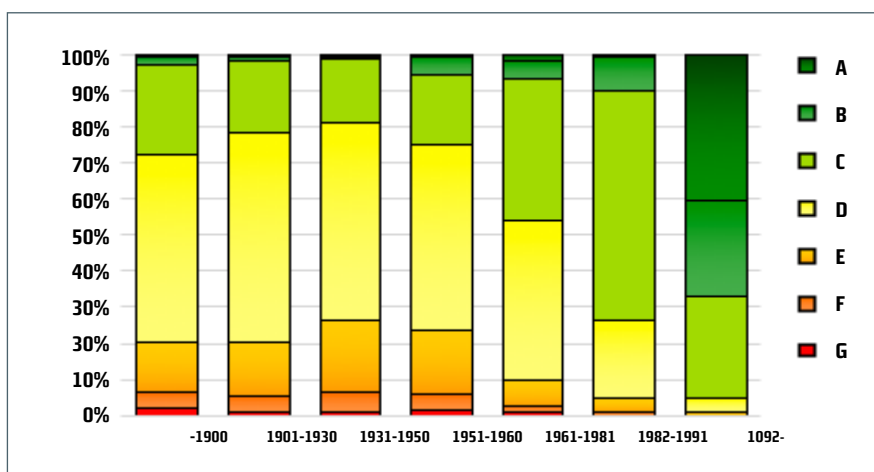
32%
har en videregående uddannelse.

TEMA: HUSLEJE-SPEKULATION



FOTO: JOHAN KLINTBERGER

Københavnske lejere strømmede til, da LLOH holdt møde i april om kapitalfondene. Selskabet Blackstone var et af dem, der stod for skud. 5. oktober trak Blackstone sig fra en stor handel om køb af 400 lejligheder på Frederiksberg. 7. oktober forsikrede fonden boligministeren om, at den ville indføre "nye etiske standarder". Det står dog hen i det uvisse, hvad det betyder. Direktørerne forlod bagefter mødet ad en bagdør.



Køkken: 14 pct. Energi: 2,8 pct.

I LLO mener vi ikke, det er fornuftigt at have et system, der giver udlejer en langt højere fortjeneste på nye køkkener end på f.eks. facadeisolering:

- Hvis udlejer laver nyt køkken og bad, får han et afkast på 14%.
- Hvis han laver energirenovringer, får han et afkast på 2,8%

Den høje fortjeneste bliver simpelthen en hindring for at lave energiforbedringer.

I LLO mener vi, at vi i højere grad bør belønne de tiltag, der f.eks. sparer på energien.

Ekspertgruppen kigger ikke specifikt på klimaet som parameter men foreslår flere modeller, der har fokus på at spare mere på energien.

5,2 og klima

Der er et kæmpe potentiale for energibesparelser i vores bygninger. De potentielle forbedringer, bliver dog ikke lavet. Når nu udlejer bruger så mange penge på at lave 5,2-moderniseringer, hvorfor bruger han så ikke pengene på at opnå energibesparelser? Få svaret her.

Rapporten viser, at langt de fleste store udlejningsejendomme har energimærke D eller ringere. Rapporten viser også, at det i gennemsnit kun vil koste 59.000 kr. pr. bolig at komme op på energimærke C.

Man kan spørge sig selv, hvorfor udlejer ikke har gjort dette allerede, når det er oplyst, at udlejer i gennemsnit bruger mere end 350.000 kr. pr. bolig ved en 5,2 forbedring.

LLO: STORE HUSLEJESTIGNINGER...

5.2 kan ikke fortsætte. De betalelige lejemål forsvinder. Udviklingen skal bremses.

En fastholdelse af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i sin nuværende form vil på sigt være en de facto ophævelse af huslejereguleringen for boliger i regulerede storhuse, da disse OMK-boliger forsvinder ved omdannelserne.

Rapporten viser, at huslejen for 5,2-lejemål og for ejendomme med fri husleje er næsten ens, og at 5,2-huslejen er steget med 63% siden velfærdsministeriet undersøgte spørgsmålet (fra 860 kr. i 2007 til 1407 kr. i 2019). Dette er en stigning på 63% på 12 år, eller 5,3 % om året.

Rapporten konkluderer, at langt flere betalelige boliger omdannes til 5,2-boliger, end man antog ved lovens vedtagelse og at 2.875 boliger er omdannet fra betalelige boliger til 5,2-boliger om året siden 2006.

LLO mener, at denne udvikling bør bremses.

