

FRAFLYTNINGS-KRIGEN FORTSÆTTER:

SKRIV EVT. "MODTAGET MED FORBEHOLD"

Her hjælper
LLO DIG

"Vismændene"
vil hæve lejen
med 1.000-vis
af kroner

Stigning på
7,5 pct.
- Kan det passe?





Retten til at bo

I skrivende stund har der ikke været den store polemik efter offentliggørelsen af Det Økonomiske Råds rapport om den aktuelle økonomiske politik. Om konjunktur, offentlige finanser og den såkaldte finanspolitiske holdbarhed, og nu kommer det: regulering af private lejeboliger! Eller snarere - afregulering af private lejeboliger.

For det var, hvad vismændene anbefalede. Og det trak da også de sædvanlige overskrifter om, hvordan folk med høj indkomst og lange uddannelser får "mest ud af lejereguleringen", hvorfor man bør afskaffe reguleringen og i stedet indføre omfattende boligstøtte.

Læser man ind i rapporten, så fremgår det med al tydelighed, at jo, der er højindkomster, som har gavn af reguleringen, men den største gavn den tilfalder lav- og mellemindkomster. Og denne gavn tilfalder singler og enlige med børn – helt almindelige mennesker med helt almindelige indtægter for hvem et par tusind kroner mere eller mindre om måneden faktisk kan mærkes i forhold til mad, tøj til børnene, julegaver og muligheden for at komme på selv en lille ferie.

Virkeligheden er, at lejerne allerede i dag betaler en historisk høj andel af deres disponible indkomst for at bo. Virkeligheden er, at Vismændenes forslag – hvis det skulle blive vedtaget politisk – vil betyde voldsomme lejestigninger - både i de private udlejningsboli-

ger og i den almene sektor.

Det er tankevækkende, at forslaget kommer nu mens husleje loftet, der satte en grænse for huslejestigninger på 4%, stadig gælder. Et husleje loft der blev indført, da prisstigninger på op til 10% truede. Gennemføres Vismændenes forslag, vil stigningen blive langt højere, og det vil helt uden tvivl blive en katastrofe for helt almindelige mennesker.

Tiden er ikke til økonomiske eksperimenter i forhold til store gruppers mulighed for at opretholde en anstændig bolig – et hjem. Tiden er ikke til afregulering af de private udlejningsboliger, og en ikke nærmere beregnet eksplosion i de offentlige udgifter til boligsikring. Tiden er ikke til at tvinge lejere fra hus og hjem, som det ville hedde, hvis det var ejerboligerne, der blev udsat for et angreb af denne karakter.

Hvis tiden er til noget, så er det regulering. Regulering af både gamle og nye boliger, og altså også af nybyggeriet. Hvorfor? Fordi de fleste af os faktisk godt vil bo i et land, hvor også ufaglærte, kortuddannede, singler og enlige forsørgere, unge som ældre, og lav- og mellemindkomstgrupper faktisk har råd til at bo bare nogenlunde anstændigt. Vi bor heldigvis i et land, der stadig bryster sig af at være et af verdens bedste.

Ord betyder noget, og ord forpligter.

SE OGSÅ ARTIKLEN SIDE 7

GAMMEL SKOLE



**ALMENT BYGGERI PÅ LANGELAND
FIK ÅRETS RENOVERPRIS.**

FLERE GAMLE ELEVER ER FLYTTET
IND OG PEDELBOLIGEN ER BLEVET
FÆLLESHUS.

I Rudkøbing på Langeland er flere tidligere elever vendt retur til skolen. De er nemlig flyttet ind i Rudkøbing Gamle Skole fra 1921, der efter en renovering har fået nyt

liv som 22 almene seniorboliger. En transformation, der i september blev hyldet med tildelingen af Renoverprisen 2023. Den gives til dem, der har været involveret i det vindende

BLIVER FLOTTE SENIORBOLIGER



projekt – lige fra bygherre til rådgivere og håndværkere.

Alle de gamle skoler...

LLO's landsformand Helene Toxværd var med i det valgkollegium på 88 medlemmer, der nominerede finaledeltagerne ud af oprindeligt 182 projekter.

"Rudkøbing Gamle Skole er et flot eksempel på, hvordan man kan puste nyt liv i en bygning og et lokalområde ved at udnytte nogle af alle de

gamle skoler rundt om i landet, som bliver nedlagt, fordi eleverne samles på større skoler. Det kan andre kommuner godt lade sig inspirere af", siger Karen Mosbech, der er formand for Renoverprisens nomineringsudvalg. Hun understreger, at vinderen er fundet blandt et stærkt felt af nominerede projekter:

"Jeg glæder mig over, at flere og flere ser potentialet i at renovere, for der er ingen tvivl om, at vi i fremtiden i langt højere



Den nye almene boligejendom har beholdt sin 100 år gamle signatur. Kommuner med andre gamle skoler, som bliver nedlagt, kan lade sig inspirere her, siger formanden for nomineringsudvalget.

grad skal bygge videre på de eksisterende bygninger fremfor at bygge nyt."

Pedelbolig blev fælleshus

Seniorboligerne i Rudkøbing Gamle Skole er blevet til på bygningens præmisser og varierer derfor i størrelse og form.

Boligerne nyder godt af de tidligere klasseværelses markante loftshøjde og høje vinduespartier, som man ikke ville have fået i et nybyggeri. Yderligere er fællesskabet tilgodeset med omdannelsen af den tidligere pedelbolig til fælleshus og gæsteværelser.

De gamle døre fik nyt liv

Det er med stolthed, at inspektør for Boligselskabet Langeland, Ole Hansen, tager imod prisen:

"Når man kommer kørende til Langeland, ser man Rudkøbing Gamle Skole, som har været byens signaturbygning i over 100 år. Det unikke ved renoveringsprojektet er, at bygningen har beholdt sin signatur, og at der er anvendt de materialer, som var på bygningen i forvejen. I hver bolig er der f.eks. en dør, som har været døren ind til et klasseværelse. Det giver sjæl for de lejere, der bor i det nu."



ARKIVFOTO: MOGENS BRAAD

Denne store ejendom på Amager i København fik nyt tag og et nyt varmeanlæg. Netop energirenovering prioriteres højt i det kommende EU-direktiv. Men hvem skal betale?

HVEM SKAL BETALE DE GRØNNE KRAV TIL BOLIGERNE?

EU's bygningsdirektiv blev senest ændret i 2018. Nu er et helt nyt direktiv på vej i lyset af kravene til energibesparelser og grøn omstilling. Det nye direktiv ventes at få stor betydning for danske boligejere og -lejere og det diskuteres lige nu af alle fagfolk, politikere og interesseorganisationer overalt i Europa. Også i Lejernes LO.

Fra EU-Kommissionen og -Parlamentet lyder det samstemmende, at det skal være slut med de mest energiforbrugende og klimaskadelige boliger i EU. I efteråret indledtes konkrete forhandlinger med Ministerrådet om, hvordan EU's godt 260 mio. bygninger skal bidrage til den grønne

omstilling. Det skete efter et længerevarende, forberedende arbejde i Europaparlamentet, hvor bl.a. danske Niels Fuglsang (S) har været særdeles aktiv. Det samme har den internationale lejerorganisation IUT, der har kontor i Bryssel.

Hvem skal betale?

Helt konkret foreslår Kommissionen og Parlamentet gradvist at forbedre bygninger med de allerdårligste energimærker. Det kan fx ske ved at energirenovere eller udskifte sort varmesynning som olie- eller gasfyr i de mindst klimavenlige bygninger.

Interesseorganisationen Synergi mener, at en stor

del af de danske bygninger, der bliver berørte af det nye direktiv, automatisk vil opfylde kravene, når fx gas- eller oliefyret udskiftes med fjernvarme eller en varmepumpe. Andre bygninger skal have skiftet vinduer, efterisoleres eller på anden måde energirenoveres. Men der står mange diskussioner tilbage. F.eks.: Hvem skal betale forbedringerne i boligejendommene?

LLO diskuterede senest sagen på sit hovedbestyrelsesmøde d. 2. september, og meldingen herfra var klar: Lejerne skal ikke sidde tilbage med sorte perler (og regningen), når der skal laves energirenoveringer.

KJH

LLO-FOLK IND I KRIMINALPRÆVENTIVT ARBEJDE

LLO's hovedbestyrelse besluttede på sit møde i september at udpege to kandidater til plenarforsamlingen i Det kriminalpræventive Råd efter afdøde Peter Andersen. Det blev Sheku A. Jalloh og Annette Kongebro, der vil give møde på skift. De bor begge til leje på Amager i København.

Det kriminalpræventive Råd har som overordnet formål at nedbringe antallet af kriminelle og flergangsofre samt udsatte steder, hvor kriminalitet finder sted. Derudover "at fremme tryghed og samfundets robusthed overfor kriminalitet", som det hedder. Plenarforsamlingen har 60 medlemmer, som nedsætter fire faste udvalg. I disse har LLO hidtil haft sæde i By- og Boligudvalget og udvalget for børn og unge.

Udvalgene holder en række temamøder i løbet af året og deltager aktivt i konkrete projekter. Rådets formand og næstformand er udpeget direkte af justitsministeren.

