

# Boligpolitisk Arbejds- og principprogram

## 1. INDLEDNING

Det er Lejernes Landsorganisations opgave:

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

*at* varetage medlemmernes interesser over for offentlige myndigheder, at arbejde for bedre boligmiljøer,

*at* fremme lejernes indflydelse og medbestemmelsesret,

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

*at* fremme en lovgivning, der forhindrer jord og boligspekulation,

*at* samarbejde med beslægtede nationale og internationale organisationer, eventuelt gennem medlemskab,

*at* styrke Lejernes Landsorganisation for derved at sikre opnåede resultater, forbedre vilkårene for lejerne i den private og almene sektor, andelsboligindehavere og erhvervslejere samt vinde forståelse for lejernes problemer,

*at* arbejde for organisering af lejerne i alle byer og områder.

## 2. BOLIGPOLITIKKEN SKAL BYGGE PÅ SOLIDARITET OG REGULERING

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

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

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

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

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

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

Dette har følgende begrundelse:

a) Den omkostningsbestemte leje er i dag under pres, nyt privat udlejningsbyggeri har fri leje, det lejedes værdi er tæt på frimarkedslejen - ligger endda nogle steder over, og boligreguleringslovens § 5.stk. 2 moderniseringer ved genudlejning er i voldsom vækst.

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

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

f) BL har i sit oplæg til en retfærdig boligpolitik foreslået en central lejefastsættelses model efter en lokal vurdering af omkostninger, lokale konkurrenceforhold og beboersammensætning, det vil sige en central lejevurdering udført af f. eks. Landsbyggefonden.

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

Lejernes Landsorganisation ønsker en god økonomisk overkommelig bolig, samt at fremme alternative boligformer og fællesskaber.

## **Boligformerne**

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

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

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

Den private ejendomsret til udlejningsboliger er forældet og uforeneligt med en demokratisk samfundsudvikling. Derfor må der lovgives således, at private udlejningsboliger kan overgå til en almen lignende boligform.

Andelsboligen i sin nuværende form indeholder en række ulemper.

Boligformen giver mulighed for uretfærdige kapitalgevinster, og den er boligsocialt skæv, idet den indeholder væsentlige hindringer for

lavindkomstgrupper, pensionister og modtagere af sociale ydelser.

Lejernes Landsorganisation vil gøre andelsboligen socialt rimelig.

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

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

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

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

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

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

Skatter på jord og fast ejendom, det vil sige skatter på formuebesiddelse, må ikke belaste lejernes husleje.

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

### **3. LEJELOVGIVNINGEN, PRIVAT UDLEJNING**

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

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

Lejelovgivningen skal præciseres således at misbrug af almindelige lejligheder til hoteludlejning, virksomhedsudlejning, pensionater eller lign. hindres.

Der skal indføres en fortrydelsesret ved indgåelse af lejekontrakter. Lijekontrakterne indeholder flere og flere individuelle uoverskuelige aftaler i kontraktens § 11. Dette skal mindskes ved at gøre flere bestemmelser i lejelovene ufravigelige. Udlejer skal oplyse den lovlige leje jf. lejelovene.

#### **Ankenævn**

Huslejenævnenes afgørelser skal kunne indbringes for regionale boligankenævn. Hvert ankenævn skal bestå af 5 medlemmer med en neutral formand. 2 repræsentanter udpeges efter indstilling fra Lejernes Landsorganisation, og 2 udpeges fra udlejer organisationerne, heraf mindst 1 bygnings sagkyndig for hver organisation.

#### **Beskyttelse mod opsigelse**

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

### **Tidsbegrænsning**

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

### **Huslejefastsættelse**

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

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

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

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

Den omkostningsbestemte leje er for visse ejendomme, specielt dårlige ejendomme, hvor grundværdien f.eks. er høj og bygningsværdien lav, større end det lejedes brugsværdi. Derfor skal der generelt være mulighed for, at den omkostningsbestemte leje ikke kan kræves fuldt ud, hvis lejen ikke står i et rimeligt forhold til det lejedes brugsværdi. Der skal ikke kunne aftales trappeleje.