Større ubalance mellem land og by

For det første viser rapporten, at 5,2-lejen bliver så høj, at singler med mellemindkomster og par med lave indkomster ikke har råd til at betale 5,2-leje i landets største byer. Dette er et stort samfundsmæssigt problem, da dette bidrager til en større ubalance imellem land og by.

For det andet så blokerer 5.2. for andre tiltag, da starthuslejerne ved 5.2. bliver så høje, at kun en mindre del af lejerne vil have råd til at kunne betale huslejestigninger for større arbejder på ejendommen, som fx energirenoveringer.

Endeligt så skaber ordningen en betydelig utryghed for de eksisterende beboere, idet udlejer kun kan opnå den øgede økonomisk gevinst ved at den nuværende lejer flytter. LLO anser det for en usund dynamik, at udlejer dermed får et klart incitament til, at eksisterende lejemål opsiges. Gevinsten er desuden kun blevet større siden 2007, hvor spændet imellem omkostningsbestemt husleje og 5,2 udgjorde 354 kr. pr. M2, til i dag hvor spændet udgør 616 kr. pr. M2.



LUFTFOTO: BY&HAVN/OLE MALLING

Rapporten viser, at 5,2-lejen bliver så høj, at singler med mellemindkomster og par med lave indkomster ikke har råd til at betale 5,2-leje i landets største byer som f.eks. her i København.

Stor forskel på løsningerne

Rapporten beskriver syv forskellige modeller.

LLO understreger, at det faktum, at en model er beskrevet i rapporten ikke er ensbetydende med, at LLO vil være tilfreds uanset hvilken af modellerne, der vælges fra politisk side. Modellernes konsekvenser spænder nemlig fra virkningsfulde tiltag som afskaffelse af 5.2 (model 1) til fuldstændig virkningsløse tiltag som fordobling af beløbsgrænsen (model 3).

I LLO foretrækker vi klart model 1. Måske i kombination med lidt højere beregnet afkast for f.eks. energiforbedringer. Men det skal være beregninger, og vi vil ikke finde det hensigtsmæssigt.

LLO vil f.eks. ikke finde det hensigtsmæssigt, hvis de politiske forhandlinger ender med, at lejefastsættelsesformen "det lejedes værdi" fortsætter, da denne har været den primære årsag til, at 5,2 i sin nuværende form er problematisk.

Ikke tid til andelshavernes økonomi

LLO havde ønsket, at en række yderligere forhold vedrørende 5.2. problematikken ville blive undersøgt, men dette har ikke været muligt henset til udvalgets meget korte deadline. Eksempelvis ville vi gerne have kigget på andelshavernes faktiske gældssætning, så vi

kunne vurdere hvilke andelshavere, der ville kunne risikere at blive insolvente. Ligeledes ville vi gerne have kigget på flere af andelsboligforeningernes økonomi, for at se i hvilken grad et eventuelt værditab vil blive ramt af en "buffer" imellem maksimalprisen og valuarvurderingen, om den ville ramme friværdien eller om det vil medføre en teknisk insolvens.

Overvurderede historier om pensionskasserne

På samme måde ville vi gerne have undersøgt påvirkningen af pensionskassernes formue.

Der har i forbindelse med udvalgets arbejde været flere kritiske pressehistorier om de afledte konsekvenser af et eventuelt indgreb og selvom de efter vores opfattelse er overvurderede, ville vi gerne have set forholdene belyst af udvalget.

Uanset manglende dokumentation af ovenstående forhold, mener LLO ikke, at det vil være rimeligt at fastholde en urimelig lejefastsættelse med henvisning til, at man ikke ønsker at forringe udlejernes indtjeningsmuligheder, påvirke andelshavernes værdiansættelse eller pensionskassernes fremtidige formuer. Særligt da lejerne i forvejen har en langt lavere gennemsnitsindkomst end boligmarkedets øvrige grupper både andelshavere og ejere.

LANDSSEKRETARIATETS KURSER OG KONFERENCER - FORÅR 2020

Der er endnu ikke fastlagt kurser og datoer for 2020, så der henvises til vores hjemmeside www.llo.dk, hvor kursusplan vil fremgå, når den er fastlagt.

UDEBLIVER VI LEJERE...

Har du husket at opdatere dine medlemsoplysninger?
Kontakt din lokale LLO-afdeling
– find kontaktoplysninger på www.llo.dk

Generalforsamlinger:

LLO Horsens

afholder generalforsamling tirsdag den 4. februar 2020. Tilmelding skal ske senest den 21. januar 2020 til kontoret.