KJH

TO BOLIGPOLITISKE ORDFØRERE VENDER TILBAGE

To vkendte, tidligere boligpolitiske ordførere i Folketinget er vendt tilbage til deres ordførerskaber. Det er Enhedslistens Søren Egge Rasmussen, der overtager efter Pelle Dragsteds "forfremmelse" i partiet til ny politisk ordfører og frontmand efter Mai Villadsen.

I Venstre er det partiveteranen Preben Bang Henriksen, der midlertidigt overlod posten til stedfortræder Heidi Bank under Jakob Ellemann-Jensens sygefravær.

KJH

ÅRETS VIGTIGSTE DOMME PÅ FÆLLES KONFERENCE

LLO og Danmarks Lejerforeninger holdt 23. september en fælles lejeretlig konference i Odense. I alt 45 deltog enten fysisk eller digitalt i lejeretskonferencen, som gennemgik årets vigtigste domme på området.

I år var formatet lidt anderledes, da der var tale om en fælles konference med Danmarks Lejerforeninger. Gennemgangen blev således delt ud på tre oplægsholdere i stedet for én. Det var chefjurist i LLO Danmark, Anders Svendsen, juridisk chef i LLO Hovedstaden, Katrine Sparreth Nielsen og næstformand i Danmarks Lejerforeninger og advokat (H) Bjarne Overmark

LLO-KONGRES I OKTOBER 2024

Lejernes Landsorganisation har fastsat tidspunktet for sin næste kongres. Det bliver i weekend'en 5. og 6. oktober 2024. Stedet er endnu ikke besluttet, men det bliver enten på Fyn eller i Hovedstadsområdet. Antallet af kongresdeltagere afhænger af de enkelte afdelingers medlemstal, men der regnes med et antal på ca. 75. Kongressen er landsorganisationens øverste myndighed og holdes hvert tredje år. Den vedtager LLO's love og vedtægter, arbejdsprogram m.v. og vælger formand, næstformand og derudover fem medlemmer til forretningsudvalget plus fem suppleanter.

KjH



Kongressen i 2021 i Odense bød på mange afstemninger. Bl.a. om regionale servicekontorer, nedlæggelse af regionsinddelingen og central kontingentopkrævning



Et foto fra en skimmelsvamp-sag – med dato.

HELE LANDET:

HUSK DET NU: TAG FOTOS!

En af LLO's veteraner i "marken", Peer Marfelt, gentager det igen og igen: Husk nu at tage fotos ved ind- og udflytning og især at sørge for, at dine billeder er forsynet med dato. Det kan blive tusindvis af kroner værd!

Peer Marfelt er tidligere formand for LLO i Kolding, bor nu på Sydsjælland og er lægdommer ved boligretten i Nykøbing F. Han er oprevet over, hvad han ind imellem ser og hører om forglemmelser og dårlig forberedelse før en boligretssag – også fra lejeradvokater! Begge forhold har han oplevet kostede lejere dyrt i sager, de ellers kunne have vundet, siger han.

Noget af det, som Peer ser, er sager, hvor der ikke er datomærkning på fotodokumentation, og han fortæller, at det kan være et problem af bevismæssige årsager. "Det er tudetosset og kan give helt forkert afgørelser", siger Peer Marfelt, især fordi man let kan finde en række gode vejledninger og programmer på nettet, der er lige til at bruge. Så husk det nu – tag foto med dato! <https://zooombrowser-ex.informer.com/download/>

KjH

SE OGSÅ SIDE 12 OG 13.



NYE HB-MEDLEMMER

Uffe Gravenhorst (t.v.) og Henning Dahl er indtrådt i LLO's hovedbestyrelse som repræsentanter for LLO Hovedstaden. Som landets største lokalafdeling har hovedstadsafdelingen 12 medlemmer af landsforbundets hovedbestyrelse. Valgene sker delvist på hovedstadsafdelingens bestyrelse's konstituerende møde efter det årlige repræsentantskabsmøde. Her vælges 8 medlemmer, hvoraf Uffe Gravenhorst og Henning Dahl altså var nyvalgte. Andre fire er valgt af kongressen som medlem af landsforbundets forretningsudvalg, og derfor "født" medlemmer af hovedbestyrelsen. 7 af de 12 er iøvrigt kvinder.

KJH

AARHUS:

7 MIO. KR. FOR MEGET I STRØM

Beboerne i en afdeling under Boligforeningen Aarhus Omegn har i hele 22 år betalt for meget i elforbrug ved en fejl. Fejlopkævningen dækker årene 2001 til 2022 og er sket i afdelingen Elstedhøj i Lystrup. Her er der 416 boliger i to bebyggelser. Beboerne skal nu i fællesskab beslutte, hvordan de skal anvende tilbabetalingen af hele 7,4 mio. kr., som er det beløb, der gennem årene er opkrævet for meget på fællesarealerne. Hvis man har boet der i alle 22 år, drejer det sig om en årlig merudgift på 808 kr, eller for alle årene ialt 17.776 kr. Nu går pengene i en fælleskasse og beboerne har på et afdelingsmøde drøftet at anvende 5 mio. kr. til nedgravede affaldsbeholdere – de såkaldte molokker, som ellers skulle have været betalt over huslejen.

Fejlen er sket ved, at 11 el-målere målte dobbelt forbrug, og det var elselskabet Konstant, der selv opdagede fejlen.

HELE LANDET:

MINDRE END 50 PCT. ALMENE LEJERE STEMME VED FOLKETINGSVALG

For tredje gang i træk falder andelen af danskere, der besøger stemmeboksen ved folketingsvalg. Professor Kasper Møller Hansen, Københavns Universitet, advarer i sin seneste undersøgelse om, at Danmark opdeles i et demokratisk A- og B-hold. Han har kigget på valgdeltagelsen ved de seneste tre valg og siger til Jyllands Posten, at der er nogle grupper, der vitterligt har meldt sig ud af demokratiet.

"Hvis man tager ud i almennyttige boligområder, vil det være flertallet, der ikke stemmer, selv om de kan. Det begynder at bide sig selv i halen, når man mangler rollemodeller, og der ikke er nogen i familien eller i nabolaget, der stemmer, og alle bliver hjemme i et parallelsamfund. Det er den retning, tendensen går", siger Kasper



Dette billede er fra folketingsvalget i juni 2019, der indgår i undersøgelsen

Møller Hansen og nævner, at folketingsvalget eksempelvis ikke fylder i Gellerupparken ved Aarhus eller Nordvest-kvarteret i København, og at deres holdninger derved går tabt. "Paludan-effekten" fik indvandrere til at valfarte til stemmeboksene ved folketingsvalget i 2019. Men effekten er forduftet,

og tilbage står et endnu mere opdelt samfund, hvor flere grupper stempler ud af demokratiet.

B-holdet, som arketypisk består af en ikke-vestlig ung mand med kort eller ingen uddannelse uden job, kun har en valgdeltagelse på 20 pct.

VISMÆNDENES FORSLAG VIL VÆRE EN KATASTROFE FOR LEJERNE

DET ØKONOMISKE RÅD (DØR), SOM I DAGLIG TALE KALDES VISMÆNDENE, FORESLÅR OMFATTENDE LEJESTIGNINGER FOR LEJERNE I PRIVATE BOLIGER.

Vismændene offentliggjorde d. 10. oktober 2023 deres halvårslige rapport. Denne gang havde de bl.a. fokus på huslejeregulering i den private sektor.

Ophævelse af loft over huslejen har en høj pris for lejerne

Den gennemsnitlige lejer i en privat bolig bør ifølge DØR betale 17.000 kr. mere i husleje. Vismændene mener, at en københavnsk lejer bør betale 37.100 kr. ekstra om året. For de almene lejere er det hhv. 21.900 kr. på landsplan og 41.000 i København.

(kilde: Det Økonomiske Råd: Dansk Økonomi Efterår 2023)

Udlejerne får gevinsten – lejerne og andre skatteydere betaler

Vismændene foreslår, at man afskaffer huslejereguleringen og i stedet indfører omfattende boligstøtte. De beregner dog ikke udgiften til dette. I dag udgør de samlede boligstøtteudgifter 15,4 mia. En omlægning af systemet vil formentligt koste skatteborgerne større milliardbeløb. Den regning skal skatteborgerne betale!

Droppes huslejereguleringen, vil det være en stor økonomisk gevinst for de mange ejendomsjere, som har købt en ejendom "billigt", fordi hus-

lejeindtægten har været begrænset af lejelovens regler. Skal lejerne betale en højere husleje, vil det få ejendommen til at stige i værdi.

Vismændene bryder sig ikke om lav ejendomsskat

Vismændenes forslag skal ses i sammenhæng med deres øvrige boligøkonomiske anbefalinger, som blandt andet kræver, at ejendomsværdiskatten knap fordobles, således at boligejerne betaler en væsentlig højere skat. Argumentet er, at beskatning af ejerboligerne bør sidestilles med andre former for kapitalindkomst, fx aktier.

En katastrofe for lejerne

Landsformand for Lejernes Landsorganisation i Danmark, Helene Toxværd sagde i forbindelse med offentliggørelsen:

"Hvis forslaget gennemføres, vil det være en katastrofe for lejerne. Lejerne bruger i forvejen en historisk høj andel af deres disponible indkomst på at bo. Vismændene påviser selv, at en gennemsnitslejer bruger 25% af sin disponible indkomst på husleje, og der er for LLO ingen tvivl om, at kommer der hertil en årlig ekstraregning på mere end 37.000 kr., så må mange lejere gå fra hus og hjem."