### **Vedligeholdelse og forbedring**

For at forebygge fremtidige vedligeholdelsesmangler samt for at sikre en øget vedligeholdelses- og forbedringsaktivitet skal lovgivningen ændres således:

**at** lejerne efter forhandling med udlejer kan beslutte og prioritere vedligeholdelsesarbejder. Hvis udlejeren er uenig, kan udlejeren nedlægge veto. Et veto kan tilsidesættes af huslejenævnet,

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

**at** beboerrepræsentationen kan indbringe spørgsmål om mangler for huslejenævnet,

**at** der oprettes en kursusvirksomhed for beboerrepræsentanter med henblik på at øge beboerrepræsentanternes viden om udarbejdelse af

vedligeholdelsesplaner og udførelse af vedligeholdelsesarbejder,

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

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

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

**at** der oftere og i større omfang gennemføres stikprøvekontrol over ejendommens mellemværender med Grundejernes Investeringsfond og der knyttes sanktioner til overtrædelse af reglerne herfor,

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

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

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

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

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

### **Beboerdemokrati**

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

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

Beboerrepræsentationen eller en lejerforening i bebyggelsen skal have følgende rettigheder:

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

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

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

**at** have medindflydelse på ansættelse og afskedigelse af viceværter og ejendomsfunktionærer,

**at** kunne kræve oprettelse af indvendige vedligeholdelseskonti for lejlighederne,

**at** bestemme hvem der skal udfærdige varmeregnskaberne,

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

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

Ved tvist om ovennævnte skal afgørelserne træffes af huslejenævnene.

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

### **Lejeaftaler**

Der skal kun kunne indgås lejeaftaler på autoriserede lejekontraksblanketter, der ikke fraviger lejelovens almindelige regler. Ved indgåelse af en lejeaftale skal der samtidig underskrives en indflytningsrapport angående fejl og mangler ved det lejede. Ved en forbedringsforhøjelses udamortisering (max. løbetid 30 år) fortsætter lejeforhøjelsen som en genopretningsafgift, der indbetales til Grundejernes Investeringsfond.

### **Bytteret**

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

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

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

### **Fraflytningsregler**

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

Der skal ved fraflytning udarbejdes en fraflytningsrapport.

### **Tvangsudlejning**

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

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

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

#### **4. TVANGSADMINISTRATIONSLOVEN**

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

Reglerne for autorisation og administration skal skærpes og autorisation og administration skal kunne fratages en ejer og administrator, der ikke overholder lovgivningen.

##### **Tvangsvedligeholdelse**

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

##### **Dårlig udlejerskik**

Tvangsadministrationsloven skal også tage sigte på andre situationer hvor en udlejer eller administrator groft tilsidesætter sine pligter og ikke udviser sædvanlig god udlejerskik, f.eks. opkræver ulovlige lejeforhøjelser, indgiver urigtige oplysninger til Grundejernes Investeringsfond, opsiger lejere i strid med lovgivningen, tilsidesætter beboerdemokratiet og udsætter lejere for administrativ slendrian.

Opfylder udlejer ikke påbud om vedligeholdelsesarbejder eller færdiggørelse af moderniseringsarbejder, skal huslejenævnet kunne nedsætte huslejen. Ufetterrettelige udlejere og ejendomsadministratorer skal fratages retten til at administrere andres boliger.

Sanktions og straffebestemmelser skal følge både ejer og administrator.

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

##### **Tomme lejligheder**

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

##### **Ekspropriation**

Tvangsadministrationsloven skal også indeholde ekspropriationsbestemmelser, der kan bringes i anvendelse i grove tilfælde, f.eks. ved overtrædelse af straffebestemmelser.

Ekspropriationsbestemmelserne bør indrettes således, at der i en eventuel ekspropriationserstatning modregnes et beløb, der svarer til de udgifter, udlejeren har unddraget lejerne ved manglende opretning og vedligeholdelse af ejendommen. Efter ekspropriation skal ejendommen have almen status. Lejeboliger der går på tvangsauktion, skal kunne overgå til almenlignende status.

