

Vi Lejere

Snyder du dig selv hver måned for boligtilskud

Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen Boligstøttekontoret
Socialråde Centrum Fødselsdato
John F. Kennedys plads 1B, 3. 9931 3853 01 - 10
9000 Aalborg 9931 3852 11 - 19
9931 3752 20 - 31

Eksp. Man.-Fre. 9-13, Tors. også 15-17
851 74
37.66 6110

Dato 01.01.2012

Journalnummer Lokalkontor
74

Afsender
Aalborg kommune
J.F. Kennedys Pl. 1B, 3. 9000 Aalb.

Modtager
[Redacted]
9000 Aalborg

Boligydelse til lejlighed

Din boligydelse er blevet ændret. Boligydelser er beregnet efter oplysninger om din husstand, bolig, husleje og husstandens samlede indkomst og formue.

Fra den 1. januar 2012 er din boligydelse beregnet til 3.560 kr. om måneden. Dette beløb er beregnet ud fra en husstandsindkomst på 5.775 kr. (se bilag 1, punkt A).

Beløbet vil blive indsat på din NemKonto den 2. januar 2012.

Boligydelser udbetales altid den 2. i hver måned.

En ommer at sortliste lejere

Hvis din andelsboligforening går konkurs

Boligkommissioner nedlægges på stribe

Rygning er ikke mislighold

Har din udlejer fortjent en buket blomster?

100 DAGE



Vi har just rundet 100 dage med den nye regering. Vi har fået et regeringsgrundlag, hvor lejerne er godt repræsenteret og vi har fået et lovkatalog. Det er vores klare opfattelse, at regeringen har lyttet til behovet for opstramninger efter 10 års manglende justeringer og vedligeholdelse

af lovgivningen på boligområdet.

Regeringen har fremrykket investeringer i modernisering af den almene udlejningssektor. Det giver beskæftigelse og bedre boliger. Lige nu forhandles en energiplan og om kort tid ser vi forslag fra regeringen til energiforbedring af boligerne i den private udlejningssektor.

Vi er spændte på regeringens forslag. Energiområdet har fået en energiminister, *Martin Lidegaard*, som fra sit arbejde i tænketanken Concito kender problemer og udfordringer på lejeboligområdet. Viden skader ikke, så jeg tror på en fornuftig energiplan, som tager hensyn også til lejerne. For vel skal boligerne moderniseres og energiforbedres, og vel skal vi begrænse CO2 udslippet, men det skal alt sammen gøres med skyldigt hensyn til beboerne. Vi energirenoverer ikke for murstenenes skyld. Vi gør det for beboernes skyld.

Firmaet SAPU har fået lov til at registrere lejere, som SAPUs udlejer-kunder er utilfredse med. Både tilladelsen og den måde, SAPU udnytter den på, er særdeles betænkelig. Som vi fortæller i dette nummer af Vi Lejere, har vi allerede set registreringen i praksis - og det er ikke et kønt syn. LLO vil derfor bede Datatilsynet skride ind og vi vil i den kommende tid dokumentere, hvordan SAPU-registret er uretfærdigt, unødvendigt og urimeligt. Lykkes det os ikke via den nuværende lovgivning at standse registeret, vil vi gå til Folketinget med et ønske om en lovændring.

I de sidste 10 år er der bygget mange boliger i Danmark. Men man glemte, hvem der skal bo i boligerne. For hvem skal betale for boligerne? Og kan man betale? Finanskrisen afslørede, hvor tynd isen er, når man ikke tænker sig om. I dag kan tusindvis af boliger ikke sælges. De nybyggede boliger lejes ud til skyhøj leje. Og flere og flere må dele en bolig for at have råd. I Københavns kommune flytter der hvert år omkring 10.000 til byen, mens der opføres 1.500 boliger om året. Man presser sig sammen på færre og færre og dyrere og dyrere kvadratmeter. Var det det, vi ville?

Vi har fået en bestand af højlejeboliger med fri markedsleje. De er dyre. En leje på over 12.000 kr. om måneden for en bolig på 100 kvadratmeter er reglen. Det er fint nok for de velstillede familier, der lige vil vente med at købe ejerbolig til priserne er faldet lidt mere. Men det er en katastrofe for de lavtlønnede. Boligsikringen er over-



hovedet ikke fulgt med det stigende lejeniveau. Som man kan læse på side 14 og 15 tjener en fjerdedel af HK Handels medlemmer under 20.000 kr. om måneden. Hvor skal de bo, når alt nyt boligbyggeri i den private udlejningssektor koster mere end den disponible indkomst?

Den almene udlejningssektor, lyder svaret. Men også her er nybyggeriet ekstremt dyrt. Et samfund skal kendes på sin evne til at integrere og tilgodese de forskellige befolkningsgrupper. Et samfund, som opdeler og splitter befolkningen efter indkomst og socialt tilhørsforhold, er ikke noget harmonisk samfund. Et sådant samfund vil på længere sigt blive præget af social uro, konflikt og opløsning.

Efter en pause i lejelovsforhandlingerne - en pause der var afstedkommet af embedsværkets behov for afklaring af forhandlingsproceduren - kommer der tilsyneladende nu igen gang i forhandlingerne. Samtlige forhandlere, både fra lejerside og fra udlejerside, har bekræftet det hidtil opnåede forhandlingsresultat og udtrykt både tro på og vilje til at komme videre i forhandlingerne. Så skal vi nu ikke se at komme i gang!



I dag kan tusindvis af boliger ikke sælges. Mange nybyggede boliger må lejes ud til en skyhøj leje. Det er en katastrofe for de lavtlønnede og boligsikringen er overhovedet ikke fulgt med det stigende lejeniveau.

**Vidste du,
at 40 % af de
stemmeberettigede vælgere
til folketingsvalget d. 15.
september 2011 boede til
leje.**

MYTER OM MYTER

Ejendomsforeningen Danmark - de professionelle udlejerers brancheorganisation - mener at LLO skaber myter om udlejningsmarkedet. Udlejerne hævder, at LLO har skabt en kunstig virkelighed ved at få medier og politikere til at tro på en lang række myter.

LLO har i en del år været fast stof i udlejernes blad, Huset, hvor LLO på lederplads gang på gang har fået ansvaret for nærmest at sætte det danske samfund i stå. Og i en artikel på webtjenesten "Altinget" fra midten af januar går Ejendomsforeningen Danmarks direktør, Torben Christensen, meget konkret til angreb på LLO. Han siger, at LLO har skabt en række myter, som han så prøver at "buste". (buste er engelsk og betyder afsløre eller aflive. red.)

For eksempel mener *Torben Christensen*, at LLO har skabt ordet "fupmodernisering" som en betegnelse for moderniseringer efter Boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Vi har kaldt dem spekulationsmoderniseringer, unødvendige og uønskede, for det er de i mange tilfælde og det står vi ved - men aldrig "fupmodernisering". Det har derimod en politiker - Kjeld Albrechtsen - i 2004 i en artikel i *Vi Lejere*. Hermed er Torben Christensens myte "bustet"

Torben Christensen siger det ikke, men han mener det vist - at LLO også har skabt en myte om at mange lejere får store fraflytningsregninger. Ejendomsforeningen Danmark har nemlig lavet en undersøgelse der viser, at er det er der ikke ret mange, der får. Hertil må vi sige, at vi har aldrig protesteret over, at lejeboliger skal sættes i stand, når de trænger til det. Vi har derimod meget præcist sagt, at

nystandsættelser ved fraflytning ofte er komplet tåbelige, fordi lejerne tvinges til at slibe nyslebne gulve og male nymalede vægge. - Og vi har rådgivet vores medlemmer til at sætte i stand inden de flytter for at undgå store flytteregninger. Så hvis fraflytningsregningerne er for nedadgående, så er det fordi vores rådgivning virker. Men det gør ikke nystandsættelse af allerede nystandsatte boliger mindre tåbelig. Torben Christensens myte er "bustet".

Endelig mener Torben Christensen, at LLO har formået at få alle til at tro, at 9 ud af 10 lejere betaler for meget i leje. Men her går han igen forkert i byen for det, vi i mange år har sagt er, at når man lejer en andelsbolig eller en udlejet ejerbolig, så er lejen for høj i ni ud af ti tilfælde - af de sager vi behandler i LLO. Torben Christensens myte er "bustet".

Ejendomsforeningen Danmark tillægger LLO nærmest overnaturlige evner til at tryllebinde både medier og politikere med myter. Vi takker for æren, men vi hverken kan eller vil påtage os den. LLO leverer derimod både oplysninger og holdninger til både medier og politikere, for vi er nemlig en interesseorganisation, så det er ret beset både vores arbejde og vores forpligtigelse.

Desværre kan vi i LLO hverken tryllebinde medier eller politikere. Men vi kan fortælle politikere og medier, hvordan lovgivningen virker, set fra lejernes side. Og i det omfang vi vinder mere gehør for vores synspunkter, så skulle man måske i Ejendomsforeningen Danmark overveje, om det ikke er fordi disse er mere rimelige end udlejernes synspunkter.

ODDER OG VESTRE LANDSRET:

Vigtig dom: Rygning er ikke misligholdelse

En dom fra Vestre Landsret om rygning får formentlig betydning for alle boligselskaber i Danmark. Dommen fastslår, at rygning og misfarvning af vægge ikke i sig selv er misligholdelse af en lejlighed.

Dommen frikender en lejer fra Odder for at skulle betale 8.900 kr. for ekstra vedligeholdelse i forbindelse med hendes fraflytning i 2008. Udlejeren, AAB i Odder, havde krævet dette beløb, og da lejeren nægtede at betale, tog AAB sagen hele vejen gennem retssystemet. AAB skal nu betale lejerens sagsomkostninger på 40.000 kr. samt naturligvis egne omkostninger.