BOLIGEN SOM ET VELFÆRDSGODE.

Vismændene overvejer i rapporten om boliger af en vis kvalitet er så vigtige,



Lejerne står i forvejen udenfor boligejernes friværdisfest. Nu foreslår Vismændene, at man afskaffer huslejereguleringen og i stedet indfører omfattende boligstøtte. Resultat: lejestigninger på tusndvis af kroner. Og boligstøtten skal betales af skatteyderne. Det er også lejerne.

at man kan acceptere en løsning, der ikke er markedsbaseret på lige fod med uddannelse og sundhed (et såkaldt meritgode). Vismændene afviser dog henset til, at der er uigennemskuelighed ift. hvordan boligerne bliver fordelt. Et godt netværk kan fx få stor betydning for den bolig, du kan leje.

LLO har tidligere fremsat forslag om, at al privat udlejning med 12 eller flere lejligheder er underlagt ventelister - på samme måde som almene boliger.

Helene Toxværd mener dog, at man kan retfærdiggøre at støtte både lejer- og ejerboliger: "Vismændene fastsætter ikke dansk boligpolitik - og det skal både ejere og lejere nok være glade for. Skiftende regeringer har set boligen som en af hjørnestene i velfærdssamfundet, hvor det at kunne bo godt og ordentligt er et velfærdsgode, som f.eks. når vores børn kan få deres eget værelse, eller når næsten alle uanset indkomst skal have råd til at bo i de store byer", siger hun.

Hvad sker der nu?

Det Økonomiske Råds anbefalinger har stor vægt i samfundsdebatten. Det er dog stadigvæk Folketinget, der bestemmer politikken. Eksempelvis har Folketinget ikke lyttet til anbefalingen om en væsentlig højere ejendomsværdiskat til boligejerne. Der er heller ikke nogen aktuelle politiske planer om at afskaffe huslejereguleringen.

Helene Toxværd afslutter: "Anbefalingerne er generelt virkelighedsfjerne. Lejerne er i forvejen historisk trykket af løbske huslejer. For et år siden fik Danmark et huslejeloft på 4% for at undgå lejestigninger på 10%. Det sidste ville få folk til at gå fra hus og hjem. Nu anbefaler Vismændene så lejestigninger på ca. 30%. Det hænger ikke sammen!"

UDLEJER KRÆVEDE 23.101 KR. FOR RIDSE I GULV

Selv professionelle udlejere lader som om, de ikke kender til lejernes rettigheder, når de skal betale penge tilbage. Det hjælper LLO dem så med! Derved får lejerne ofte mange tusinde kr. tilbage. I forrige nummer af Vi Lejere omtalte vi 13 afsluttede sager fra Jylland og Fyn. Men fraflytningskrigen fortsætter. Her er 6 nye. En læser mistede sin mor og beder os nu kaste lys på, at plejehjem med mange udflytninger er blevet pengemaskiner.

Vi Lejere's midteropslag i nr. 3: 10.000-vis af kroner...



AARHUS:

13.000 KR. TILBAGE PÅ DEPOSITUM

Det er ikke altid, at ens udlejer har orden i tingene - og det kan komme dig som lejer til gode. Det gjorde det i hvert tilfælde i denne sag fra Aarhus. En udlejer havde i henhold til lejekontraktens § 8 den indvendige vedligeholdelse. Til trods for dette fremsatte udlejer på fraflytningssynet flere krav om istandsættelse og rengøring over for den fraflyttende lejer. Efter synet fremsendte udlejer en fraflytningsopgørelse til lejer og krævede, at lejer betalte 16.499 kr. i udgifter til istandsættelse og rengøring. LLO's servicekontor kontaktede herefter udlejer og gjorde opmærksom på, at udlejer havde den indvendige vedligeholdelsespligt. Herefter anerkendte udlejer forholdet, uden det var nødvendigt med en huslejenævns sag og tilbagebetalte lejers depositum på i alt 13.054,62 kr.

SAMSØ:

ULOVLIGE OPKRÆVNINGER: 9.863 KR. RETUR TIL LEJER

En lejer fra Samsø henvendte sig til LLO's Servicekontor i Aarhus efter at have modtaget et krav fra sin udlejer om en huslejestigning på 1.000 kr. pr. måned samt krav om betaling for varme, hvor udlejer også krævede en stigning i acontobetaling. Huslejestigningen blev med det samme kendt ugyldig, og juristen tog efter aftale med lejer kontakt til udlejer vedrørende forbrugsafregningen for lejemålet.

Ulovlige opkrævninger

Da rådgiveren først fik set hele sagskomplekset igennem, åbenbarede der sig et helt scenarie af ulovligheder.

- Det viste sig, at der blev opkrævet acontobetaling til vand, selvom der ikke var opsat lovpågtede individuelle forbrugsmålere i lejemålet, og det medførte et tilbagebetalingskrav mod udlejer.

- Lejer og udlejer havde sidste år aftalt, at lejer fremadrettet selv skulle stå for levering af el til lejemålet, hvilket lejer gjorde. Udlejer fortsatte dog med at opkræve betaling for el.
 - Lejer havde aldrig modtaget forbrugregnskaber – herunder heller ikke varmeregnskaber. Efter skriftlig og telefonisk dialog med udlejer om de forskellige krav, endte opgørelsen således:
 - Tilbagebetaling af vand: 10.666,56 kr.
 - Tilbagebetaling af el: 1.666,65 kr.
 - Forlig vedrørende varmeregnskab for 2023, hvor lejer eftergav 2.469,80 kr.
- Efter endt aftale med udlejer har lejer fået 9.863,41 kr. retur.

Sagen kunne være indbragt for Huslejenævnet, men lejer havde også et ønske om at få sagen hurtigt afsluttet. Derfor fremsatte Servicekontoret i Aarhus ovennævnte forligsforslag, hvilket



ARKIVFOTO: KØBENHAVNS NORDHAVN

IKAST-BRANDE:

EN DYR RIDSE I GULVET

En fraflytningssag har været i Huslejenævnet, hvor den blev afgjort til lejers fordel.

Sagen begyndte, da et medlem fra LLO Herning fraflyttede et lejemål i Ikast-Brande Kommune.

Ved fraflytningen reklamerede udlejer flere forhold, som udlejer mente skyldtes lejers misligholdelse af lejemålet. Det omhandlede bl.a. en ridse på et gulv og nogle mindre reparationer i køkkenet, men udlejer fremsendte ingen flytteopgørelse og tilbageholdt blot lejers depositum på 21.000 kr.

Efter at LLO indbragte sagen for nævnet, opgjorde udlejer det krav, han mente at have lidt og indhentede i den forbindelse tilbud på udbedring af ridsen på gulvet. Det lød på hhv. 17.151 kr. og 23.101 kr. idet han mente, at der var behov for udskiftning af hele gulvet.

Nævnet nedsatte beløbet

Nævnet godkendte udlejers krav vedrørende materialer til køkkenet, men nedsatte beløbet til montering til 500 kr. Derudover godkendte nævnet, at lejer skulle hæfte for den ridse, der var i gulvet, men nedsatte beløbet til 5.000 kr. Udlejers krav om istandsættelse på lejers regning bortfaldt, da udlejer ikke fremsendte en flytteopgørelse.

Udlejer har fulgt nævnets afgørelse, og lejer har bekræftet, at hun fik 14.704 kr. retur, ud af det samlede depositum på 21.000 kr.

"Fraflytning er blevet en kamplads mellem lejerne og deres udlejere" skrev Vi Lejere i nr. 3/2023

RINGKØBING-SKJERN:

PÅSTAND OM EN LANG RÆKKE SKADER, MEN...

Lejer havde boet i lejemålet i cirka fire år, da lejer valgte at opsig lejemålet.

Der var tale om en såkaldt professionel udlejer, som havde flere boliger udlejet, og udlejer havde alene foretaget mundtlig reklamation over en række forhold over for lejer. Der var endvidere ikke udarbejdet nogen indflytningsrapport. Udlejer havde heller ikke henvendt

sig med en fraflytningsopgørelse.

Da juristen fra Servicekontoret i Aarhus kontaktede udlejer, redegjorde denne efterfølgende for en lang række skader, som vedkommende mente, lejer var ansvarlig for, og fortalte samtidig, at udgiften til istandsættelse langt ville overstige det indbetalte depositum på 14.100 kr.

Efterfølgende indbragte

Servicekontoret sagen for huslejenævnet, og efter at nævnet havde påbegyndt sagsbehandlingen, modtog Servicekontoret en besked fra nævnet om, at udlejer havde besluttet at tilbagebetale hele lejers depositum.

Det gjorde udlejer dog først mere end en måned senere – 6 dage før sagen skulle behandles på nævnets møde.

KOLDING:

EKSTRAREGNING PÅ 7.720 KR. BLEV SLETTET

En lejer i Kolding henvendte sig til Servicekontoret i Aarhus, fordi han havde fået en ekstraregning på 7.720,99 kr. vedrørende vand – og varmeregnskab for 2022.