Bestyrelsen

Juleferie:

Landssekretariatet holder lukket fra og med 21. december 2019 til og med onsdag den 1. januar 2020.

Lejernes Landsorganisation Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4. th.
Tlf. 33 86 09 10
email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag - torsdag kl. 10-15
og fredag kl. 10-12
www.llo.dk

Vi gør opmærksom på, at drejer din henvendelse sig om medlemskab, en sag, en konflikt med udlejer eller et principielt lejelovsspørgsmål skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

Dit LLO medlemskab giver mange fordele

Medlemsbladet Vi Lejere

Udkommer hvert kvartal

Sociale medier, publikationer mm.

llo.dk, Facebook, Guides, Foldere, Film m.m.

Gennemgang af kontrakt

Er kontrakten i overensstemmelse med lejelovens betingelser?

Gennemgang af synsrapport ved ind- og fraflytning

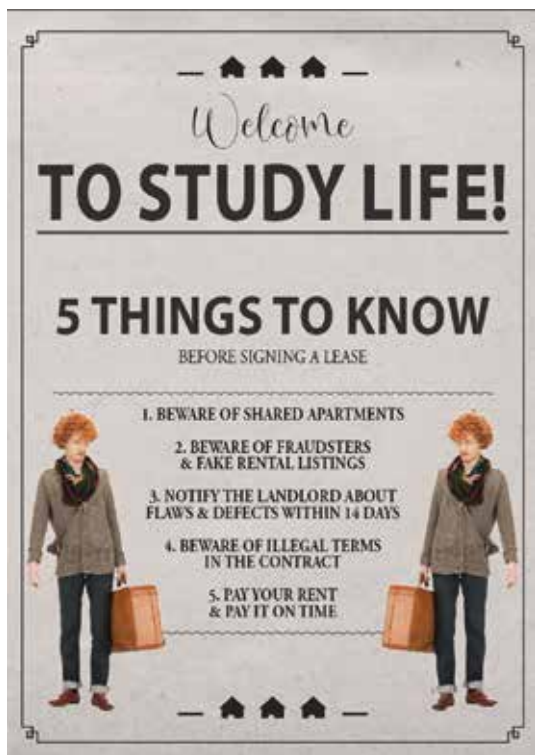
Assistance ved mangलगennemgang og indsigelser

Råd og vejledninger om indeklimate, vedligeholdelse, rettigheder, lejeloven m.m.

Vi rådgiver dig som lejer, så du ikke bliver snydt

LLO's politiske arbejde

Vi er politisk aktive til gavn for alle lejere



5 Things To Know - Before Signing A Lease

Hvis du er blandt de mange nye og boligsøgende studerende, som er påbegyndt uddannelser landet over, så har du måske allerede stiftet bekendtskab med Lejernes Landsorganisation (LLO) og Danske Studerendes Fællesråds (DSF) "5 gode råd"- folder?

Folderen, der udkom i slutningen af august på både engelsk og dansk, er blevet distribueret til studerende i hele landet og findes desuden i digital version, bl.a. på llo.dk under "Guides og Temaer", hvor også vores øvrige foldere og guides befinder sig.

Expats er sårbare

Specielt for udenlandske studerende og herboende udlændinge, er det et løft, at der udgives materiale om lejeområdet og lejers rettigheder på engelsk.

Der arbejdes løbende på engelsk indhold til LLO's hjemmeside, som vil ligge under: llo.dk/om-llo/english

Ud over folderen "5 Things To Know" findes der for nuværende en vejledning om vores services samt om kontakt- og indmeldelsesproces.

Planen er, at relevante emneområder på llo.dk løbende oversættes til også at være tilgængelige i engelske versioner.

TVP

X-ORD

RIIS -19	SÆSON- TURE	LITER	PER- MANENT	LATTER TONE	SANG- SKRIVER	ATOL	SÆSON- HUMØR
SKUE- SPIL							
FLUOR		ØSTRIG		TO ENS DANSK Ø		URAN GUDINDE	
EDDER- KOP				3			
SPANIEN		999 FLASKE- SAMLERE			PIGE SØ		6
ADVAR- SELS- GIVER							
FISK			KOMIK			KAM- MER- TONE	
RÆKKE			TRÆER			REAU- MUR	
NAZI- KORPS	1		SMA- KREBS TONE		8	KILO SÆSON- VEJR	
				NORGE FISK		DRIK HÅR- SMYKKE	
UND- VÆRE KORT			INDEBAR				
			50				
APPA- RAT	9				SELSKAB BIL- MÆRKE		
GRØNT LAG			RING DRIK				
TONE		BE- DRAGET VÆRK	7				
FODER					VOKAL BLÆSERE	TONE GAVEN	
SKIVE		5	STILHED LARGE			GIV MÆLK VOKAL	4
SÆSON- FØDSEL							
TO ENS			DITTO TRÆ		STED- ORD TALJE	2	
ELEK- TRON		EUROPA- VEJ ENHED		SÆR- EGEN SPANIEN			
HAR VI FÅET EN NY AF							