Vestre Landsret medgiver i dommen, at der kan være behov for vedligeholdelse i videre omfang end i en lejlighed, hvor der ikke ryges. I den konkrete sag har AAB Odder blot ikke ført bevis for, at dette et tilfældet og at man derfor ikke kan tale om misligholdelse.

Efter dommen kan man konkludere: En ryger kan i visse tilfælde godt komme til at betale, men udlejeren skal altså have sin dokumentation i orden.

KjH



Rygning og nikotin på væggene er ikke i sig selv misligholdelse (arkivfoto)

HORSENS:

Store efterregninger for varme giver eftertanke

LLO i Horsens har besluttet sig for at sætte fokus på lejernes store efterregninger for varme. Beløb på mellem 20.000 og 30.000 kr. er ikke usædvanligt, siger *James Arbøl*, der er formand for LLO i Horsens.

Han oplyser, at LLO overvejer at udvide afdelingens service på dette område overfor medlemmerne. KjH

Vidste du,
at siden år 2000 er der netto forsvundet 4.340 betalelige lejeboliger hvert år.

HORSENS:

LLO var en "rød klud"

At have et godt og venskabeligt forhold til sin arbejdsgiver, kan afgjort være en fordel for alle parter. Men når tingene går skævt, kan det koste både medarbejder og arbejdsgiver dyrt. Det har et medlem af NNF i Horsens, bagersvend *Stephen Johansson*, og hans mester måttet erkende.

Han kom godt ud af det med sin kvindelige arbejdsgiver og dennes mand. Da Stephens søster manglede et sted at bo, formidlede han kontakten, så hun kunne leje sig ind i lejligheden over bagerbutikken.

Men forholdet mellem søsteren og ejeren af bagerbutikken og lejligheden var mindre godt, og de havde en række uoverensstemmelser om lejemålet. Da søsteren meddelte sin udlejer, at hun ville kontakte Lejernes LO startede dramatikken for alvor.

Umiddelbart efter søsterens sammenstød med Stephens arbejdsgiver, får han en sms fra arbejdsgiveren, der beder ham

ringe hende op. I telefonen fortæller hun ham, at han er fyret, da hun ikke ønsker at have mere med ham og hans familie at gøre.

Stephen var dog snarrådig og optog samtalen på sin telefon. Stephens sag blev i slutningen af november 2011 afgjort i Afskedigelsesnævnet, og her fik han rettens ord for, at fyringen var usaglig, og han blev tilkendt en godtgørelse på 30.000 kroner. Et meget væsentligt bevis i sagen, var netop den telefonsamtale, Stephen havde optaget. I dag har Stephen fået nyt arbejde.

Formanden for Lejernes LO i Horsens, *James Arbøl*, vil godt anbefale folk at nævne LLO's navn overfor udlejer, når der er problemer. "Men man skal også huske bagefter at kontakte LLO. Sagen viser jo, at LLO har en vis indflydelse her i området".

KjH

HORSENS:

Et halvt liv med LLO

Da formanden for LLO i Region Syd, *Jan Holm Jensen*, Horsens, for 25 år siden skulle ud på sin første opgave "i marken" for LLO endte det dramatisk.

Den daværende og nuværende formand i Horsens, *James Arbøl*, havde besluttet at prøve den unge mand af. Han tog ham med til Juelsminde, hvor afdelingen havde et mellemværende med en udlejer, der ejede en butik. Mellemværendet bestod i et uafklaret varmeregnskab. "Hold dig bare lidt i baggrunden", sagde Arbøl til sin unge følgesvend. Imens indledte han selv en dialog med udlejeren. Han tilbød LLO en kassebon som dokumentation, og hurtigt kom der øretæver i luften. Arbøl skyndte sig at sige, at han havde taget sin bodyguard med og pegede på Jan Holm. Det hjalp og sagen blev løst. Siden har det ofte været nok blot at nævne Jan Holm Jensens navn i en strid med en udlejer.

James Arbøl fortalte historien, da LLO fejrede Jan Holm Jensen 25 år som aktiv i afdelingen. Det skete i Horsens Kunstmuseum den 21. januar og ugen efter fyldte den nuværende næstformand 50 år.

Selv kunne Jan Holm berette om sit første bestyrelsesmøde. Han var suppleant og bestyrelsen bestod af Arbøl og derud-



Jan Holm Jensen blev hyldet af landsformand Helene Toxværd ved sammenkomsten i Horsens Kunstmuseum.

over af to ægtepar, der ikke havde det godt med hinanden. Inden der var gået 10 minutter havde det ene ægtepar rejst sig, smidt nøglerne på bordet og var gået i vrede. Så blev Jan ordinært medlem. Det har han dermed været i sit halve liv.

For denne indsats fik han både hyldet og tak af landsformand Helene Toxværd. Hun fremhævede hans arbejde med op-

bygningen af et LLO på Fyn, "som nu er blevet stor med mange, mange medlemmer, som Jan er sagsbehandler for både om dagen og om natten". Landsformanden takkede også for hans arbejde som regionsformand og som forretningsudvalgsmedlem i toppen af organisationen siden 2009.

KjH

HELE LANDET:

Boligkommissioner nedlægges på stribe

Boligkommissioner landet over nedlægges på stribe. En undersøgelse foretaget af Lejernes LO, suppleret med oplysninger fra ministeriet for by, bolig og landdistrikter viser, at der kun er syv kommuner ud af 98 tilbage med en boligkommission. Det er Sønderborg, Morsø, Hillerød, Helsingør, Frederikshavn, Rebild og København.

Boligkommissionen arbejder med hjemmel i byfornyelseslovens bestemmelser og kan meddele påbud om afhjælpning af sundheds- og brandfarlige fejl og mangler, herunder skimmelsvamp.

I de alvorligste tilfælde kan boligkommissionen erklære boliger uegnet til beboelse (kondemner) og kræve ejendomme ned-

revet. Sager om ubeboede og faldefærdige huse behandles også i boligkommissionen.

Derfor er der god grund til at være opmærksomme på udviklingen, mener LLO. Senest har Middelfart Kommune nedlagt deres boligkommission og overdraget sagerne til embedsmænd i Plan- og Bygningsafdelingen.

BLOT LOVEN OVERHOLDES

LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, tilføjer: "Vi må som minimum gå ud fra, at loven fortsat overholdes, selvom det sker i et andet regi".

I ministeriet peger chefkonsulent *Pia Skot Hansen* netop også på, at kommu-

nerne kan organisere arbejdet, som det passer dem bedst, når de blot overholder kravene i lovgivningen.

"Man kan ikke sige, at den ene form er bedre end den anden. Og kommunalbestyrelserne er i deres fulde ret til at overdrage kompetencen helt eller delvist", siger Pia Skot Hansen.

LLO undersøgelse viser, at nogle kommuner har overdraget kompetencen til teknisk forvaltning, andre helt eller delvist til byggesagsteams. I de senere år er boligkommissionerne f.eks. nedlagt i Aabenrå, Allerød, Kolding, Nyborg, Hvidovre, Tønder, Thisted, Roskilde og Lejre.

KjH



LLO Birkerøds bestyrelse består af formanden, Anni Thorsen, Conny Birkholm og John Hestehave.

BIRKERØD:

LLO Birkerød nu landets tredjestørste afdeling

LLO i Birkerød holdt reception d. 29. november 2011 efter at have renoveret kontorlokalerne i Hovedgaden.

Bygningen er opført først i fyrrerne, og LLO har herfra givet vejledning og juridisk hjælp til medlemmer igennem en snes år. Almindelig slidtage gav anledning til en istandsættelse og samtidig opsættelse af isolerende rudevægge bag de store vinduer ud imod Hovedgaden, så personalet ikke skal sidde og fryse. Håndværket var med respekt for husets aura udført af snedkermester *Jesper Albretsen*.

LLO Birkerød er de sidste par år vokset til over 2000 medlemmer, og er nu den

trediestørste afdeling i landet. Ambitionsniveauet er fortsat højt. Inden årets udgang håber afdelingen at have rundet 3.000 medlemmer. Der er i øjeblikket ansat to jurister, men afdelingen forventer, at det øgede medlemstal vil kræve én mere i det nye år.

Med til den hyggelige reception var også ejendommens administrator, advokat *Johan Schwartz-Nielsen*, der havde bevilget 10.000 kr. til maling.

LLO's landsformand *Helene Toxværd* og direktør *Claus Højte* fra LLO i Hovedstaden deltog også.

KjH

ESBJERG:

40 år i Huslejenævnet

40 år som lejer-repræsentant i Esbjerg Huslejenævn. Det er der vist ikke mange i landet, der kan overgå. Men 83-årige Villy Jakobsen rundede det usædvanlige jubilæum den 1. december og fik et fortjent skulderklap af LLO Esbjerg.

Lejerforeningen fremhæver, at *Villy Jakobsen* har deltaget engageret gennem alle årene som lejernes mand, sat en ære i at bestride jobbet og været velforberedt og seriøs.

Villy Jakobsen blev først gang valgt ind i

lejerforeningens bestyrelse tilbage i 1966. I mange år var han kasserer, men valgte at udtræde i 2007. Hans indsats strækker sig således over hele 60 år. Ved sin udtræden af bestyrelsen blev Villy Jakobsen hædret af Lejerforeningen med udnævnelsen til æresmedlem. I Huslejenævnet er han stadig aktiv og Lejerforeningen har han heller ikke sluppet helt. Han er nemlig valgt som kritisk revisor.