Dette undrede lejer sig over af flere grunde, men primært fordi der ikke var vandmålere installeret på indflytningstidspunktet, og udgiften til vand derfor var inkluderet i lejen. Lejer havde ganske vist observeret, at der havde været håndværkere i ejendommen, og at der havde stået et stykke pap i opgangen, hvor der stod "i morgen opsætning af målere, V.V.S.", men lejer havde på intet tidspunkt modtaget

nogen information fra udlejer om nogen ændring.

Ikke desto mindre mente udlejer at skulle have en betaling på 6.044,92 kr. for vand, og derudover 1.676,07 kr. for varme.

Kontorlederen på Servicekontoret fremsendte på lejers vegne indsigelse til udlejeren. Da udlejer ikke kunne fremsende noget gyldigt vandregnskab, erkendte de, at kravet på betaling for vand skulle bortfalde.

Derudover erkendte de i første omgang, at de ikke kunne kræve deres honorar til Techem på 1.239,10 kr. for udarbejdelse af regnskab betalt særskilt hos lejer, og

reducerede derfor deres krav til 436,97 kr. Vi afventede efterfølgende, om udlejer så ville fastholde dét krav ved at indbringe sagen for Huslejenævnet. Det kunne vi konstatere, at de ikke gjorde, men i stedet sendte de lejer en ny rykker – på det fulde beløb, altså på de 7.720,99 kr. LLO's kontorleder kontaktede derfor udlejer igen, og de erkendte fejlen men mente så fortsat, at lejer skulle betale 436,97 kr. Kontorlederen forklarede dem, at de så skulle have haft indbragt sagen for nævnet inden deres frist udløb. Derpå erkendte de, at restancen var slettet.

FRAFLYTNINGS-KRI

AF LLO'S SERVICEKONTOR
I AARHUS OG KJELD HAMMER

SE OGSÅ ARTIKLEN SIDE 12 OG 13:
"NÅR DU FÅR EN URIMELIG FRAFLYTNINGSREGNING

AARHUS:

STORT KRAV BLEV VENDT TIL LEJERS FORDEL

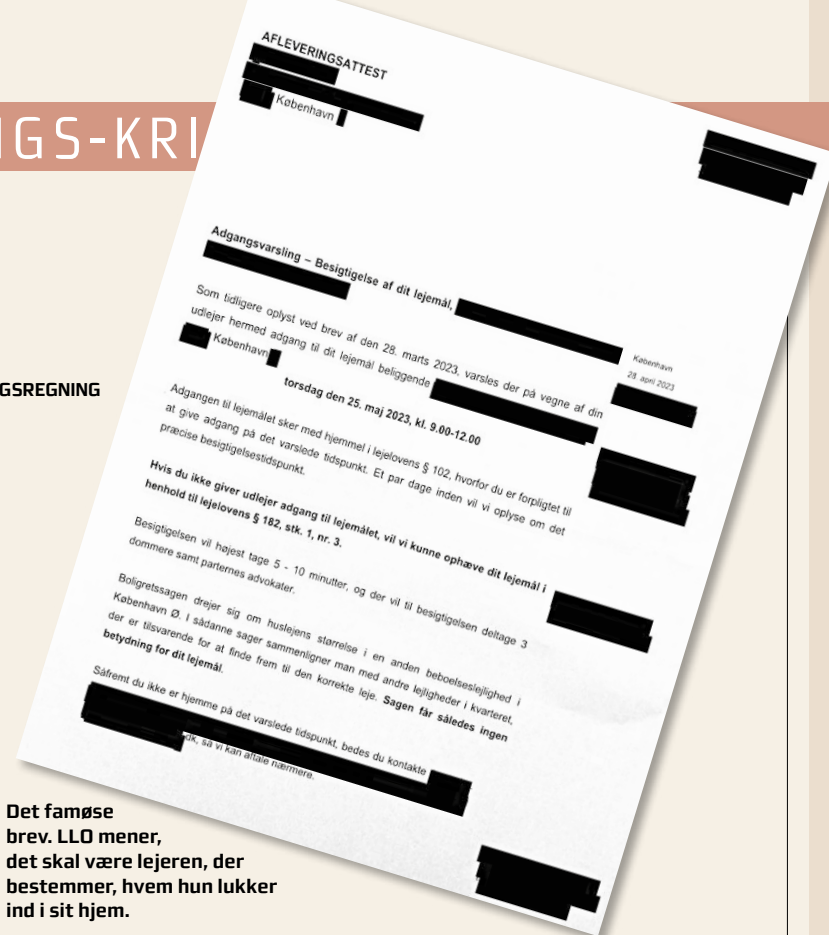
En sag om tilbagebetaling af penge i 100.000 kroners-klas- sen blev vendt helt rundt til lejers fordel i Huslejenævnet.

Kort fortalt handlede sagen om, at udlejer havde opgjort sit tab til 172.753,38 kr., og lejer havde betalt en ekstraregning på kr. 133.753,38 - efter at for- udbetalt leje og depositum var fratrukket. Udover istandsæt- telseskravet på 150.604,38 kr. var der også krav om betaling for leje i en måned, der var betalt leje for, samt opkræv- ning af leje efter lejeperiodens ophør. I sagen var der ligeledes opkrævet beløb for vand, selv- om der ikke var individuelle vandmålere.

Huslejenævnet besluttede, at lejer skulle have tilbagebetalt 11.026 kr. af sit depositum, og at lejers samlede krav derfor udgjorde 151.679,38 kr. med tillæg af renter.

Udlejer har indtil videre afvist at betale beløbet, men har ikke indbragt sagen for domstolene.

Kontorlederen henviste lejeren til at tage kontakt til en advokat for at få hjælp til inddrivelse af beløbet. LLO's Servicekontor har også videresendt info om sagen til den advokat, LLO normalt henviser til her i Aarhus.



**Det famøse
brev. LLO mener,
det skal være lejeren, der
bestemmer, hvem hun lukker
ind i sit hjem.**

UDLEJER: GIV ADGANG TIL DIN BOLIG - ELLER BLIV SMIDT UD!

Hvornår må man true en lejer med ophævelse?

Direktør Claus Højte fra LLO Ho- vedstaden har fundet dette grænse- overskridende eksempel!

Udlejers advokat: Hvis du ikke hjæl- per med at sætte lejen op for en anden lejer, så bliver du smidt ud af din bolig.

Dette truer et af de større advokat- huse i København med, hvis en lejer ikke vil vise sin lejlighed frem for boligretten som et led i at fastholde en høj leje i en anden lejlighed.

I det pågældende tilfælde har advokatfirmaet af udlejeren fået lov til at true en lejer med ophævelse, fordi advokaten skal bruge en sammenlig-

ning i en sag for en helt anden udlejer et helt andet sted i byen.

LLO mener, at fremgangsmåden er på kant med de advokatetiske regler og vil få den testet ved advokatnævnet. Derfor vil LLO:

- Sikre at lejerne får større ret til selv- bestemmelse - det skal være lejeren, der bestemmer, hvem hun lukker ind i sit hjem.
- Sikre at lejerne får krav på ordentli- ge frister for at give adgang, så lejer ikke skal leve sit liv efter udlejers kalender.
- Kræve at det får konsekvenser for udlejere, som uberettiget truer lejere på deres hjem.

LLO-FORMANDEN OM AARHUS: HUSLEJEN ER FOR HØJ

Årsagen til, at udlejerne lokker med ekstra goder for at få lejerne til at flytte ind er ikke, at der generelt er for mange boliger i Aarhus Kommune, men at lejen er alt for høj. "Det er mere et spørgsmål om, at dem, der er, er for dyre og folk simpelthen ikke har råd til at bo i dem", forklarer Helene Toxværd, der er formand i Lejernes Landsorganisation (LLO), i P1 Orientering. "Det er et udtryk for, at man ikke kan få lejet de meget dyre kvadratmeter ud, man har opført", siger hun og understreger, at der er blevet bygget for "tosset, dyrt og de forkerte steder".

LÆSERBREV: PLEJEHJEM ER PENGEMASKINER

I skal have stor tak artik- len Fraflytningskrigen i nr. 3, 2023.

I den forbindelse kom jeg til at tænke på, hvor- dan vore plejehjem, som nu er udlejningsboliger, i den grad er penge- maskiner - netop ved fraflytning - i forbindel- se med dødsfald.

Her står de efterladte og boet, og i den forbin- delse er det ikke LLO, man i første række tæn- ker på. Man betaler, dvs. boet indfrier i forbindel- se med fraflytning, som altid går rimeligt stærkt, da en ny beboer står og venter.

Det er et uhyggeligt underbelyst område, og når man tænker på, hvor kort tid (ofte under 1 år) der er tale om, er det store summer, ejendomsselskaberne scorer.

Flyttesynet bliver gennemført uden de pårørende, som blot præsenteres for rappor- ten og regnskabet.

Da min mor døde for 6 år siden, efter knapt et år på plejehjemmet, rystede jeg på hovedet og betalte.

Jeg forestiller mig at problemet er landsdæk- kende, og håber der kan komme fokus på det.