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 3/2019

Maj Schou, Klostervej 15, 1.sal t.h. 3400 Hillerød

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 13/1 2020.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN

Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingsservice på www.lloh.dk

Vi modtager fra tid til anden henvendelser fra medlemmer, som har fået rykkerbreve, til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt.

Dette skyldes næsten altid fejltastning på netbank.

Hvis du taster forkert, når du indbetaler kontingent med et indbetalingskort, kan vi nemlig ikke se, hvem der har betalt.

Skulle det ske og modtager du en rykker, selv om du har betalt, skal du blot ringe eller skrive til os, så finder vi ud af det.

Vi anbefaler, at du tilmelder dig Betalingsservice, så er du sikker på at undgå denne fejl. Desuden kan du spare opkrævningsgebyret på 50 kr. pr. betaling. Du kan tilmelde dig på www.lloh.dk.

Julen

Vi går fra på juleferie fredag 20. december 2019, hvor foreninger som altid kan ringe den formiddag, men ellers er sidste almindelige åbningstider for telefoner og bookning af personlige møder i år torsdag 19. december. Vi er tilbage igen og glæder os til også at hjælpe vore foreninger og medlemmer i 2020'erne, fra og med torsdag 2. januar!



Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-15, torsdag kl. 14-17

Password nov.: — Password dec. 2019 - jan. 2020:

Medlemstilbud

1. november 2019 til 31. januar 2020

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på lloh.dk - Medlemsnettet under "Medlemstilbud" kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, blot du oplyser at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort. Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af bladet.

Bemærk at listen over rabatter er ved at blive revideret.



LLO's sagsbehandler Marianne Berg havde bl.a. illustreret sit foredrag med disse tegninger.



Ukrainske landarbejdere betalte 30.000 kr. i husleje

Fagforeningen 3F i Nykøbing F. ville gerne være bedre klædt på til at rådgive deres udenlandske medlemmer i landbrug og gartneri omkring lejelovgivningen. Så hvad var mere naturligt end at bede om hjælp i LLO i Nykøbing F.?

Det gjorde man så, og på en konference på kursuscentret Karrebæksminde i oktober fortalte Marianne Berg fra LLO-kontoret om love og regler.

Hun beretter efterfølgende, at de ansatte ofte præsenteres for værelser som ikke er godkendt til beboelse - de fleste uden en lejekontrakt - eller campingvogne.

I et andet tilfælde fik 10 ukrainere beboelse i et noget slidt stuehus og hver blev trukket 3.000 i husleje pr. måned. Altså tilsammen 30.000 kr. i husleje til udlejer (arbejdsgiveren) pr. måned.

Også løndumping

Denne sidste sag får nu et efterspil, idet LLO vil tage den til huslejenævnet og bede nævnet afgøre, om der er tale om "værelsesudlejning" eller et "samlet lejemål".

Der foreligger ingen lejekontrakt og 3F mener, at der i mange af den slags sager også er tale om løndumping.

Ikke kun fagforeningens sagsbehandlere fik noget med hjem. LLO's sagsbehandler Marianne Berg fik på konferencen meget nyttig viden omkring de forhold, som den udenlandske arbejdskraft præsenteres for.



VÆK BLEV HÆRVÆRK, GRAFFITI OG STENKAST

AF KJELD HAMMER

Forbedrede udearealer og lave hække ind til de private hække inviterer til fællesskab i bebyggelsen.

Hvordan et udsat boligområde i Fredericia blev forvandlet til en social bæredygtig bydel.

Den almene bebyggelse "Sønderparken" i Fredericia var med i finalen om Danmarks bedste renovering. Den vandt ikke, men som LLOs landsformand, Helene Toxværd, på aftenen for prisuddelingen sagde til Tove Bertelsen fra Sønderparken: "I er jo de rigtige vindere. For jeres projekt er det, sagen handler om: et renoveringsprojekt – ikke et arkitekturprojekt".