KjH

MUNKEBO:

Lindø A/S gled i sneen

LLO har vundet en sag om snerydning i de såkaldte Lindøhuse i Munkebo på Fyn. Husene har tidligere været ejet af Ejendomselskabet Lindø A/S og lejen er

fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Udlejer har hidtil sørget for

snerydning, grusning og saltning af alle stier på fællesarealerne i det store boligområde. Udgiften hertil har været indregnet i huslejen under posten vicevært.

I november 2010 meddelte ejendomsinspektøren alle lejere, at bestyrelsen havde vedtaget, at lejerne fremover selv skulle sørge for snerydning og saltning eller grusning af stien op til og foran de lejede huse.

Lejernes Landsorganisation gjorde på vegne af beboerrepræsentationen indsigelse mod de ensidige ændringer af lejevilkårene og henviste til, at varslingen var ugyldig, idet ændringen af bestående forhold kræver mindst tre måneders varsel.

Huslejenævnet i Kerteminde behandlede sagen og har fastslået, at udlejeren er forpligtet til fortsat at rydde sne og gruse eller salte eller at nedsætte lejen med det beløb, der hidtil har været opkrævet til formålet.

KjH

SØNDERBORG:

Fra garage til kontor i centrum

Lejernes LO i Sønderborg er inde i fremgang på alle felter og har nu også fået nye lokaler. Fra formand private garage på Hybenvej 8 er afdelingen nu flyttet ind i gode lokaliteter på Møllebakken 1, 1. sal th. – tæt på centrum. De 34 kvm. ligger i det blå hus, hvor også HK og Home har til huse.

Formanden følger en ikke uvæsentlig ting til flytningen, nemlig at huslejen i de nye lokaler er "fornuftig".

KjH



I august 2010 var Lizzie Olsen (ved bordenden) vært i sin elskede kolonihave for sommermødet i LLO's forretningsudvalg. Haven og dens blomster var én af hendes andre store interesser.

Forretningsudvalgsmedlem Lizzie Olsen er død

Ikke uventet, men ikke mindre smerteligt modtog vi i starten af december meddelelsen om forretningsudvalgsmedlem Lizzie Olsens død.

Halvdelen af sit voksenliv var hun aktiv i Lejernes LO og ydede en enestående indsats for lejernes sag. I det nære gennem 30 år som beboerrepræsentant, formand og kasserer i Domus Vista på Frederiksberg - Danmarks højeste beboelseshus med 476 lejligheder - der var hendes hjem i 36 år og som på én og samme tid var hendes hjertebarn og smertensbarn.

På det overordnede plan var hun både medlem af bestyrelsen i hovedstadsafdelingen, hovedbestyrelsen og den sidste halve snes år også af LLO's øverste ledelse, forretningsudvalget, hvortil hun blev genvalgt på kongressen for to år siden.

For Lizzie måtte det ene medføre det andet. Indsatsen hang sammen - ligesom problemstillingerne. En varsling om en omkostningsbestemt lejeforhøjelse ude i byen var i sammenhængen lige så vigtig som de store politiske og organisatoriske beslutninger.

Altid var hun klar, velforberedt og punktlig. Altid driftssikker i arbejdet. Altid saglig i sin argumentation og med respekt for modparten, selvom ingen var i tvivl om, hvor hun personligt stod rent politisk.

Ved Lizzie Olsens død har lejerbevægelsen i Danmark mistet en utrættelig forkæmper med den klare stemme og de faste holdninger. Vi, der havde det privilegium at arbejde sammen med hende, har derudover mistet en trofast kammerat og et dejligt menneske.

Æret være Lizzie Olsens minde.

Helene Toxværd

Landsformand, Lejernes LO

RIIS -12	SÆSON- FØLEL- SER	TØJ	NORGE	BÅND	KONS.	HØST	GALOP- PERET	OPSYNS- MÆND
PUB- LIKUM	1					2		
KNAP			ILT SVOVL		GADE STEDORD			
DANSK BY								
TID			KELVIN RED- SKABET 3		VEJRLIG	ARTIKEL		
HÆRGET						FLADE- MAL JOD	4	
VEL- VOKSEN							NUL ILT	
FRAN- KRIG		KATTE- DYR				FORH. ORD SMUK		
VOKAL		PIGE FOR- SØMME					SVE- RIGE	
VENDT					5		STEDORD URAN	
ANONYM			TONE TYSK FLOD		SUSHI- FISK			
BANDE- ORD					REX		SVOVL AFLÆSTE	
1051		6		POR- TUGAL	TRÆ RUM			
LUNCH STYRE					7			
				SKÆLDUD KONS.				
SKRÆNT								
SYD		FARVE	KVÆL- STOF 9	SJ. HALVØ TONE		8		
OM- RÅDER					TONE	LEVER TRÆ		
ENS			LØB RØNTGEN					
SEND IND OG VIND	GRUNDE							

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 4/2011:

B. D. Horn, Frederiksborgvej 14, 1. th. 3520 Farum.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 11/4 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@llodk.dk



HVIS DIN ANDELSBOLIGFORENING GÅR KONKURS

En del andelsboligforeninger er trods det nuværende lave renteniveau i så alvorlige økonomiske vanskeligheder, at de risikerer at gå konkurs.

Det drejer sig særligt om andelsboligforeninger stiftet i årene umiddelbart op til den økonomiske krises indtræden i 2008, hvor ejendomspriserne var skruet voldsomt i vejret. Derfor blev stiftelsen af andelsboligforeningen finansieret med risikobetonede lån, høj boligafgift og andelsindskud.

ANDELSHAVEREN HÆFTER

En lang række foreninger er kommet i den situation, at andelshaverne ikke kan overdrage deres andel uanset salgsprisen, idet der ikke er nogen, der ønsker at blive medlem og dermed indtræde i andelsboligforeningen og dens hæftelser.

Efter langt de fleste vedtægter kan en andelshaver ikke udmelde sig af andelsboligforeningen, men alene overdrage sin andel, og dermed hæfter andelshaveren for boligafgift og andre forpligtigelser overfor foreningen indtil en ny andelshaver indtræder.

Kan dette ikke ske og andelshaveren opfører med at betale sin boligafgift, bliver andelsboligforeningens økonomiske situation forværret.

Flere andelsboligforeninger er gået konkurs, og spørgsmålet er så, hvilke rettigheder og forpligtigelser de tidligere andelshavere nu har.

RET TIL AT BLIVE BOENDE

Efter Andelsboligforeningslovens §4 har andelshaverne ret til blive boende som lejere i lejemålet, hvis andelsboligforeningen sælger ejendommen, hvad enten dette sker ved et frivilligt salg eller i forbindelse med konkurs og efterfølgende tvangsauktion.

Et af de uløste problemer er hvilken husleje/ boligafgift, der skal betales i perioden fra konkursen og frem til at ejendommen er solgt på tvangsauktion, om der skal betales sædvanlig leje eller forhøjet boligafgift.

Det er min opfattelse, at andelshaverne skal betale boligafgift i perioden helt frem til at ejendommen overdrages til en ny ejer på tvangsauktion, men jeg er bekendt med, at andre jurister har en anden opfattelse.

ANDELSHAVERNES ØKONOMISKE FORPLIGTELSE

Når ejendommen er solgt enten på tvangsauktion eller ved frivilligt salg opstår ligeledes spørgsmålet om andelshavernes forpligtigelser overfor dels andelsboligforeningens kreditorer, såsom banker og kreditforeninger, dels overfor egne kreditorer, dvs. hvis andelshaveren har optaget lån med pant i andelslejligheden.

Udgangspunktet i langt de fleste vedtægter er, at andelshaveren alene hæfter med sit indskud (andel), medmindre panthaverne udtrykkeligt har betinget andet.

Langt de fleste andelsboligforeninger har ikke en personlig hæftelse, dvs. andelshaverne hæfter ikke med mere end deres indskud, men en del af særligt de nystiftede andelsboligforeninger har en personlig hæftelse, og dermed kan andelshaveren hæfte med enten en forholdsmæssig del eller den fulde del af andelsboligforeningens pantegæld, der ikke bliver indfriet ved salget/auktionen.

HUSLEJE, FORSKUD OG DEPOSITUM

De private lån som andelshaveren har optaget mister ved salg/auktion sin pantesikkerhed, hvilket medfører at långiver ikke længere har sikkerhed for sit tilgodehavende i andelslejligheden. Ofte vil långiver herefter kræve lånet indfriet straks, men såfremt andelshaveren ikke har misligholdt, vil det ofte være i begge parter interesse, at lånet fortsætter på uændrede vilkår.

Fra den dag ejendommen er solgt på tvangsauktion har de tidligere andelshavere ret til at overgå som lejere, hvilket medfører, at der skal indbetales sædvanlig husleje, forudbetalt husleje og depositum.

Alt dette reguleres af lejelovgivningens al-



Andelsboligforeningen Duegården på Frederiksberg er blot én af mange, der er endt i en meget svær situation. Den blev stiftet af 122 andelshavere i 2007. 61 beboere fortsatte som lejere.

mindelige regler, da der ikke i forbindelse med tvangsauktionen er indgået nogen særlig aftale mellem lejer og udlejer.

I almindelighed vil dette medføre, at der skal betales hvad der svarer til omkostningsbestemt husleje samt indbetales forudbetalt husleje og depositum med hvad der svarer til 3 måneders husleje for hver.

Hvis der i andelslejligheden er udført individuelle forbedringer, vil disse kunne give anledning til en individuel forbedringsleje, uanset at lejeren (andelshaveren) selv har betalt og udført forbedringerne.

OFTEN BLIVER LEJEN LAVERE

Selvom ovennævnte kan virke skræmmende, vil den almindelige regel dog være, at den leje, som andelshaverne kommer til at betale, ofte er lavere end den boligafgift, der blev betalt som medlem af andelsboligforeningen.