Med venlig hilsen
Marianne Lassen
Dalgas Have 29, 3. Th
2000 Frederiksberg

"TO ÅRS HELVEDE"

MAVRETTA FIK BESKED FRA EN ADVOKAT PÅ, AT HUN SKAL VÆRE UDE I LØBET AF EN UGE. SÅ STARTEDE TO ÅR, DER BLEV ET "HELVEDE" OG GJORDE HENDE SYG. TIL NYTÅR FLYTTER HUN, MEN VED IKKE HVORHEN.

Kærlighed trak græsk-italienske Mavretta Anogiati til Danmark. Men det var ikke megen sympati, hun mødte som lejer, da hun senere var flyttet alene ind i et hus i Viby ved Aarhus.

Mavretta flyttede ind på 1.-salen i et gammelt hus på Damagervej i marts 2021. I juni samme år døde udlejeren. Så blev kuratoren af boet reelt hendes udlejer, og han repræsenterede et anseeligt antal arvinger. Huset skulle sælges. Advokaten ville på vegne af dødsboet smide Mavretta ud, og det skulle ske i løbet af en uge. Et af stridspunkterne var også adgang til et kælderrum, som hun benyttede. Derefter startede den konflikt, som Mavretta uden tøven kalder "to års helvede".

"De truede mig, stressede mig og bluffede. For de kunne slet ikke *ophæve* min lejekontrakt, som de forsøgte, for jeg havde en uopsigelig kontrakt. Den kunne til nød *opsiges* med måneders varsel, hvis den ny ejer selv skulle bruge lejemålet".

Efter kontakt med advokater gik Mavretta til Lejernes LO's Servicekontor i Aarhus.

Nye ejere

Her var der god hjælp at få. LLO op-tog kommunikationen med udlejeren og senere den nye ejers advokat og klagede på Mavretta's vegne til Huslejenævnet over lejers størrelse hos

de nu nye ejere. Nævnet gav hende medhold, og i sagen vedr. lejens størrelse endte det med, at hun skulle have tilbagebetalt 24.218 kr. i nedsat husleje med tilbagevirkende kraft. Huslejen blev derfor nedsat fra 6.295,30 kr. til 4.398,33 kr./måned fremover for den lille to-værelses lejlighed på 58 kvm - iøvrigt et bruttoetageareal, der også var omstridt.

Førlig og kompensation

Afgørelsen fik udlejeren advokat til at fremsende Mavretta et tilbud om frivillig fraflytning mod betaling af kompensation, tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje, ialt 90.400 kr. Det enedes parterne endeligt om i sidste måned.

Søger lejlighed

Senest 31. december skal Mavretta og hendes to katte være ude. Men hvor hun skal flytte hen, ved hun ikke. Husleje-niveauet i Aarhus-området er højt, og hun insisterer på, at kattene skal følge med. Til gengæld er hendes jobmæssige fremtid på plads. Hun har en bachelor og en kandidat fra Aarhus Universitet. I denne måned tiltrådte hun er job som mediasupporter ved DsB og til januar begynder hun i et fast job hos Flextrafik.

Er du så glad igen?

"Nej, for jeg har slet ikke haft lyst til at flytte, og sagen har gjort mig syg.



"Jeg har brug for ro og fred i mit liv nu", siger Mavretta efter to år, som hun beskriver som "et helvede".

Men jeg har brug for ro og fred i mit liv nu".

Mavretta er glad for den hjælp, hun har fået på LLO's servicekontor i Aarhus og håber, at hun kan hjælpe andre i samme situation ved at stå frem. "Mit råd er, at de skal lade være med at stresser og bare tage det roligt".

Når du får en urimelig fraflytningsregning

HER ER HVAD DU GØR: INDBRING TVISTEN FOR HUSLEJENÆVNET, MEN HUSK AT GØRE INDSIGELSE FØRST OVERFOR DIN UDLEJER. OG PAS PÅ VED FRAFLYTNINGSSYN. DER ER NY PRAKSIS. LÆS DET MED SMÅT OG SKRIV GERNE "MODTAGET MED FORBEHOLD".

Men til fraflytningssynet sagde viceværten jo, at alt så pænt og nydeligt ud, hvordan kan det så være, at jeg nu får et istandsættelseskrav udover mit depositum!?"

– Det er et spørgsmål, vi ofte hører fra medlemmer, som har iagttaget alle de nødvendige skridt for at sikre, at de ved fraflytning afleverer lejemålet, så der ikke kommer nogen efterregning.

Så...hvad gør du, når du har taget billeder af lejemålet ved din indflytning, har lavet en fejl- og mangelliste og sendt den inden for 14 dage fra indflytningsdatoen, og ikke mindst passet godt på lejemålet – og alligevel ender med at hæfte for en række istandsættelsesudgifter, som du ikke kan genkende?

HUSLEJENÆVNET SOM FØRSTE INSTANS

En tvist om fraflytning og depositum mellem lejer og udlejer er en sags-type, som huslejenævnet ikke kun har kompetence til at behandle, men som huslejenævnet skal behandle som første instans.

Det betyder, at i tilfælde af at du skulle finde dig selv i den situation, hvor du bliver forelagt en fraflytningsregning, selvom du har vedligeholdt dit fraflyttede lejemål, eller faktisk afleveret den i en pænere stand end ved overtagelse, så skal tvisten indbringes for huslejenævnet.

Forinden du gør det, skal du dog være opmærksom på, at du skal gøre indsigelse, herunder tilkendegive din uenighed i de fremlagte krav. Det skal du gøre over for din udlejer. Du kan med fordel vente, indtil du har modtaget den endelige flytteopgørelse. Den modtager du efter fraflytningssynet og udlevering af fraflytningsrapporten.

I tilfælde af, at du og din udlejer ikke kan nå til enighed om kravene – efter du har gjort indsigelse - kan uenighederne indbringes for huslejenævnet.

Kommer huslejenævnet frem til en afgørelse, som parterne er uenige i, kan sagen ankes til Ankenævnet (hvis lejligheden ligger i Københavns kommune). Alle andre steder end København kan sagen ankes til Boligretten.

Men inden vi kommer så langt, hvor sagen indbringes for huslejenævnet, er der omstændigheder i nyere praksis, der gør, at du skal være

særligt opmærksom på, hvad der er anført i fraflytningsrapporten, herunder hvad du som lejer egentlig skriver under på.

FRAFLYTNINGSSYN – NY PRAKSIS – PAS PÅ

Vi har alle hørt det før: "husk at læse det med småt!", eller "underskriv ikke noget du ikke har læst igennem!", men en gang imellem glipper det, hvilket der kan være mange grunde til. Men efter nyere praksis fra Ankenævnet i København er det nu blevet særligt vigtigt at være opmærksom på, hvad du skriver under på, da din underskrift kan have en væsentlig betydning for, hvad du kommer til at betale ved din fraflytning.

I forbindelse med et fraflytningssyn skal udlejeren, eller dennes repræsentant, udarbejde en fraflytningsrapport. Den skal lejeren have udleveret ved endt syn, og hvis det ikke er muligt, så skal den sendes til lejeren senest to uger efter synet. Dette gælder dog kun, hvis lejeren ikke har været til stede ved synet, eller hvis denne ikke ønsker at kvitte-re for modtagelsen af rapporten.

NYERE PRAKSIS

Men hvorfor er det så vigtigt at være opmærksom på, hvad der står i fraflytningsrapporten, hvis du alligevel kan gøre indsigelse, når du modtager fraflytningsopgørelsen?

Det er det, fordi der i den nyeste Ankenævnspraksis er lagt særlig vægt på, at hvis lejeren ved et fraflytningssyn har underskrevet en fraflytningsrapport, hvori der stod, at lejeren ved underskrift "anerkender at have modtaget nærværende fraflytningsrapport og accepterer at hæfte for udbedring af de mangler, der er anført" – ja så mener flertallet i Ankenævnet, at lejeren med sin underskrift har indgået en gyldig aftale om at hæfte for de i fraflytningsrapportens anførte punkter.

I den pågældende sag havde lejeren kunnet fremlægge dokumentation for, at nogle af de i fraflytningsrapporten anførte mangler allerede var der ved lejerens indflytning. Udover dette havde lejeren også ved



AF PARITA STEPHEN, JURIST I LLOH

sin indflytning lavet en fejl- og mangelliste, som blev sendt til udlejer inden for 14 dages-fristen.

Alligevel blev udfaldet i sagen, at lejerens underskrift på at hæfte for manglerne vejede tungere end de faktiske omstændigheder, hvilket resulterede i, at lejeren endte med at miste sit depositum – og hæfte for en ekstra regning.

Som følge af den nyere praksis er det derfor meget vigtigt, at du som lejer er opmærksom på, hvad der står i fraflytningsrapporten. Du skal med andre ord læse det med småt!

Skulle du befinde dig i en situation, hvor du ved fraflytningssynets afslutning bliver præsenteret for vendingen "anerkender at have modtaget nærværende fraflytningsrapport og accepterer at hæfte for udbedring af de mangler, der er anført", skal du i stedet for at underskrive skrive på fraflytningsrapporten følgende: "modtaget med forbehold", sådan at du undgår at træde i den fælde, som er lagt i den fortrykte rapport.

Som udgangspunkt gælder Ankenævnets beslutninger kun i København, men mange huslejenævner over det ganske land følger Ankenævnets afgørelser. Så selv om du bor i Esbjerg eller Tønder, skal du også huske at læse det med småt!