## **5. BYFORNYELSE OG BOLIGFORBEDRING**

Målet for byfornyelsesloven er, at de nødvendige boligforbedringer og byfornyelsen skal gennemføres over en periode. Skal denne målsætning føres ud i livet, kræver det, at de offentlige investeringer forøges betydeligt.

### **En samlet planlægning**

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

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

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

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

Boligområderne skal være aldersblandede.

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

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

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

Der skal anvendes allergibeskyttende materialer i alle boliger.

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



## **Beboerindflydelse**

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

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

Ved arbejder i den enkelte ejendom, som ikke har betydning for andre ejendomme, er det flertallet af beboerne i ejendommen, der træffer afgørelsen. Den enkelte lejer skal dog kunne modsætte sig f.eks. køkkenmoderniseringer, installation af bad, men må acceptere staminstitutioner. Lejeren skal på et senere tidspunkt kunne kræve, at de pågældende moderniseringer gennemføres. Lejerne skal sikres, således at det ikke bliver nødvendigt at anvende varetøret af økonomiske grunde.

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

## **Rådgivning**

Lejerne skal sikres en partsrådgivning ved forhandling om byfornyelsesarbejder. Partsrådgivningen skal være obligatorisk. Lejerne skal frit kunne vælge partsrådgiver ud fra en autoriseret liste, hvori Lejernes Landsorganisation indgår.

## **Genhusning**

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

Lejere der må opgave deres lejligheder, enten fordi de skal sammenlægges eller ejendommen skal nedrives for at give lys og luft, skal sikres genhusning i kvarteret til en overkommelig og rimelig husleje.

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

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

## **Huslejen**

Huslejen efter byfornyelse skal bygge på omkostningsbestemt leje, og lejen i de forbedrede boliger må ikke overstige det lejedes værdi for tilsvarende lejemål. Ud over de generelle støtteforanstaltninger skal de individuelle støttemuligheder forbedres, herunder den særlige indfasningsstøtte.

## **Ejerforhold**

Efter byfornyelse og boligforbedring med offentlig støtte skal ejendommen have almen status.

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

## **Byfornyelsesnævn**

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

## **6. BEVARINGSVÆRDIGE BYMILJØER**

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

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

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

Kommuner og andre interesseorganisationer skal være mere aktive og ved pålæg igangsætte arbejderne.

Det sociale liv i byens rum har større opmærksomhed og bevidsthed.

Udformning og anvendelse af gader, torve med belægning, belysning og udstyr skal indeholde kriminalpræventive tiltag og skal kunne påvirkes af brugerne.

Krav om bevaring, fredning samt debat om bydelsatlas skal udformes med lejernes krav til byudvikling, en by med kvaliteter.

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

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

## **7. ENERGI**

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

### **Energibesparende arbejder**

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

### **Alternative energiformer**

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

### **Brugerindflydelse**

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

Beboerrepræsentationen i privat udlejning skal kunne foreslå økologi- og energibesparende arbejder, og disse arbejder skal efter nærmere retningslinjer kunne pålægges udlejer af Huslejenævnet.

### **Varmetilskud**

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

Lejernes a conto varmebidrag skal bindes på en særlig konto. Kommunale udlæg ved varmelevering skal sikres ved tvangsauktion.

## **8. DE ALMENE BOLIGORGANISATIONER**

Lejernes Landsorganisation mener, at den almene boligform, som princip, lever op til de krav, man med rette kan stille til en solidarisk boligform, der er spekulationsfri, samt indeholder en høj grad af demokrati og medindflydelse, og ønsker derfor den almene boligform fremmet mest muligt. Lejernes indflydelse skal sideløbende sikres ved, at Lejernes Landsorganisation får indflydelse på udformningen af nybyggeri og udbygningen af beboerdemokratiet inden for det almene byggeri.