Fra de andelsboligforeninger, der er blevet økonomisk nødlidende, er erfaringen, at banker og realkreditinstitutter vil strække sig langt for at finde en fornuftig løsning. Men dette hviler i høj grad på, hvorvidt dette i det lange løb er bedre for kreditorerne end andelsboligforeningens endelige økonomiske sammenbrud.

Fra Borgens verden... og fra vores:



HURTIG HJÆLP TIL NEDSLIDTE OG UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER

Regeringen har med støtte fra samtlige partier i Folketinget vedtaget at fremrykke Landsbyggefondens investeringsramme til renovering. I 2011 ændres rammen fra 5.140 mio. kr. til 10.640 mio. kr. I 2012 ændres rammen fra 4.140 mio. kr. til 2.640 mio. kr. og i årene 2013-2016 ændres rammen fra 3.640 mio. kr. til 1.890 mio. kr. årligt.

Lovforslaget betyder, at nedslidte og udsatte almene boligområder

kan få et tiltrængt løft hurtigere end ellers planlagt, samtidig med at der sættes gang i væksten. "I LLO er vi glade for fremrykningen, og vi ser frem til, at "trætte boligområder" får en tiltrængt hånd. Vi er glade for og støtter selvfølgelig fremrykningen", siger *Helene Toxværd*, formand for LLO, " Men det er en fremrykning, så vi håber anstændigvis, at regeringen er klar til at dække det hul, der opstår senere."

MÅSKE HØJERE STRAF FOR PENGE UNDER BORDET

Efter endnu en række eksempler i dagspressen på dusør i forbindelse med leje af lejeboliger har Dansk Folkeparti fremsat et forslag til folketingsbeslutning om skærpelse af straffen for overtrædelse af lejelovens § 6 – den paragraf, der vedrørende penge under bordet ved udlejning. Forslaget lægger op til, at straffen for grove og gentagne overtrædelser af dusørbestemmelsen forhøjes fra fængsel i indtil 4 måneder til fængsel i 1 år og 1 måned.

Dusør er en plage, når vi taler om udlejning af boliger og LLO

hilser en stramning af straffebestemmelserne velkommen. Men stramninger alene gør det ikke, hvis ikke det følges op af en større vilje og ressourcemæssig prioritering i forhold til at komme efter de udlejere, der gang på gang overtræder loven. "Hvis vi skal dusørerne til livs, kræver det en mere målrettet indsats, og skal det rigtig batte noget, kommer man ikke uden om at kigge på f.eks. ventelister på i hvert fald en del af boligerne" siger LLO's landsformand.

NY FORMAND FOR GRØN TÆNKETANK

Concito, den grønne tænketank, har fået ny formand i skikkelse af den tidligere topchef i Tryk Forsikring og nuværende formand for Flügger-koncernen og Det kongelige Teater, *Stine Bosse*. LLO hilser Stine Bosse velkommen til et superaktuelt og spændende område. Concito, der bl.a. finansieres af Velux Fonden og Realdania, har bl.a. været meget engageret i problematikken omkring energirenovering af boliger. "Energi og boliger vil vi høre meget mere til i den kommende tid", siger *Helene Toxværd*, formand for LLO. "Vi

har hidtil, mens klimaminister Martin Lidegaard var formand for tænketanken, haft en udmærket dialog og et godt samarbejde og vi glæder os til, at det fortsætter. Som lejere har vi, udover energi- og miljøaspektet, især fokus på slutøkonomien for lejerne og de modeller for inddragelse og indflydelse, der stilles op i forhold til de valgte energiløsninger. Og det glæder vi os til at diskutere videre med Stine Bosse".

BRUG BOLIGJOB-TILSKUDET VED FRAFLYTNING

Boligjob-ordningen fortsætter i 2012. Regeringen har vedtaget, at Boligjob-ordningen forlænges indtil slutningen af 2012. Tilskuddet, der kun gives til lønudgifter og ikke til materialeudgifter, kan f.eks. bruges til forskellige service- og håndværksydelser; rengøring/børnepasning, fornyelse eller reparation af køkken, bad, gulv og til maler- og tapetsere arbejde. Tilskuddet gives i form af et fradrag

i din skat(årsopgørelse) og kan maksimalt andrage 15.000 kr. pr. voksen person i husstanden. Du kan ved fraflytning bruge boligjobtilskuddet. "Vi opfordrer lejerne til at spørge i den lokale LLO afdeling, for ordningen er indviklet og der skal søges på den rigtige måde og desværre kan ordningen ikke bruges ved arbejder, der er varslet og gennemføres af udlejer" siger landsformand *Helene Toxværd*.

En årelang kamp...

Vi Lejeres læsere har de sidste to år kunnet følge nogle lejeres kamp mod deres udlejer i en ejendom på Nørrebro i København. Ejendommen er en af de sidste udlejningsejendomme i Baldersgade og består af 10 lejemål i et attraktivt kvarter. Over årene har forholdet mellem lejere og udlejeren, *Jens Sennfelder*, nærmest udviklet sig til krig.

Chikane, trusler og opsigelser mod lejerne har hørt til dagens ord. En af lejerne, Michael Larsen, konkluderede allerede i 2009, at "uden LLO var vi blevet løbet over ende".

I dag er de fleste lejere flyttet og opgangen fremtræder nærmest som en spøgelsesopgang. Udlejeren tabte alle sine opsigelsessager, men fik alligevel sin vilje ved at folk flyttede. Udlejernes forening,

Ejendomsforeningen Danmark, ønsker ikke at have udlejeren som medlem og har smidt ham ud.

LLO mener ikke, sagen kan slutte der. I dag lægger landsformand Helene Toxværd op til en stramning af den paragraf i lejeloven, der skulle kunne fratage urimelige udlejere retten til at administrere ejendomme. Problemet er, at det ikke sker i praksis og aldrig er sket. På denne måde er lejernes kamp i Baldersgade nu blevet alle lejeres kamp for bedre lejerbeskyttelse.

Nedenfor kan du læse, hvordan det er gået LLO's medlemmer i Baldersgade 55. De vandt alle slagene, men tabte kampen.

KjH

LEJELOVEN

AF ROBERT NEDERGAARD, SAGSBEHANDLER

Spøgelsesopgang - med skeletter

Udlejer tabte alle opsigelsessager, men fik alligevel sin vilje ved at folk flyttede.

Baldersgade 55 "eksisterer ikke mere", i hvert fald ikke som en beboerrepræsentation tilknyttet Lejernes LO.

Alle de lejere, som var medlem i LLO, opgav ævred og er flyttet væk. Eller helt præcist: den sidste valgte beboerrepræsentant, *Jonas Vogel*, flytter 1. marts. Ejendommen fremstår derfor som en spøgelsesopgang.

De fleste lejligheder står tomme, og i opgangen bor der nu kun nogle få familiemedlemmer og venner til udlejeren Jens Sennfelder. De har aldrig været medlemmer af LLO. Sennfelder påstår, at de har købt ejendommen og dannet en andelsboligforening.

JONAS

Jonas' snarlige fraflytning betyder, at hans to vedligeholdelsessager måtte stoppes, selvom de for længst var vundet i Ankenævnet. Dog prøver Lejernes LO at benytte muligheden af at få Huslejenævnet til at fastsætte et midlertidigt lejenedslag til Jonas på den baggrund. Lige til det sidste forsøgte udlejer at opsigelse eller ophæve stort set alle lejere.

Jonas er i de senere år blevet indkaldt til Fogedretten adskillige gange, senest den 15. november 2011 på baggrund af, at han ikke skulle have betalt en påstået huslejestigning i april 2011, som ingen havde set før, men som udlejer pludselig fremlagde i oktober. Gyldigheden af denne påståede huslejestigning kører som en sag i Huslejenævnet.

ELSE OG BRIAN

Vi konstaterer med sorg, at *Else Stefansen* ikke nåede at få meget glæde af den gode ældrebolig, hun fik i eftersommeren 2010. Hun døde kun nogle måneder efter sin fraflytning, på nytårsdag 2011.

Fraflytningerne har ikke så underligt betydet mange fraflytningssager. Dog ikke vedr. Elses dødsbo. Derimod måtte LLO på vegne af hendes søn, *Brian Stefansen*, en tur i både huslejenævn og ankenævn, før LLO kunne konkludere at udlejers regning kunne gå lige op med det indbetalte depositum.



To tidligere lejere og beboerrepræsentanter, Michael Larsen og Frank Harders, med nogle af de 24 breve til udlejer, som han sendte retur i sit private adresse-cirkus.



Udlejer Jens Sennefeldt, som heller ikke udlejernes forening, ED, længere vil kendes ved og har smidt ud.



Baldersgade 55 Interessant nok har andelsforeningen, der nu siges at eje ejendommen, ifølge www.krak.dk e-mailadressen gijyjobur@gmail.com. Adressen er åbenbart dannet af de første stavelser i Sennefelders samleverskes navn (Gitte Jytte Johnsen Burchard). Hun er kommunalbestyrelsesmedlem for Dansk Folkeparti i Hørsholm. Jens Sennefeldt er konstitueret som formand for Hørsholm-afdelingen af samme parti.



Brian Stefansen er også flyttet og hans mor, Else Stefansen, nåede kun i få måneder at få glæde af sin nye, gode ældrebolig, inden hun døde nytårsdag 2011.

MAJKEN

Majken Gaardsdal fik ret til at få noget af sit depositum tilbage, bare med den lille hage, at Huslejenævnet noget uheldigt først synes, hun skal have pengene, når en huslejesag fra 2010 er afgjort!