Skal du flytte - ind eller ud - kan du med fordel gå ind på LLOs hjemmeside og læse om fraflytning/indflytning. Og du kan altid tage fat i din lokale LLO-afdeling og få råd og vejledning.

SE OGSÅ NOTITSEN SIDE 5: HUSK DET NU: TAG FOTOS!



LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Magnus Chytræus-Andresen



Arnela Osmanovic



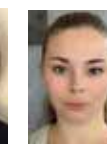
Camilla Hedemann



Joan Jensen



Anne Katrine Andersen



Kristine Jeanett Nørgaard



Parita Stephen

AF HELENE TOXVÆRD, LANDSFORMAND LLO

LLO-SERVICE I HELE LANDET

På Lejernes LO's kongres i 2021 blev det vedtaget, at der skulle igangsættes opbygning af landsdækkende servicekontorer eller centre til støtte for organisationens medlems-service i hele landet.

Det blev også bestemt, at alle afdelinger - senest ved udgangen af 2023 - skal være tilknyttet et servicekontor. Dog tilstod kongressen de enkelte afdelinger stor frihed til selv at vælge præcis, hvordan man ville organisere sig, herunder at vælge det personalemæssige forhold mellem ansatte og frivillige. Det blev også besluttet, at afdelingen kan vælge at stå for servicen alene eller vælge at gå sammen med en eller flere andre afdelinger - og altså dermed samarbejde om at tilbyde medlems-service til medlemmerne.

Alene eller flere

Et servicekontor kan derfor ifølge lovene enten være drevet af én eller flere afdelinger i forening, eller det kan være en direkte del af landsorganisationen. Det sidste er for eksempel tilfældet i Aarhus.

Status her i efteråret 2023 er, at alle dele af landet nu formelt er dækket af servicekontorer.

Oprettelse og godkendelse



Landsformand Helene Toxværd: "Alle afdelinger skal være tilknyttet et servicekontor, men de kan selv bestemme, hvordan de vil organisere sig - også i forhold til andre afdelinger".

af servicekontorer er underlagt LLOs hovedbestyrelse og skal ske under hensyn til de lokale afdelinger og deres medlemmers behov.

Alle servicekontorer skal derfor godkendes af hovedbestyrelsen, ligesom man er forpligtet til at efterleve de konkrete servicemål, anvisninger og krav, som hovedbestyrelsen fastsætter.

Med start på disse sider, vil Vi Lejere forud for næste års kongres besøge og bringe artikler om alle servicekontorer og beskrive, hvordan de har valgt at løse opgaven.

Første reportage er fra Aalborg, hvor kontoret på Østerport dækker hele Nordjylland og også Herning-området. På næste side Glostrup, der har valgt at løse opgaven selv.

LLO'S SERVICEKONTOR I AALBORG

telf 73702524

Tirsdag 10-12

Torsdag 14-16

info@lloaalborg.dk

Personlig henvendelse efter forudgående aftale.

Kontoret betjener lejere i hele Nordjylland samt Herning-området.

200 OPKALD PÅ TO TIMER

LLO'S SERVICEKONTOR I AALBORG STÅR TRIMMET OG KLAR TIL AT HJÆLPE PRESSEDE LEJERE. DER ER PRES PÅ, OG MEDLEMMER KOMMER NATURLIGVIS FØRST I KØEN.

De tøver ikke et øjeblik på LLO's nordjyske Servicecenter i Aalborg, når man spør', om de har et par gode råd til lejere, der søger LLO's hjælp over telefonen – FØR de ringer op!

Kristine Jeanett Nørgaard er fungerende kontorleder og cand. merc.jur (erhvervsjurist). Sanne Søndergaard er administrativ medarbejder, uddannet som administrationsøkonom og er typisk den, der tager telefonen og gør klar til viderestilling og rådgivning hos en af kontorets mange jurastuderende. Med andre ord en slags forpost i processen.

De svarer prompte: Skriv ned!

- 1) Gør dig klart, hvad du søger hjælp til – og skriv det gerne ned først
- 2) Hav dokumenterne klar ved telefonen
- 3) Lav også gerne et kort resume i punktform –

- 4) Hvis muligt med datoer
- 5) Hav tålmodighed
- 6) Spørg os, hvad du kan forvente af ventetid i sagsbehandlingen
- 7) Hvis du er medlem, så hav medlemsnummeret klar

Kristine og Sanne føjer til: "Hvis man har forbedret sig, så skal vi spørge om færre ting, og vi kan hurtigt starte sagen op. Hvis det er en hastesag, så agerer vi straks.

Ellers er vi nødt til at prioritere".

Skæld ud? - "NEJ da!"

Efter den indledende snak bliver lejeren stillet videre til en af kontorets juridiske sagsbehandlere, der starter sagen op. Medlemmer kommer først i telefonkøen – ikke-medlemmer må vente længere.

Får I skæld ud, hvis folk bliver utålmodige?

"Nej", lyder svaret med eftertryk fra Kristine. "Men nogle har behov for at få



Staben af sagsbehandlere på Servicekontoret i Aalborg består lige p.t. af 7 jura- og erhvervsjurasterende. De er alle på mellem 6.-og 9. semester i deres universitets-studie. Kontorleder Kristine Jeanett Nørgaard (stående i midten) håber snart at kunne komme op på 10-12 studerende. De møder typisk op på LLO-kontoret én gang om ugen.

afløb for deres følelser. Det er jo noget så vigtigt som folks hjem, der er i spil. Den første samtale kan godt tage 30-40 minutter. De ville ellers gå fra min mere specifikke rådgivning. I den senere mail-korrespondance må lejerens familie gerne hjælpe til. Det er ofte en god ide. Personlig henvendelse her på kontoret er også en mulighed".

Sanne: "De fleste der ringer, er faktisk ik-

ke-medlemmer. Vi plejer at spøge med, at en travl tirsdag betyder en slap torsdag eller omvendt. Sidste torsdag ringede 219 på to timer. De kommer selvfølgelig ikke igennem alle sammen. Nogle tror de er medlem hos os, men forveksler os med en anden lejerorganisation. Andre bor andre steder i landet, måske i København, men er nervøse og skal tale med nogen i en fart".

Landsformand Helene Toxværd skyder ind, at en normal behandlingstid er 3-4 uger på at få en sag startet op – typisk for en fraflytningssag, hvor der skal indkaldes dokumenter. Hvis det er en hastesag, så straks! Selve sagen kan godt vare et helt år, siger landsformanden.

200 løbende sager

Lige p.t. har Servicekontoret 200 løbende sager. I hvert fald 65 pct. af dem er fraflytningssager. Derefter

kommer en stor portion sager om lejestigninger og fejl-og mangel-sager, herunder skimmelsvamp. Og endelig en del forbedringssager, siger Kristine. "Generelle spørgsmål kan handle om hjælp til fraflytning, lejekontrakten og forbrugsregnskabet – er det f.eks. gyldigt?. Ofte får vi sager, der kommer op i forbindelse med en anden sag. Udbedringsager er et særligt problem, fordi de er komplicerede og tager tid, og nogle gange må vi bare sige: Flyt! Vi mærker tydeligt lejernes stress. Nogle gange henvender de sig to måneder før fraflytningen, fordi de er bekymrede og fornemmer, at der er problemer. I en retssag tilbyder vi 30 min. gratis vurdering fra en jurist i advokatfirmaet Advodan. Ved småsager indbringer vi også til Fogedretten".

Sanne: "I skimmelsvamp-sager, ser vi ofte, at folk er fysisk påvirkede".

80 pct. af sagerne ved-

rører lejermål hos private, 20 er almene boliger, men netop den sidste gruppe er voksende. Fejl og mangler ses mere og mere, f.eks. ved genhusning".

Slik, vin, chips og flødebolles

Der er sager, der har lang vej foran sig før en løsning, og så er der de helt enkle. En torsdag aften bankede det på døren. En mand undskyldte mange gange, at han ikke var medlem. Hans gamle mor havde fået et ildebefindende, og ambulancefolkene havde været nødt til at smadre et vindue for at komme ind i hendes lejlighed. Dét vindue ville boligselskabet ikke betale. LLO handlede hurtigt og en måned senere kom en taknemmelig søn forbi med favnen fuld af sodavand, slik, vin, chips og flødebolles. Nu havde boligselskabet ombestemt sig.

SE OGSÅ ARTIKLEN NÆSTE SIDE



Sanne Søndergaard er som regel den venlige stemme, man først møder i telefonen.

TO-MANDS HÆREN I GLOSTRUP

LLO'S AFDELING I GLOSTRUP ER OGSÅ BLEVET DERES EGET SERVICECENTER. ET ÆGTEPAR KLARER DE FLESTE OPGAVER, OG DET HAR DE GJORT I SNART 40 ÅR.

For 40 år siden var Søren Thomsen tæt på at gøre noget grimt ved sin udlejer-rent fysisk. Det valgte han ikke at gøre alligevel. I stedet gik han og hustruen, Annette Jensen, til generalforsamling i den daværende Glostrup Huslejerforening. De var parate til at tage en tjans i bestyrelsen og kæmpe på lejelovens grund. Ikke bare for sig selv, men for andre. Parret blev modtaget med åbne arme som nyt blod. Det er nu 43 år siden.