750 lejemål

Det var 7. år i træk, at GI (Grundejerners Investeringsfond) og Realdania kårede landets bedste renoverings-projekt i en konkurrence, der år for år bliver større og større. 157 projekter var indstillet. I finalen var der 6 tilbage. Vinderen blev en transformerstation fra 1970'erne, der er blevet til luksushotellet "Herman K." midt i København.

Men LLOs formand stemte altså på "Sønderparken" i Fredericia. Den almene bebyggelse på Søndermarksvej og Prangervej med 750 lejemål blev opført i 1970'erne. Før renoveringen var lejlighederne slidte og utidssvarende. Nu står "Sønderparken" med nye facader af tegl og skifer, moderniserede lejligheder, store besparelser på energiforbruget og nye udendørsarealer. Alle lejligheder har fået nyt køkken og bad, gulvvarme, nye installationer og mekanisk ventilationsanlæg



"Sønderparken" er et "fornemt eksempel" siger nomineringsudvalgets formand.

med varmegenvinding. Nogle lejligheder har køkken uden omgivende skillevej, andre har stadig en mere traditionel indretning.

Tryghed

I processen er beboerne blevet inddraget. Nogle endda som "lærlinge" eller ansatte. Før renoveringen var bebyggelsen på ghettolisten og fraflytningsprocenten var høj. Nu har beboersammensætningen ændret sig, og der er venteliste. "Fra ghettoliste til venteliste", som de siger. Politiet har været inddraget for at give gode råd til, hvordan trygheden i området kunne øges efter stenkast mod busser, sågar store afbrænding og generel utryghed blandt beboerne. Et nyt aktivitetshus er opført og blinde vinkler mod

udenomsarealerne er fjernet. Efter renoveringen har der hverken været hærværk eller graffiti.

Ikke meget dyrere

Tove Bertelsen, der er formand for husbestyrelsen i aktivitetshuset, siger til Vi Lejere, at hendes husleje ikke er blevet meget dyrere efter renoveringen. Hun betaler godt 5.000 kr. pr. måned nu. Hun har været glad for at få indflydelse på sin "nye" lejlighed og for selv at kunne vælge. "Det er blevet en dejlig, ny lejlighed at flytte hjem til", siger hun, selvom det undervejs har været "rigtig barsk". "Men jeg synes, vi havde fortjent at vinde".



Servicekontoret i Aarhus overfor det gamle amtssygehus har to lønnede jurister og 45 frivillige jurastuderende. (Arkivfoto)

NORDJYLLAND, VIBORG, HERNING:

2,2 mio. kr. tilbage til LLO-medlemmer

45 frivillige jurastuderende og to lønnede jurister har travlt med sagsbehandlingen i LLO's jyske servicekontor, Tage Hansensgade 27B i Aarhus. Og det giver resultater i form af tusindvis af kroner tilbage til medlemmerne. Opgørelsen for 2018 udgør sammenlagt 2,2 mio. kr. i tilbagebetaling til medlemmerne/reduktion i krav fra modparten – altså udlejerne.

Størstedelen af de 2,2 mio. Kr er tilbagebetalt til medlemmer fra:

- Nordjylland med ca. 1 mio. kr.
- Viborg med ca. 230.000 kr.
- Herning med ca. 800.000 kr.

358 nye sager i år

Kontoret behandler især sager for de afdelinger, som har købt sig hertil.

Det er de gamle afdelinger LLO Viborg, LLO Herning, og senest

LLO Aalborg. Herudover foretages også sagsbehandling for de medlemmer, som ønskede at forblive i LLO eller senere har indmeldt sig i LLO, da bestyrelserne i fire afdelinger meldte afdelingen ud af LLO. Her er der tale om områderne Aarhus, Djursland, Fyn og det sydvestlige Jylland (Esbjergområdet). Derudover har LLO Nykøbing Falster ønsket, at kontoret behandler sager fra denne afdelings beboerrepræsentationer.

Indtil sommerferien var der oprettet 358 nye sager i år, og i alt har kontoret p.t. 461 aktive sager.

Personlig fremmøde

På kontoret er der mulighed for personlig fremmøde om torsdagen. Det benytter mange sig af - så mange, at der kan sagtens være behov for rådgivning af 3 – 4 personer på samme tid gennem en stor del af åbningstiden.

VILJERE Udgiver, ekspedition og annoncer: Lejernes Landsorganisation Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V., tlf. 3386 0910. Mail: llo@llo.dk

Henvelser vedr. abonnement: llo@llo.dk • Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Hammermedia@mail.dk • Deadline for næste nummer: mandag 13. januar 2020.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 67.500 Tryk: Aller Tryk A/S