Efter en huslejestigning fra 1. juni 2008, der senere blev kendt ugyldig, havde Majken ligesom de andre lejere i 17 måneder betalt for meget i husleje, og da udlejer ikke godvilligt betalte pengene tilbage, indbragte hun sagen til inkasso. Udlejer gjorde indsigelse, og det kostede Majken et stort dokumentationsarbejde at gendrive den. Da sagen endelig kom for retten, gav udlejer ikke møde, og Majken fik derfor dom for at få lejen tilbage og sagsomkostningerne betalt.

I forbindelse med Majkens fraflytning forlangte udlejer betaling for maling af vinduer m.m.. Majken indbragte sagen for Huslejenævnet, som afgjorde, at disse udgifter skulle afholdes over vedligeholdelseskontoen. Det huede ikke udlejer, som efterfølgende stævnedes Majken med krav om betaling af malerarbejdet. Mere papirarbejde – og igen til ingen nytte. For da sagen endelig kom for retten, undlod udlejer at møde, hvorfor hans sag blev afvist.

MICHAEL OG FRANK

Så nådigt er tidligere beboerrepræsentanter Michael Larsen og Frank Harders ikke sluppet i deres fraflytningssager, som i skrivende stund ikke er endeligt afgjort.

Michael forsøger dog ad rettens vej at få et forlig i stand. Han vil have endeligt lukket de mange mellemværender mellem ham og udlejer, efter at han i 6 år har måttet leve med opsigelser og ophævelser og chikane i form af utallige personnære og krænkende beskyldninger fra udlejers side. Udlejer mødte ganske vist ikke til den retsmægling, som var berammet til den 6. januar, men der blev fastsat nyt møde til 20. januar. Også her strandede et forligsforsøg.

Franks sag var egentlig en meget lille sag – parterne er kun uenige om maling af et enkelt loft. Alligevel har den udviklet sig til en nærmest absurd lang kamp på ord mellem udlejer og lejer side, så der kan stadig gå et stykke tid før huslejenævnet afgør sagen.

Se også artiklen på bagsiden: "Har din udlejer fortjent en buket blomster"

Den famøse paragraf

”Paragraf 113 a i Lejeloven har endnu aldrig stoppet en udlejer. Der skal helt andre boller på suppen for at beskytte lejere bedre.”

Man skal ikke gratis kunne trætte sine lejere så meget, at de føler sig nødsaget til at flytte væk. Men hvad kan lejere gøre ved udlejere, som de mener, chikanerer dem? Det siger lejeloven ikke direkte noget om.

Derimod er der regler i Lejelovens paragraf 113 a om, at hvis udlejeren ikke overholder sine forpligtelser - især til at udføre vedligeholdelse og overholde afgørelser fra huslejenævn og ankenævn - så er der mulighed for at få frakendt udlejeren retten til at administrere ejendomme.

Det har Lejernes LO derfor valgt at forsøge i dette tilfælde. For uanset at alle ”LLO’ s lejere” er skræmt væk, ville en frakendelse gøre, at Sennefelder ikke igen kan leje ud til anden side. Det er også det bedste for retsfølelsen, ikke mindst blandt de tidligere lejere, at benytte paragrafferne – hvis man altså kan, mener LLO.

GENNEMHULLET

Disse paragraffer er nemlig ganske gennemhullede, og det illustrerer tilfældet Baldersgade 55 på enhver måde.

Kravene til frakendelse er: Der skal være flere sager, de skal være startet i Huslejenævnet, sagerne skal naturligvis være afsluttede, ejeren skal ikke have overholdt kendelsen, og der er en forældelse på to år, sådan at der minimum skal være tale om tre sager på to år.

På trods af udlejers utallige tabte sager er det faktisk svært at tælle til så mange!

For det første tæller udlejers jævnlige opsigelser og ophævelser ikke med til trods for, at han har tabt hver gang, fordi det enten er ”papiirkrige” eller retssager. Ikke sager i Huslejenævnet.

For det andet er der det med afgjorte sager og tidsfristen. Huslejenævnet i København har absolut ikke været en hjælp, da man har behandlet nogle sager meget hurtigt og brugt lang tid på andre. Det værste er, at Huslejenævnet stadig ikke har afgjort en to år gammel sag om huslejeforhøjelse fra 2010 på trods af, at LLO i Hovedstaden startede sagen i januar 2010 med anmodning om hastebehandling!

Det er ikke kun ærgerligt for muligheden af at anmelde udlejer men gør også – sammen med den tilsvarende lejesag fra 2011 – at de fraflyttede lejer ikke kan afregne deres husleje endeligt og dermed slutte alle deres mellemværender. Det hjælper i øvrigt heller ikke at udlejer ofte anker selv de mest håbløse sager til flere instanser – jævnfør sagerne i Majkens tilfælde.

HVIS HUSLEJENÆVNET VIL...

For det tredje er det ikke altid helt oplagt, hvornår udlejer ikke har overholdt kendelsen. Fx vandt Brian jo sin fraflytningssag, men når slutresultatet går lige op med depositum, kan det ikke anmeldes. Ligeledes vandt LLO en sag om, at udlejer havde taget for mange penge for uvendig vedligeholdelse, men i sådanne tilfælde udbetaler Grundejernes Investeringsskandale bare færre penge til udlejer.

For det fjerde er det med ”ejerens” skiftende identitet. Som udgangspunkt bliver alle gamle anmeldelser nu strøget ene og alene fordi der er kommet en officiel ny ejer med et andet navn.

Når alle disse hurdler er overstået, så er det Huslejenævnet, som skal bestemme om de vil behandle anmeldelserne og gå videre til politiet med sagen. Det kan ingen andre gøre.

Alt i alt er status, at den manglende vedligeholdelse i Baldersgade 55 er blevet anmeldt. Derudover vil det blive prøvet at genanmelde at heller ikke ”den nye ejer” har tilbagebetalt leje fra en sag fra 2008 eller lavet opgørelser over vedligeholdelseskonto (det sidste bliver relevant i nogle fraflytningssager). Dermed nås de magiske tre sager, hvis Huslejenævnet vil.

Hvis dette ikke er nok for nævnet ender det nok med, at man derefter må sætte sig ned og vente på afgørelser i de sidste, løbende sager...

BEDRE REGLER EFTERLYSES

Både de tidligere lejere fra Baldersgade og Lejernes LO håber, at deres strabadser trods alt kan blive til gavn for alle lejere i landet ved at sætte et eksempel. Forhåbentligt også et

LLO's formand: En sag for Folketinget

”Sagen fra Baldersgade er et godt eksempel på, at selvom vi bruger alle lejelovens muligheder og bestemmelser, så slår det ikke rigtig til”, siger formanden for Lejernes LO, *Helene Toxværd*. Hun tilføjer:

”I denne sag har udlejer virkelig fået kamp til stregen. LLO og beboerrepræsentationen har gjort alt, hvad der er muligt inden for lovgivningens rammer, men er alligevel kommet til kort.

For helt almindelige mennesker, der bor til leje, opfører sig ordentligt og betaler enhver sit, er det dybt frustrerende at sidde tilbage med en erkendelse af, at man i nogle situationer er fuldstændig prisgivet tilfældige udlejerers skalten og valten. For os som lejerorganisation er det ikke mindre frustrerende. Lejerne fik aldrig fred og selvom vi stort set har vundet samtlige sager og kampe, så endte lejerne alligevel med at kaste håndklædet i ringen, give op og flytte.

Lejerne i Baldersgade har været udsat for en udmattelseskrig. Og sagen viser med al tydelighed, at vi mangler de fornødne redskaber. Lejernes LO vil derfor endnu engang opfordre Folketinget til at se nærmere på de sager, hvor udlejer chikanerer lejerne, f.eks. med ulovlige ophævelser og lejestigninger.”

KJH

eksempel, som får politikerne til at lytte og forstå, at reglerne om uefterrettelige udlejere ikke er gode nok, og altså dårligt nok kan benyttes i dette tilfælde over for en udlejer som udlejerforeningen, Danmarks Ejendomsforening, tidligere har ekskluderet.

Robert Nedergaard: ”For mig er det ingen overraskelse, at paragraf 113 a endnu aldrig har stoppet en udlejer. Der skal nogle helt andre boller på suppen for at kunne beskytte lejere bedre”.



Leje-boliger i Boligselskabet Østparkens byggeri i Aalborg. I teorien snyder én ud af tre lejere, der er berettiget til boligsikring, sig selv for boligsikring i dette kvarter.

Snyder du også dig selv for boligstøtte

Alt for mange lejere får ikke boligsikring eller boligydelse simpelthen fordi de ikke søger. Derfor er det en god ide, at man henvender sig til kommunen og får tjekket, om man kan få boligsikring eller boligydelse. Især de lejere, der er berettiget til boligsikring - dvs. personer, der ikke er pensionister - skal huske at benytte sig af muligheden.

KUN 67 PCT.

Det fremgår af en undersøgelse fra Socialforskningsinstituttet, at kun ca. en tredjedel af lejerne generelt søger boligstøtte. Heldigvis var tendensen stigende i 2003 – 2005. Hvis man skal have et tal for, hvor mange der kunne have søgt, skal man helt til bage til en undersøgelse fra 1995. Den viste, at kun 67 pct. af de personer, der potentielt var berettiget til boligsikring i 1987-1992, modtog boligsikring. Én ud af tre snyder altså sig selv. For boligydelsen var det noget bedre. Her viste undersøgelsen, at 85 pct. af dem, der var berettiget til boligydelse, modtog støtten.

Regeringen budgetterer i sin finanslov 2012 med et antal boligsikringsmodtagere på 245.000 i årene 2012 og frem. For boligydelsen budgetteres med et antal på 285.000 modtagere - moderat faldende de kommende år.