Stabilitet og ingen klager

Idag udgør ægteparret krumtappen i LLO Glostrup, og det har de været med Annette som formand i snart 40 år og Søren som kasserer i 30.

I år har LLO-afdelingen vest for København valgt at være sit eget servicecenter og dermed klare hele den til tider komplicerede medlemsrådgivning og -servicering selv. Det sker uden store ord og falbelader, men med stor stabilitet og med landsformand Helene Toxværd's ord: "helt uden medlemsklager!". Den slags ender nemlig som regel hos hende i landsforbundet, og hun husker ingen. Beslutningen i Glostrup om at være sit eget servicecenter var blot "en naturlig fortsættelse", siger Annette. "Men på længere sigt kan det være, vi søger samarbejde med LLO Hovedstaden".

Svar i samme uge

Annette er formand på 39 år, Søren er kasserer og iøvrigt uddannet ingeniør. Derudover består bestyrelsen af tre valgte medlemmer. LLO-kontoret er et arbejdsværelse i deres private lejlighed på Stadionvej 133, st. th. Her sidder Annette ved sit skrivebord med computeren hver eftermiddag i nogle timer, og her kan medlemmer og trængte lejere henvende sig på mail eller telefonisk to



Annette S. Jensen og Søren Thomsen er simpthen LLO i Glostrup. De løser opgaverne fra et kontor i stuelejligheden her på Stadionvej 133.

gange om ugen mellem kl. 17 og 18 eller ved fremmøde efter aftale. I denne uge har hun blandt meget andet forfattet tre høringssvar til huslejenævnet.

"Vi havde 600 henvender sidste år. Det var en fordobling i forhold til 2021. I slut oktober var vi oppe på 560, og antallet er støt stigende. Det svarer til to om dagen. Og alle får svar indenfor samme uge", forsikrer Annette Jensen.

Hun er ikke jurist, men uddannet arkitekt. Erfaring og kurser gør meget, som hun siger. Derudover har hun i mange år arbejdet sammen med jurister og kender begreberne. "Men dem, vi sidder overfor bliver mere og mere professionelle og møder i udstrakt grad op med advokat". Så hvis en sag bliver lidt for kompliceret, så sender LLO Glostrup den videre til en af LLO Hovedstadens faste advokater.

400 medlemmer

Medlemstallet ligger stabilt på omkring

400 og p.t. er der seks tilknyttede foreninger. De modtager et lille, fire-siders medlemsblad i A5-format, som omdeles sammen med Vi Lejere.

"Glostrup Lejernyt" omtaler afdelingens sager i huslejenævn og beboerklagenævn. Lige nu behandles seks sager i huslejenævnet og 8 i beboerklagenævnet. Her spores iøvrigt en tendens til flere og flere nabostridigheder, bl.a. omkring støj. Skimmelsvamp og hundehold giver andre konflikter. Et medlem fik en fraflytningsregning på 58.000 kr. fra en privat udlejer efter 6 måneder i noget gammelt "lort". Den vandt LLO, men udlejeren vil ikke tilbagebetale. Alene i år har der været tre fogedsager og én er på vej.

Søren Thomsen ser tilbage på de mange år: "Det har været skide interessant, vi har mødt en masse mennesker og lært en hel masse". Landsformanden føjer til: "Ja, og hjulpet mange, der var i knibe!".

HØJESTERET: LEJERNE SKAL HØRES FØRST

NY HØJESTERETSDOM SIKRER LEJERNE
INDFLYDELSE I SAGER, HVOR DERES
HUSLEJE STIGER EFTER EN FORBEDRING.

Hvornår kan lejere anses som parter i sager om forhåndsgodkendelse af forbedringsarbejder og dermed opnå beskyttelse og de tilknyttede rettigheder? Det giver en ny højesteretsdom fra august 2023 svar på. Sagen er vigtig, fordi det er fordelagtigt at have partsstatus. Derved får man bl.a. ret til at blive hørt og til at anke en sag.

Part eller ikke part?

Sagen involverede en ansøgning om forhåndsgodkendelse af forbedringsarbejder i en udlejningsejendom på Frederiksberg. Altså et spørgsmål om, hvad huslejen kan sættes op til efter gennemførelsen af nogle planlagte forbedringsarbejder. Højesteret skulle alene tage stilling til, om lejerne var part i denne sag og dermed havde retten til at blive hørt.

Højesteret fastslog, at lejerne faktisk havde partsstatus i forhåndsgodkendelses-sagen. Retten lagde vægt på, at lejere opfylder de almindelige forvaltningsretlige betingelser for at være part, hvis de har en væsentlig, individuel og retlig interesse i udfaldet af sagen. Det havde lejerne,



Advokat Jakob Busse vandt sagen for lejerne. Her er han foran Højesteret i en helt anden sag.

da deres husleje steg. Derfor var de som udgangspunkt omfattet af forvaltningsrettens partsbegreb.

En klar dom

Højesteret fandt, at der ikke var klare holdepunkter i den tidligere lejelovgivning for at begrænse lejernes partsstatus. Derfor fastslog retten, at lejerne i denne sag havde ret til at blive betragtet som parter. Dommen er klar og pædagogisk. Der har været forskellig praksis i huslejenævnene, som nu forhåbentlig er afklaret.

ASV

BOLIGPOLITISK KOMMENTAR

AF ANDERS SVENDSEN, CHEFJURIST, LLO

NY HØJESTERETS-DOM BEGRÆNSER BESKYTTELSE I SMÅHUSE

Den 28. juni 2023 har Højesteret afsagt en dom om udlejers mulighed for at varsle lejeforhøjelse i mindre ejendomme – de såkaldte småhuse. Sagen angik, at en udlejer varslede lejeforhøjelse overfor to lejere. I varslingsbrevene henviste udlejer til at sætte lejen op efter de almindelige regler for mindre ejendomme, og altså ikke de regler som sikrer lejerne bedre beskyttelse.

For Højesteret angik sagen hvilke regler der skulle bruges: om udlejer var berettiget til at varsle lejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi, eller om udlejer skulle have anvendt reglerne for forbedringsarbejder i omkostningsbestemte lejemål, som giver lejerne større sikkerhed.

En enig Højesteret kom frem til, at udlejer havde ret til at bruge den generelle regel for at kræve lejeforhøjelse, altså at kræve en lejeforhøjelse efter det lejedes "regulerede" værdi. Begrundelsen var, at der ikke var "klare holdepunkter" for at afskære udlejer denne mulighed. Sagen blev på den baggrund hjemvist til højretten.

100.000 lejere i klemme.

Folketinget indførte i 2004 regler, som skulle sikre lejerne i mindre beboelsesejendomme med 4-6 beboelseslejligheder den samme beskyttelse som lejerne i store ejendomme. Det betyder bl.a. ret til erstatningsbolig ved store huslejestigninger. Højesterets afgørelse

betyder, at udlejer nu reelt kan se bort herfra.

Udlejer kan herefter frit vælge imellem:

- (1) et regelsæt som kræver særlige varslinger, særlige høringer og som i visse tilfælde udløser erstatningsbolig, eller
- (2) at sætte huslejen op med henvisning til en stigning i det lejedes værdi.

Med Højesterets afgørelse kan man med nogen ret spørge, hvilken gavn lejerne har af de særlige regler for forbedringer. Hvorfor overhovedet have reglen, hvis udlejer frit kan varsle efter andre regler?

LLO bekymret

Enhedslistens Pelle Dragsted spurgte efterfølgende, om regeringen havde tænkt sig at lave en lovændring for at sikre de berørte lejere imod at blive "moderniseret ud af deres boliger". Dette ville ministeren ikke. Ministeriet oplyste endvidere, at omtrent 100.000 lejere bor i den størrelse ejendomme, som er relevant.

For LLO er det bekymrende, at regeringen ikke vil ændre et system, som helt tydeligt ikke giver lejerne den beskyttelse, det var den politiske hensigt at give dem. Vi mener, at loven bør tilrettes efter Højesterets dom. Det går stærkt ud over lejernes tryghed, hvis udlejerne får lov til pludseligt at sætte huslejen væsentligt op.

DEN SVENSKA REGERING HAR GLEMT LEJERNE I ÅRETS BUDGET

Marie Linder, Landsformand i Hyresgästföreningen, Sverige: "En fuldstændig uforståelig prioritering" siger Marie Linder. Ifølge vores prognose investerer regeringen 2.700 SEK per lejehusstand, mens investeringer i ejerhusstande i villager eller ejerlejligheder, svarer til over 20.000 SEK.



Kilde: X

DE UNGE HAR DET ENDNU SVÆRERE PÅ BOLIGMARKEDET

Hvis man vil købe sin egen bolig, skal man som middelklassefamilie et godt stykke uden for de større byer, før økonomien rækker. Alternativet er en dyr lejebolig – hvis man kan finde en.

Curt Liliegreen, cand. polit., direktør for Boligøkonomisk Videncenter:

"Boligøkonomisk Videncenters senioranalytiker Michael Harboe Møller fremlægger i Politiken resultater fra vores nu ajourførte "Boligbyrdemodel". Det er blevet endnu sværere for de unge købere i København".