### **Finansiering**

Finansieringen af almene boliger skal være uafhængig af privat pengespekulation.

Den offentlige grundkapital til nybyggeriet må forøges væsentligt, således at den udgør mindst 20 % af opførelsesudgifterne uden at der tages af Landsbyggefonden.

Opgørelsen af rammebeløbet skal ændres, således at beløbet for grundkøb er uden for rammebeløbet.

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

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

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

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

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

### **Beboerdemokrati**

De almene boligafdelinger skal tilskyndes til at være medlem af Lejernes Landsorganisation, for dermed at styrke lejernes interesser.

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

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

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

Ekstraordinære udgifter for en afdeling som følge af svigt eller dårlig administration af en boligorganisation skal finansieres af boligorganisationens arbejdskapital, og omtales særskilt i boligorganisationens årlige beretning.

Den enkelte lejer skal kunne medbringe en bisidder fra en lejerorganisation til afdelingsmødet. Afdelingsmødet skal bestemme, om bisidderen skal have taleret. Afdelingsmødet skal kunne beslutte at indgå en sekretariatsaftale med en lejerorganisation, f. eks. Lejernes Landsorganisation. En almen boligorganisation skal ikke kunne tilsidesætte en afdelings beslutning om at tilknytte sig en lejerorganisation, f.eks. ved at indgå en sekretariats aftale. Lejerne i det almene byggeri bør have mulighed for videreuddannelse i LLO-regi. Det skal være muligt for lejerne at beslutte en øget decentralisering, eventuelt opdeling i flere afdelinger samt skift af boligorganisation. Beboerne skal sikres reel og større indflydelse på drift, renoveringer og vedligeholdelse m.m.

Beboer- og afdelingsdemokratiet skal styrkes, således at beboerne får viden om afdelingens demokratiske og fysiske udvikling. Beboernes muligheder for at kunne påtage sig denne indflydelse skal bl.a. kunne realiseres ved, at afdelingerne har en størrelse der giver beboerne overskuelighed. Beboerne skal have forbedret deres muligheder for at kunne beslutte opdeling eller sammenlægning af afdelinger. Afdelingsbestyrelsen skal efter godkendelse på et afdelingsmøde have medbestemmelse om ansættelse og afskedigelse af den ledende ejendomsfunktionær. Afdelingsbestyrelsen skal i samarbejde med kommune og boligorganisation fastsætte regler for anvisning af boliger. Lejerne skal sikres øget indflydelse på projektering og byggevirksomhed. Lejerne skal kunne rekvirere og få tilsendt selskabets regnskaber samt revisionens bemærkninger. Regnskaberne skal bl.a. ved brug af nøgletal gøres mere overskuelige og mere sammenlignelige med andre boligorganisationers regnskaber.

### **Råderet**

Lejer skal have ret til at nedlægge individuelt veto mod moderniseringer, dog undtaget veto over for nedslidte fællesinstallationer. Lejerne har ret til individuelle moderniseringer så længe det ikke generer øvrige lejere og de byggetekniske forhold er i orden. Eventuelle ændringer og forbedringer af boligen må ikke medføre, at boligen mister karakter af almen bolig. Så længe beboeren ikke ved gener som lugt, støj og skadedyr samt uansvarlige handlinger, såsom ildspåsættelse o. lign. generer andre beboere i området, har beboeren fuld råderet over sit eget lejemål.

### **Boliganvisning**

Lejernes Landsorganisation anerkender ikke den økonomiske udskilning blandt beboerne i ressourcestærke og svage familier, som grundlag for gode kvarterers udvikling. Kommunerne fremhæver ønsket om tilflytning af ressourcestærke, men tager ikke ansvar for de svage. Alle boliganvisninger, som er begrundet i sociale adfærdsproblemer, skal ledsages af handleplaner, hvor kommunerne påtager sig ansvaret for integrationen.

Der skal via lovgivning sikres flere alternative botilbud til psykisk syge og skæve eksistenser.  
De almene boligorganisationer har krav på en betaling for den boligsociale opgave. Den almene afdeling skal have større indflydelse på den boligsociale anvisning.