Det er overraskende. Det må nemlig forventes, at huslejen forsat vil løbe hurtigere end forbrugerpriserne og det er en kendsgerning, at der til stadighed bliver færre og færre leje-

boliger, der er til at betale. Blandt de grunde til det manglende "take up" (som det kaldes af eksperterne, når man glemmer at søge) af boligstøtte nævnes, at nogle lejere tror, at støtten udbetales automatisk. Andre tror ikke, de er berettiget.

TO MULIGHEDER, MEN SØG SELV

Du skal selv søge kommunen om at få støtten. Boligstøtten kommer ikke automatisk. Ansøgning sker på et særligt skema, som du kan få på kommunens boligstøttekontor eller udfylde online på din PC-er.

Der er to slags boligstøtte: boligsikring og boligydelse.

- **Boligyldelse gives til folkepensionister. Herudover til førtidspensionister, der har fået tilkendt førtidspension efter de regler, der gjaldt indtil 1. januar 2003.**
- **Boligsikring gives til ikke pensionister. Herudover til førtidspensionister, der har fået tilkendt førtidspension efter de regler, som har været gældende siden 1. januar 2003.**

LEJELEJLIGHED – IKKE EJERLEJLIGHED

Boligstøttens størrelse afhænger af lejlighedens størrelse (bruttoetageareal), huslejens størrelse, antal børn, indkomst og formue, samt om støtten gives som boligsikring eller boligydelse. Boligyldelsen er højere end boligsikringen. Du kan som udgangspunkt kun få boligstøtte til lejelejligheder med eget køkken. Udlejeren må altså ikke kunne bestemme,

at andre skal kunne bruge køkkenet. Det er ligegyldigt, om lejligheden ligger i privat eller alment ejet boligbyggeri.

Du kan godt få boligstøtte til et lejet enkeltværelse, et klubværelse eller et kollegieværelse, hvis det er forsynet med eget køkken. Som udgangspunkt kan du ikke få boligsikring til en ejerlejlighed eller en andelsbolig, hvis du selv er ejer eller andelshaver eller bor sammen med ejeren eller andelshaveren.

PRØV AT SØGE!

Til lejere ydes boligstøtte som skattefrit tilskud. Til ejere og andelshavere ydes boligstøtten som lån. Der kan dog ydes boligstøtte til andelshavere med 40 pct. som tilskud og 60 pct. som lån, når der i den aktuelle bolig er ansøgt om boligstøtte før 1. juli 2008. På nogle kommuners hjemmeside samt på www.borger.dk kan du lave en foreløbig beregning på, om du kan få boligstøtte og i givet fald hvor meget. Boligyldelse udbetales af kommunen, der får forskudsvis refusion af staten svarende til 75 pct. af de afholdte udgifter. Staten refunderer 50 % af kommunens udgifter til boligsikring.

Det er værd at prøve at søge boligstøtte. Hvis du har en indkomst på 200.000 kr., en husleje på 4.000 og bor i en lejlighed på 60 kvm., har du eksempelvis ret til 670 kr. om måneden i boligsikring. Er boligen på 80 kvm. og huslejen 6.000 kr. om måneden, har du med en indkomst på 300.000 kr. ret til 731 kr. om måneden i boligsikring.

NÅR EN HØJLEJEBOLIG ER ENESTE UDVEJ

Personer med en løn før skat og før arbejdsmarkedsbidrag på under 20.000 kr. har ikke råd til en højlejebolig. Heller ikke hvis de er to.



En fjerdedel af HK Handels medlemmer tjener under 20.000 kr. pr. måned. Kvickly Allerøds delikatesse-afdeling er en af flere tusinde HK-arbejdspladser rundt om i landet. (arkivfoto)

Lavtlønnede har ikke råd til i længere tid at bo i en højlejebolig. Det er nok ikke overraskende, at det kan dokumenteres. Personer med en løn før skat og før arbejdsmarkedsbidrag på under 20.000 kr. har ikke råd til en højlejebolig. Heller ikke hvis de er to. En fjerdedel af medlemmerne i HK HANDEL tjener under 20.000 kr. om måneden

Det kunne så være mindre vigtigt, hvis der var nok af betalelige boliger. Men

i de sidste 10 år har tilgangen af boliger til den private udlejningssektor udelukkende bestået af højlejeboliger med fri markedsleje. Samtidigt er der forsvundet flere betalelige boliger, end der er bygget nye almene boliger.

ØGET PRES PÅ DEN ALMENE SEKTOR

Det kunne også være mindre vigtigt, hvis bolig sikringen var blevet forbedret i takt med, at

markedslejen i den private udlejningssektor vinder frem. Det anbefaler alle fortalere for et frimarked ved de gode middagsselskaber. Men det er ikke sket. Så derfor klemmes de lavtlønnede mere og mere.

Det mangler betalelige boliger til personer, der bliver akut boligsøgende på grund af en såkaldt husstandsbegivenhed (skilsmisse, sygdom, arbejdsløshed).

Det handler også om unges mulighed for at

Kr. pr. måned	Enlig (30- 49 år)	Par Med 1 barn 3 – 6 år
Standard discountbudget	7.280	16.934

Tabel 1. Leveomkostninger 2011.

Kilde: CASA husholdningsbudgetter.

Note: Transport er for enlige med bus, for par med barn med egen lille bil.

Alle beløb er opreguleret til 2011 med forbrugerprisindekset.

8.300 KR. FOR 85 KVM.

I de i alt 495.000 privatejede udlejningsboliger findes flere højlejeboligttyper. Her skal nævnes to:

60.000 udlejningsboliger ligger i ejendomme, der er opført efter 1991. Siden 2000 er antallet af boliger i denne gruppe eksploderet med 41.000 boliger. Lovgivningen giver her udlejer ret til at udleje boligerne til aftalt fri leje. Lejlighederne, hvoraf mange egentlig skulle være solgt som ejerlejligheder, er typisk større lejligheder på 95 kvm. En sådan lejlighed udlejes til 1300 -1500 kr. pr. kvm. om året, eller over 10.000 kr. om måneden inklusiv varme og forbrugsudgifter.

Ca. 35.000 af de lejligheder, der ligger i de ældre udlejningsboliger, er nu gennemgribende moderniseret ved genudlejning. Her ligger lejen også højt. I dag en leje på 1100 kr. pr. kvm. i København, hvis moderniseringen indebærer rumforandringer. Det betyder, at en 85 kvm. lejlighed koster 8.300 kr. pr. mdr. inklusiv varme og forbrugsudgifter i København. En mindre lejlighed på 60 kvm. koster 5.900 kr. pr. måned.

Med de gældende ejerboligpriser er højlejeboligernes boligomkostninger langt højere end tilsvarende ejerboliger eller andelsboliger. Når de alligevel bliver udlejet, er det fordi lejeren ikke har indkomst og/eller kreditmuligheder i bank eller realkreditinstitut til at købe en bolig.

HVAD KOSTER DET AT LEVE?

Det kræver en høj disponibel indkomst (indkomst efter skat) at kunne bo i længere tid i en højlejebolig. Hvor høj indkomst afhænger af leveomkostningerne i øvrigt.

Leveomkostningerne er undersøgt af forskningsinstituttet CASA, Forbrugerstyrelsen og af Rockwoolfonden.

Beregningerne bygger på husholdningsbudgetter opstillet af Finn Kenneth Hansen, "Hvad koster det at leve", 2002

I denne analyse er som grundlag for husholdningsbudgettet anvendt en opdateret udgave af CASA's budget. Der er anvendt et standard discount budget, som er budgettet opgjort ved indkøb til discountpriser.

Budgettet dækker mad og drikkevarer, beklædning, sundhed og hygiejne, leg og fritid, transport og dagligvarer, men ikkevarige forbrugsgoder. Sidstnævnte skyldes, at udlejer stiller køleskab, komfur mv. til rådighed. Leg og fritid dækker over læsestof, kommunikation (fx telefon), tv/radio/musik, legetøj, foreningsliv, sport/friluftsliv, forlystelser og ferier.

Hvem kan bo i højlejebolig?

Tabel 2 Månedligt overskud efter leveomkostninger for en enlig lavtlønnet uden formue.

Boligstørrelse:60 kvm. Husleje 5.900 kr. pr måned.	Enlig (30 – 49 år)			
	Kr. pr måned.			
Løn	17.600	19.200	20.800	22.400
Overskud efter skat, boligudgift og leveomk. jf. standard discount budget	-1.012	-65	882	1.829

Tabel 2 viser resultatet af en beregning af overskuddet efter skat, boligudgift, boligsikring, a-kasse/fagforening og leveomkostninger i henhold til standard discount budgettet i tabel 1 for en enlig, lavere lønnet person uden formue i en 60 kvm. højleje-bolig.

Det ses, at hvis lønnen før skat og arbejdsgiverbidrag er under ca. 20.000 om måneden, er der ikke noget overskud efter at alle udgifterne er betalt.

Tabel 3 Månedligt overskud efter leveomkostninger for en lavtlønnet parfamilie uden formue

Boligstørrelse85 kvm Husleje 8.300 kr. pr måned.	Par Med 1 barn 3 – 6 år			
	Kr. pr måned.			
Samlet løn for begge	35.000	38.500	41.500	45.000
Overskud efter skat, boligudgift og leveomk. jf. standard discount budget	-3.268	-1.577	57	1.761

Note: se også kommentarer til tabel 2

Tabel 3 viser, at familien skal op på en husstandsindkomst på over 41.000 for at få et standard discount-budget til at hænge sammen. Leveomkostningerne er korrigeret for familiedyelse, boligsikring og egenbetaling til daginstitutionsplads.

etablere sig i en lejebolig, der er til at betale.

Og det handler om, hvorvidt vi ønsker, at det er den almene udlejningssektor, der alene skal løse boligsociale behov og lavindkomsterne boligbehov. Jo flere højlejeboliger, der bliver

i den private udlejningssektor, jo mere øges presset på den almene udlejningssektor. Og jo flere kan se frem til, at deres boligområde bliver mere ensrettet med en bestemt befolkningsgruppe

Resultat af loyalitätsundersøgelse - nye tiltag på vej

Lejernes LO i Hovedstaden har i samarbejde med konsulentfirmaet Ziirsen Analyse fået udarbejdet en undersøgelse af nylige enkeltmedlemmers syn på os, med særligt fokus på kortvarige medlemmer, der havde meldt sig ud igen.

Analysen er et katalog af gode forslag til, hvordan LLOiH forbedrer både service for og kommunikation med vores personlige medlemmer.

Analysen viser at medlemmerne mener, at LLO i Hovedstaden møder dem på et højt fagligt niveau. Analysen viser desuden et tydeligt ønske om, at vi i medlemsrådgivningen i endnu højere grad møder medlemmerne meget åbent, således at alting ikke er ren jura, men at vi hjælper vores medlemmer hele vejen rundt om deres boligsituation. Et andet stort

ønske er, at der bliver bedre plads til mere individuelle samtaler i LLOiH's medlemsekspedition.

Endelig efterlyses det, at LLO i Hovedstadens formål – eller mission – er mere nærværende for enkeltmedlemmerne.

Analysen kommer til at medføre en række ændringer i LLOiH's medlemsrådgivning i det kommende forår, sådan at vi bestræber os på at opfylde de ønsker, som medlemmer har givet udtryk for. Bestyrelsen for Lejernes LO i Hovedstaden vil desuden i foråret arbejde på en tidssvarende formulering af vores mål og mission – et arbejde, der efter repræsentantskabets behandling vil komme til udtryk i al kommunikation med vores medlemmer.

”Sæt præg på din forening”

Invitation til møde blandt Lejernes LO i Hovedstadens enkeltmedlemmer (personlige medlemmer)

Tirsdag den 13. marts 2012 kl. 19

i sekretariatet, Vester Voldgade 9, 1552 København V.

Mødet indkaldes efter vedtægterne. På mødet vælger Lejernes LO i Hovedstadens enkeltmedlemmer sine repræsentanter til Repræsentantskabet, som er foreningens øverste myndighed..

Kom og vær med, hvis du ønsker at sætte dit præg på Lejernes LO i Hovedstaden eller hvis du ønsker at få en boligpolitisk diskussion. Der serveres kaffe og kage.”

Juridisk chef

Cand. jur. *Louise Simonsen* er pr. 1. februar 2012 udnævnt til juridisk chef i Lejernes LO i Hovedstadens sekretariat.

Louise Simonsen bliver blandt andet ansvarlig for kvalitets-sikring af rådgivning og sagsbehandling og bliver desuden sekretariatets souschef.

Louise Simonsen har arbejdet i Lejernes LO siden 2001, hvor hun begyndte som studentermødrehjælper. Efter endt eksamen blev hun ansat som medlemsrådgiver og har haft en bred vifte af opgaver inden for lejeretten. Inden for det sidste år har hun repræsenteret Lejernes LO i Hovedstadens medlemmer i både fogedret og byret i såkaldte småsager. Louise Simonsen går således til sin nye opgave med både solid teoretisk og praktisk viden.

Claus Højte
Direktør

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 fx tandlægehjælp, rejser og maling, blot du oplyser at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort. Bemærk i øvrigt at vi nu også har sat password til medlemsnettet på rabatkortet, så du altid kan have det ved hånden.

Klip rabatkortet ud. Husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af Vi Lejere.

De af jer, der har modtaget et plastickort fra os, kan naturligvis benytte dette i stedet.

Kr. 13.363.355,26

Så meget har vi skaffet i løbet af 2011 til vores medlemmer.



Vester Voldgade 9
3311 3075 m
Personlig henv. mandag kl. 13-17
Password feb
Rabatstilbud 1. feb. 2012 til 30. feb. 2012
Medlemsnummer: _____
Navn: _____
Adresse: _____
Postnr./By: _____
Tilbudslisten finder du på www.llo.dk - Medlemsnettet

En succeshistorie

Synes vi der skal være plads til en gang imellem.

Kristian Holm. Navnet er nok de fleste bekendt efter DR Kontants programmer om hvordan han løber fra alle regninger og dækker sig ind bag utallige selskabskonstruktioner og ubekendte adresser.

Vi vinder sager på stribe om nedsættelse af huslejen eller tilbagebetaling af depositum. Problemet er bare at i fogedretten strander sager på at han ikke kan findes eller at sagen skal rettes mod et andet selskab, som tilfældigvis lige er blevet ny ejer. Kristian Holm svarer aldrig på krav imod ham, men reagerer altid straks – på mail – hvis han vil have penge af folk.

Han kan dog ikke løbe fra alle.

Lejere der stadig bor i lejlig-heden kan modregne deres krav på fx lejenedsættelse ved i en periode at betale nul kr. i husleje. Det skal bare gøres behørigt med varsel til udlejer, som vi kan hjælpe med.

Det endte vores medlem *Maria Lerche* med at vælge efter forgæ-

ves forsøg på at få tilbagebetaling på anden vis. Der blev også lagt utallige forhindringer i vejen bl.a. i form af påstande om at hun slet ikke var lejer i ejendommen! Huslejenævnet afgjorde allerede en måned efter Kristian Holm overtog udlejningen i juni 2010, at lejen skulle sættes ned til det halve. Lejen blev sat ned, men de godt 10.000 kr. som udlejer skyldte for juni-juli 2010 tog det lang tid at få.

Her til februar modregner hun for sidste gang og kan dermed glæde sig over at hun får alle sine berettigede penge ind ved at spare på lejen.

Som svar advarer udlejer om at ophæve lejemålet, med den søgte begrundelse at man ikke kan nedsætte husleje når det kun er huslejenævnet der har afgjort sagen, uden en retssag. Den begrundelse ville jo være det samme som at afskaffe huslejenævnet, så i samarbejde med os har medlemmet fortalt Kristian Holm at det er langt ude i skoven, han kunne bare have anket sagen i sin tid.

Påskelukket

Vi holder lukket i Påsken fra og med mandag 2. april 2012 til og med mandag 9. april 2012.

Husk at checke www.llo.dk

På vores internet finder du bl.a. vores tilbud om flyttesyn.

Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet, begge steder er fyldt med bl.a. nyhedsbreve, pjecer og praktiske oplysninger. Password skiftes fire gange om året.

NB. til foreninger:

Foreninger finder det nye password på Bestyrelsesnettet 2 uger før det skiftes. Husk også at checke Bestyrelsesnettet for vore tilbud om kurser herinde og fyraftensarrangementer i ejendommen.

Kurser og konferencer i 2012:

Nævnskonference (HHE), husleje – og beboerklagenævn
Lørdag den 24. marts 2012.

Lejeretskursus, lejers rettigheder m.v.
Lørdag den 21. april 2012.

Lejeretskursus, lejefastsættelsen
Lørdag den 15. september 2012.

Beboerrepræsentationskursus
Lørdag den 6. oktober 2012.

Lejeretskonference (HKJ), nye domme
Lørdag den 17. november 2012.

Påskeferie på Landssekretariatet

Landssekretariatet holder lukket i dagene op til påske fra mandag den 2. April 2012, til onsdag den 4. April 2012, begge dage inkl.

Generalforsamlinger

LLO Lolland Falster

Afholder generalforsamling
Mandag den 26 marts kl. 19,
Strandgade 2
4800 Nykøbing F
Vagner Christensen
Formand

styrelsen i hænde senest 5.
marts.
P.b.v.
Holger Soltau,
formand

LLO Næstved

Afholder generalforsamling
Mandag den 26 marts kl. 19,
Grønnegade 9
4700 Næstved
Susanne Thomsen
Formand

Silkeborg Lejerforening

afholder generalforsamling
torsdag d. 22. marts 2012
kl. 19.00
i Medborgerhuset, Bindslevs
Plads 5, 8600 Silkeborg.
Dagsorden i følge vedtæg-
terne.
P.b.v. Mogens Lyngsdal

LLO Slagelse

Afholder generalforsamling
Mandag den 26 marts kl. 19,
Norgesvej 12
4200 Slagelse
Kurt Olsen, Formand

LLO Skanderborg

afholder generalforsamling
mandag d. 26. marts
2012 kl. 17.00
i Beboerhuset på Poul la
Coursvej 31, Skanderborg.

LLO Sønderborg

Der afholdes ordinær gene-
ralforsamling tirsdag d. 13.
marts 2012 kl. 19.00 i bib-
lioteket – grupperum 3+4.
Dagsorden iflg. vedtægterne.
Evt. forslag skal være be-

LLO Birkerød

afholder generalforsamling
Mandag d. 12. marts 2012 i
Nobis Mølle kl. 19.00.
Adressen er: Hovedgaden 9
og følg skiltene.
Bestyrelsen

EN OMMER AT SORTLISTE LEJERE I REGISTER

Datatilsynets tilladelse til, at visse lejere kan sortlistes, er meget problematisk, mener juridisk chef i LLO. Hun har allerede fået den første sag, hvor der tilsyneladende registreres uden at betingelserne er opfyldt.

Datatilsynet har givet mulighed for en yderst uheldig udvikling, da man gav tilladelse til, at en privat virksomhed (Sammenslutningen Af Private Udlejere - SAPU) fremover kan lave et register, der advarer udlejerne mod bestemte navngivne lejere og derved stemple dem som uønskede.