### **Fraflytning**

Der skal blandt andet ved en bedre information om reglerne i afdelingen sikres en begrænsning af istandsættelsesudgifterne ved fraflytning. Beboerne skal på et afdelingsmøde kunne beslutte reglerne for istandsættelsesudgifterne ved fraflytning. Det skal ske ved, at der etableres en vedligeholdelseskonto for den enkelte lejlighed, som lejeren også kan anvende til istandsættelse af lejligheden i boperioden, og hvor lejligheden ved fraflytning blot skal afleveres vel vedligeholdt.

Afdelingsmødet skal kunne beslutte, at der for hvert lejemål oprettes en særlig konto for udgifter til misligholdelse i forbindelse med fraflytning. Der skal være et loft både for de løbende indbetalinger og for saldoen for kontoen. Reglerne for nedslidning og misligholdelse/forkert brug af lejemålet skal gøres klarere. Herudover skal der etableres en fælles konto til brug for vedligeholdelse af tekniske installationer m.v. Reglerne for nedslidning og misligholdelse/forkert brug af lejemålet skal gøres klarere.

### **Beboerklagenævn**

Beboerklagenævnenes arbejder samles med henblik på oplæg til nye krav. Beboerklagenævnet skal sikres kompetence til at træffe afgørelser i alle spørgsmål efter den almene boliglovgivning vedrørende boligen/afdelingen, når der er uenighed mellem kommune, boligorganisation, afdelingsbestyrelse og beboere. Beboerklagenævnet skal kunne nedsætte leje som følge af mangler, fastsætte en tidsfrist for udbedring og videregive sagen til tilsynsmyndigheden med henblik på tvangsvedligeholdelse.

### **Kvalitet**

Der skal stilles større og mere præcise krav til teknikere og rådgivere i projekteringsfasen for at sikre byggeriets kvalitet og for at sikre at et byggeri også er planlagt med henblik på drift og vedligeholdelse. Alment boligbyggeri skal kunne kvalitetsvurderes ud fra sammenlignelige standarder og priser.

## **Byggeskader**

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

## **Økonomisk ligestilling**

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

## **9. INDIVIDUEL BOLIGSTØTTE**

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

De nuværende boligstøtteordninger skal væsentligt udbygges og forbedres. Princippet skal være, at nettoboligudgiften højst må udgøre 15 % af indkomsten. Dette princip skal udvides fra kun at gælde pensionister til at gælde alle lavindkomstgrupper, herunder studerende. Varme- og eludgifter skal indregnes i det lejebeløb, der ydes boligstøtte til.

## **10. ANDELSBOLIGEN**

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

Der skal gælde demokratiske standardvedtægter for alle andelsboligforeninger.

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

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

Den offentlige kontrol med omkostningerne ved opførelsen af nybyggede andelsboliger skal styrkes. Kommunalbestyrelsen skal kunne bestemme omfanget af byggeri af andelsboliger.

## **11. DEN PRIVATEJEDE UDLEJNINGSEJENDOM**

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

Dette skal fremmes ved, at ejendomme, der overtages i forbindelse med etablering af en spekulationsfri andelsboligforening, fritages for avancebeskatning.

Tilbudspigten skal ikke kunne omgås ved at koncernfusionere eller lign.

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

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

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

## **12. BOLIGER FOR UNGE**

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

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

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

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

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

## **Huslejen**



Huslejen i ungdomsboliger må højst udgøre 15 % af indkomsten.

### **Nybyggeri og ombygning**

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

### **Beboerindflydelse**

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

### **Private værelser**

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

## **13. BOLIGER FOR ÆLDRE**

Der skal sikres hensigtsmæssige boliger til ældre og handicappede ved at gøre de eksisterende lejeboliger ældre- og handicappede og ved nybygning af ældre- og handicapboliger.

Den årlige statslige støtteramme for nybyggeri af ældre- og handicappede boliger skal fastsættes ud fra det reelle behov.