Det mener juridisk chef *Louise Simonsen*, LLO i Hovedstaden.

Formålet er at advare andre udlejere mod lejere, der er stukket af fra en stor fraflytningsregning, har vanrøgtet eller misligholdt det lejede eller er ophævet pga. restance. Men tilladelsen er givet på et "tyndbenet" og "efter vores opfattelse fejlagtigt grundlag" fra Datatilsynets side, mener Louise Simonsen og juristen spørger, hvilket reelt formål registret tjener. Man blæser et problem op, der er ret begrænset i det virkelige liv, mener hun. Derfor vil LLO nu af egen drift rette henvendelse til tilsynet og se, om det agter at opretholde den givne tilladelse. Denne blev givet med virkning pr. 1. januar i år.

MULIGHED FOR CHIKANE

Når det drejer sig om et såkaldt advarselsregister, så mener Louise Simonsen, at det er altafgørende hvorledes registret administreres. "Vores frygt er, at der vil blive foretaget registreringer som et pressionsmiddel eller måske endog som chikane. Det bliver derfor helt afgørende, hvilken kontrol der udøves for at sikre, at de indberettede oplysninger er korrekte."

FØRSTE DÅRLIGE EKSEMPEL

Det sidste er ikke kun en formodning. LLO i Hovedstaden har allerede et konkret tilfælde med en lejer. Denne sag bekræfter de bange anelser om, at SAPU ikke er omhyggelig nok i

sin administration og kontrol med, at betingelserne for registrering er opfyldt.

Lejernes LO i Hovedstaden har nu bedt om aktindsigt. For Louise Simonsen ser det ud som om, lejeren er registreret uden overhovedet at falde ind under de fire muligheder, som Datatilsynet giver SAPU for registrering. For LLO i Hovedstaden er sagen ikke noget særlig godt tegn på, hvad der senere kommer af registreringer. Sagen betragtes ikke som afsluttet fra LLO's side.

VOLDSOMME KONSEKVENSER

Af de fire muligheder, som Datatilsynet giver for registrering af lejere (se fakta-boksen), giver ophævelser af lejekontrakter som følge af restancer de største juridiske betænkeligheder, mener chefjuristen. "Det skyldes det forhold, at der ikke er noget krav om, at der skal være foretaget en egentlig prøvelse af, om lejemålet er ophævet med rette fra udlejerens side." "Man kan ikke blive registreret, hvis man har gjort indsigelse, men dels er der mange af de knap så ressourcestærke lejere, der ikke gør indsigelse på trods af, at de har en gyldig grund, dels er der mange lejere, der ikke ved, at man skal gøre indsigelse, da det ikke skal fremgå af en ophævelse, at man har indsigelsesadgang."

Disse mennesker bliver dobbelt ramt, idet de - hvad enten berettiget eller uberettiget - mister deres hjem, og det samtidig gøres væsentligt sværere for dem at få en ny bolig,



Juridisk chef Louise Simonsen mener, at tilladelsen er givet på et "tyndbenet" grundlag.

pga. registrering på SAPU-listen. Det kan få endog meget voldsomme menneskelige konsekvenser. Der er således både juridiske men også sociale og politiske aspekter af sagen.

KUN UDLEJERS OPFATTELSE

Tilladelsen opererer som nævnt med mulighed for registrering i to tilfælde af "misligholdelse eller forkert brug efter lejelovens kap. IV og V". Her kan man først foretage registrering, hvis der er afsagt en huslejenævnsafgørelse eller dom, der er endelig, og lejeren nægter at efterleve denne. Men denne retssikkerhed findes ikke for så vidt angår ophævelsesdelen. Det burde naturligvis i stedet være sådan, at registrering

forudsætter, at der er afsagt en dom om, at udlejeren med rette har ophævet lejemålet. I stedet baserer man sig udelukkende på udlejers opfattelse af tingene. Det er ikke retssikkerhedsmæssigt i orden. Husk på, at vi i LLO ser mange ophævelsessager, hvor ophævelser ikke viser sig at holde ved retten.

ET PRESSIONSMEDEL

Vi frygter, at man fra udlejerens side kan anvende som pressionsmiddel, at man vil foretage indberetning til SAPU-listen. Lejer er ofte, som det er nu, den "svage" aftalepart imod en professionel udlejer. Den magtbalance kan muligvis forrykkes yderligere, hvis lejer tillige skal have SAPU-listen hængende over hovedet.



CHEFØKONOMEN: UBEGRIBELIGT

LLO's cheføkonom, *Jesper Larsen*, undrer sig over, at Datatilsynet ikke har angivet nogen konkret betalingsfrist, for lejeren og konkluderer, at "det må SAPU formentlig selv skønne." Også SAPU's undersøgelsespligt i forhold til, om der er sket betaling, er meget uklar. "Skal man ringe og spørge lejeren, når udlejen siger, at der ikke er kommet penge? Skal lejeren overfor SAPU bevise, at pengene er sendt? I så fald er det enestående, at en privat virksomhed har denne opgave", påpeger han.

Endelig virker det for ham ubegribeligt med denne supplerende liste over dårlige betalere, når enhver bare kan kontakte Ribers. Her er endda den sikkerhed, at ikke alle kan anmelde til Ribers.

Endelig finder han det mærkeligt, at enhver åbenbart kan købe sig adgang til at se listen. "Hvorfor ikke bare svare på person-spørgsmål?"

FAKTA: SÅDAN MÅ LEJERE NU REGISTRERES I PRIVAT REGISTER

Datatilsynet har d. 1. jan 2012 givet virksomheden Mark Industrie (Sammenslutningen Af Private Udlejere) tilladelse til oprette et register henblik på at advare mod en lejer. Registreringen må ske i følgende tilfælde:

- a.** hvis lejer ikke har betalt aftalt leje og derfor er ophævet, jf. lejelovens § 93, stk. 2,
- b.** hvis lejer har misligholdt lejemålet i en sådan grad, at Boligretten (eller en højere instans), har fastslået, at lejers brug af det lejede ikke var i overensstemmelse med lejeloven og lejer nægter at følge afgørelsen,
- c.** hvis lejer har misligholdt lejemålet i en sådan grad, at Huslejenævnet, ankenævnet i Københavns Kommune eller Boligretten (eller højere instans), har fastslået, at lejer ikke har opfyldt sin pligt til vedligeholdelse og lejer nægter at følge afgørelsen, eller
- d.** hvis lejer i forbindelse med fraflytning af et lejemål har et økonomisk mellemværende med udlejer og har undladt at opgive en adresse, som udlejer kan sende meddelelser til.

Der må ikke ske registrering af lejer, hvis ikke der er tale om en endelig afgørelse.

Senest 4 uger efter registreringen skal SAPU give den registrerede lejer meddelelse om formålet med registreringen, hvem (dvs. hvilken udlejer) der har indberettet oplysningen, hvem der kan få adgang til og indsigt i registeret og om lejers adgang til berigtigelse af oplysningerne og adgang til at klage over registreringen til Datatilsynet.

Ligeledes skal SAPU til enhver tid (og inden for 4 uger) oplyse lejer om hvilke oplysninger, der er blevet videregivet om lejer inden for de seneste 6 måneder, hvilke oplysninger der i øvrigt behandles, formålet med dette, modtagere af oplysningerne og hvorfra oplysningerne stammer.

Udlejere skal straks give meddelelse til SAPU, når en fordring er betalt og SAPU skal herefter foretage sletning af den registrerede. Ligeledes skal udlejere straks give meddelelse til SAPU, når en afgørelse fra Huslejenævnet, ankenævnet i Københavns Kommune eller Boligretten (eller højere instans) efterleves og SAPU skal herefter foretage sletning af den registrerede.

Oplysninger om en registreret skal slettes senest 2 år efter, at registrering er sket.

HAR DIN UDLEJER FORTJENT EN BUKET BLOMSTER

I Lejernes LO har vi ofte at gøre med grådige, ligeglade eller hensynsløse udlejere. Det har vi, fordi det især er hos denne gruppe udlejere, at vi oplever problemer. Men i LLO er vi helt bevidste om, at der findes mange dygtige og professionelle udlejere og administratorer, som faktisk gør et godt stykke arbejde for at tilbyde gode og betalelige boliger og som i øvrigt opfører sig ordentligt.

HOVEDSTADSOMRÅDET

Disse udlejere og administratorer vil vi gerne rette lyset mod. Derfor giver vi dig nu muligheden for at sende en buket blomster til din udlejer, administrator – eller vicevært, hvis du har haft en god oplevelse.

ELEKTRONISKE BLOMSTER – OG RIGTIGE

Vi opfordrer dig altså til at beskrive din gode oplevelse og især hvorfor du mener, at din udlejer skal have en buket blomster. Dit indlæg kommer på vores hjemmeside, hvor alle kan se det – og hvor din udlejer således får en elektronisk buket blomster. Blandt de beskrivelser vi modtager, udvælger redaktionen den bedste og mest positive og herfra sender vi en stor buket rigtige blomster til den pågældende udlejer/administrator. Derudover kommer beskrivelsen med i næste nummer af Vi Lejere.



Send din gode oplevelse på en mail til: sl.llodk@gmail.com
Du kan også sende dit brev med gammeldags brevpost til:
Lejernes LO
Reventlowsgade 14, 4. sal
1651 København V.

Formanden for Lejernes LO, Helene Toxværd, er klar til at rykke ud med en buket blomster. Kender du en udlejer, som har fortjent buketten?

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: onsdag d. 11. april 2012

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

Oplag: 85.000

Tryk: Color Print

Layout: xtern design