De eksisterende ældre- og handicapboliger og plejehjem skal kvalitetsforbedres.

Mangelen på egentlige plejehjemspladser skal afhjælpes gennem nybyggeri. Herudover skal ældre- og handicapboligerne først og fremmest integreres i den øvrige boligmasse, i stedet for at sætte på flere specielle karréer af ældre- og handicapboliger.

Beboerne på plejehjemmene og handicappede skal sikres en større selvbestemmelse.

Det skal gøres nemmere at etablere ældre- og handicapbolig kollektiver, bl.a. ved en smidiggørelse af reglerne vedrørende alment byggeri.

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

Der skal sikres et tilstrækkeligt byggeri af ældre- og handicappede boliger. Ældre- og handicapboliglovene skal ændres således, at der hverken direkte

eller indirekte lægges bånd på ældre- og handicapboligbyggeriet.

Det skal alene være en opgave for kommunale eller almene organisationer at bygge ældre- og handicapboliger.

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

Rammebeløbet for opførelse af ældre- og handicapboliger skal tilgodese de ekstraomkostninger, der er forbundet med at gøre boligerne ældre- og handicapegnede.

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

Reglerne om beboerdemokrati skal gælde i ældre- og handicapboliger.

Huslejen i ældre- og handicapboliger må ikke overstige 15 % af husstandsindkomsten.

#### **14. ERHVERVSLEJEMÅL**

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

Erhvervslejemål skal omfattes af en omkostningsbestemt leje.

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

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

#### **17. BÆREDYGTIGHED OG BOLIGFORMER**

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

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

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

Lejernes Landsorganisation kan ikke acceptere privatisering og individuelle løsninger som et politisk svar på de nuværende miljø- & energimæssige

problemer. Miljø- & energimæssige problemer skal løses i fællesskab og på en social ansvarlig måde.

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

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

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

### **Etiske regnskaber**

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

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

### **Nye boligformer**

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

### **Mindre bebyggelser**

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

### **Boligen**

Lejernes muligheder for og frihed til at bruge deres bolig skal være så omfattende som muligt. Der skal være plads til både privatliv og fællesskab, derudover skal boligen have et fællesrum. Byggematerialerne skal være omhyggeligt afprøvede for at garantere sundhed og velbefindende i boligen. Det skal sikres, at udlejer er ansvarlig for usunde boliger. Alle nye lokaler bør indrettes handicapvenlige.

### **Bomiljøet**

Det er ikke blot selve boligen, der skal stilles krav til, boligens omgivelser er lige så vigtige. Til et godt miljø hører også servicefunktioner i ejendommen og i boligområdet, grønne områder (friarealer), sports- og legepladser gode transportmuligheder og trafikikkerhed samt gode sundhedsmæssige forhold.

### **Servicefunktioner**

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

### **Tekniske installationer**

Boligen skal være teknisk forberedt til nødvendige installationer. Lejerne skal kunne vælge installationer fra, f.eks. hybridnetinstallation.

### **Transportfaciliteter**

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

## **19. OPLYSNINGS- OG INFORMATIONSSINDSATS**

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

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

### **Medlemsblad**

Medlemsbladet (Vi lejere) skal videreudvikles og foruden at være organisationens ansigt udadtil, hvori vore boligpolitiske synspunkter fremstår, må det også indeholde oplysende artikler, som kan hjælpe den enkelte lejer. Bladet må herudover være debatskabende, men også orientere generelt om boligforholdene i andre lande.

### **Agitation**

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

### **Uddannelse**

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

### **Planlægning**

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

## **Samarbejde**

For at fremme målsætningen er det helt afgørende, at Lejernes Landsorganisation har samarbejde med andre organisationer, såvel på nationalt som på internationalt plan. Lokalt er det vigtigt, at Lejernes Landsorganisation er repræsenteret og samarbejder i råd og nævn, bl.a. Det sociale Forbrugerråd i de kommuner hvor et sådant forefindes.

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

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