Kilde: X

NY BL-RAPPORT: FLERE VIL BIDRAGE TIL FÆLLESSKABET, MEN VED IKKE HVORDAN



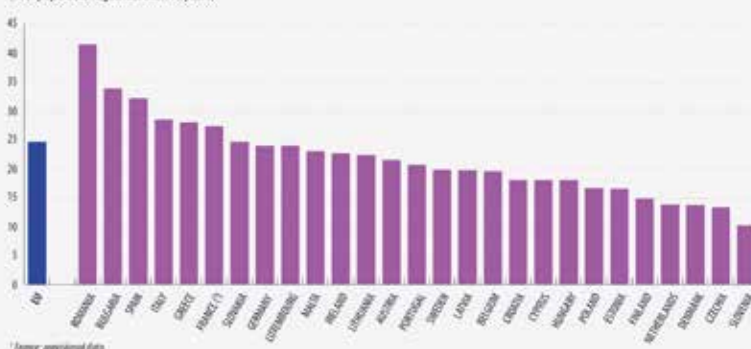
4 ud af 10 almene beboere er engageret som frivillige, og flere vil gerne engagere sig mere, men ved ikke hvordan og ender med at falde fra, viser ny undersøgelse. "Det er enormt positivt at se, at så mange beboere er aktive i deres boligområder. Men det er også tankevækkende, at så mange går i stå. Det giver stof til eftertanke, hvor-

dan vi i sektoren proaktivt kan holde fast i de mange gode kræfter, som bor i vores boligområder – og som rent faktisk gerne vil gøre en forskel for deres naboer," siger Rikke Lønne, afdelingschef for Samarbejde og Udvikling i BL.

Kilde: BL – Danmarks Almene Boliger

Children at risk of poverty or social exclusion, 2022

(% of population aged less than 18 years)



I EU ER OP IMOD 20 MILLIONER BØRN I RISIKO FOR AT ENDE I FATTIGDOM – RETTEN TIL BETALELIGE BOLIGER EN VIGTIG FAKTOR.

I EU er op imod 20 millioner børn i risiko for at ende i fattigdom – retten til betalelige boliger en vigtig faktor

I statistikken ligger Danmark positivt lavt – selvom 13,8% af danske unge er i risikogruppen.

IUT - International Union of Tenants:

"In 2022, according to EU Eurostat, 24.7% (almost 20 million) of the children in the EU were at risk of poverty or social exclusion. The right to affordable housing for all is a key element of this".

Kilde: X





NY BOG: KAPITALENS NYE GIGANTER – OGSÅ I DIN LEJEBOLIG

De store kapitalfonde har et stærkt fokus på investeringer i det område, man kalder reale aktiver, hvor bl.a. udlejningsejendomme hører under. Ny bog viser, at sådanne investeringer indgår i en global tendens, og hvordan disse investeringer indvirker på almindelige menneskers liv og økonomi.

Rune Møller Stahl, assistant professor in political economy at CBSoph:

”Hvis du undrer dig over, hvorfor en amerikansk kapitalfond ejer din boligblok, så anmelder jeg Brett Christophers Our Lives in their Portfolios i @informerer, der beskriver hvordan kapitalforvaltere i de seneste år har taget ejerskab over større og større dele af vores liv.”

Kilde: X

Bogen er skrevet af den økonomiske geograf Brett Christophers og har titlen: *Our Lives in Their Portfolios – Why Asset Managers Rule the World*. Rune Møller Stahl har anmeldt bogen i Information.

X-ORD

RIIS-2023	SÆSON-HYGGE	STED-ORD	SÆSON-VENDE-PUNKT	SKÆR LASTBIL	SMERTE	STED-ORD	SÆSON-SPORT
SIK-KERT	1						
LITER		AGITERE KREBS				KONS. SUSHI	
ROV-FUGL				ØSTRIG		TONE	
DRENG				NORGE GARN		TONE PERIODE	↓
HAVE-RED-SKAB			2				
SEND IND ...	↓	SVAR OMTALE					
FREM-KOM			6				ATOL
VOKSE				TONE URAN		JOD DÆRLIG	
... OG VIND	↓	RENSET			7		
VOKAL		BRINT ILT		METER		GRINE 50	
KØD			3	LØBER KVÆL-STOF			
LITER		BIORD				NORGE	↓
TELTE		PEB				SANGER	
				UDDØD FUGL			
VÆRK-TØJ				OVERENS STOF		5	
KILO-METER		TÆVEDE 1000					↓
BUTIKS-DØD					PIGE	ILT	KILO MAND
BROR TIL ODIN				POKAL			
LØFTE				TO ENS GRAM	4	JORD-LAG TONE	
EDB-PRO-GRAM							

Indsend krydsen til:

”Vi lejere”
– Lejernes LO – Reventlowsgade 14, 4. sal – 1651 København V, og mærk kuverten med ”Kryds og tværs”.
Kodeordet + navn og adresse kan også sendes på mail til: tfr@llo.dk

VINDER AF KRYDSORD I ”VI LEJERE NR. 3/2023”:

Inger Sørensen, Korsørgade 2, 1. -1, 2100 København Ø
LLO kvitterer med gavekort på kr. 500 til Salling Group.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 1. januar 2024.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN



LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebook side : "LLO Lejernes Landsorganisation Danmark", på twitter @LejernesLO, eller LinkedIn "lejernes-landsorganisation- danmark", hvis du ønsker at vide mere.

JULEN I LLO HOVEDSTADEN

Vi går på juleferie fra d.25.12.2023 til d.1.1.2024, begge dage inklusive.

Det betyder, at sidste dag med åben telefonrådgivning og personlige møder er d. 21.12.2023.

Vi er tilbage igen tirsdag d.2. januar og glæder os til at hjælpe vores medlemmer i 2024.



Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
Bestil tid til rådgivning i tidsrummet: mandag - onsdag kl. 13-16,
torsdag kl. 14-18
Password på lloh.dk: musik

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1.november 2023 til 31. januar 2024.

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

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

Får du se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llo medlem og adgangskoden er: sandslot.

Pr. 1.12.23 er adgangskoden: musik

SKAL DU FRAFLYTT DIN LEJELEJLIGHED

Få en fagmand med på råd

Bekymret for en uretfærdig behandling ved fraflytning? Du behøver ikke at stå alene.

LLO Hovedstaden tilbyder tilkøb af din egen personlige rådgiver ved flyttesyn.

3300,- alt incl.



UDEBLIVER VI LEJERE...?

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

LEJERNES LANDSORGANISATION

Reventlowgade 14, 4. th.

1651 København V

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag, tirsdag og torsdag: kl. 10 - 15

Onsdag 10 - 13

og fredag kl. 10 - 12

www.llo.dk

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

JULELUKKET

Lejernes Landsorganisation holder julelukket fra og med torsdag den 21. december 2023 til og med onsdag den 3. januar 2024.

KURSER VINTEREN 2023 OG 2024

Du finder LLO's kurser online på:

www.vi-lejere.dk/kurser/ hvor du kan læse om vores mange kurser og booke en plads på ét eller flere af dem.

Vi fortsætter bl.a. vores GRATIS ONLINE-KURSER, der er målrettet vores medlemmer – emnerne vil bl.a. være: "Fraflytning", "Skimmelsvamp", "Betaler jeg for meget i husleje", og "Når du skal flytte" – tilmelding sker via www.vi-lejere.dk/kurser/ Ligeledes vil vores chefjurist fortsætte de månedlige morgenkurser "Nyheder i lejeretten", hvor ny praksis på det lejeretlige område gennemgås og analyseres i forhold til LLO's rådgivning. Målgruppen for disse kurser er primært sagsbehandlere, nævnsmedlemmer, advokater og frivillige.

BOLIGPOLITIK

AF ANDERS SVENDSEN, CHEFJURIST, LLO



Boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil og LLO's landsformand Helene Toxværd fotograferet efter mødet d. 8. september

INTET NYT FRA REGERINGS-FRONTEN

LLO TIL MINISTEREN: GIV LEJERNE BEDRE VILKÅR!

LLO's landsformand Helene Toxværd mødtes d. 8. september med social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil. Budskabet fra lejerne var klart: Giv lejerne bedre vilkår, så flere lejere får en positiv og tryk oplevelse i deres hjem.

Bagtæppet for mødet var en klar LLO- holdning: Vi har brug for boligpolitisk handling, og at regeringen fokuserer skarpt på at skabe balance imellem by og land. Lige nu gør dyre huslejepriser storbyen til lukket land for mange lejere. I Danmark bor mere end to millioner mennesker til leje.

Lader vente på sig

Ministeren lyttede og dialogen var positiv.

Men regeringens store boligudspil lader vente på sig...

I regeringsgrundlaget fra 14. december 2022 omtaltes "et samlet boligpolitisk udspil". Dette udspil er endnu ikke kommet. Det er uklart, hvornår det sker og der er heller ikke gjort plads til det i regeringens lovprogram for samlingen i 2023-24. Uanset om der lanceres et udspil i denne samling, skal vi derfor ikke forvente lovændringer før (tidligst) i slutningen af 2024.

Den eneste lejelovsændring, der fremgår af regeringens lovkatalog, er lovforslaget som skal rette på en række lovgivningsfejl i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen (omtalt i Vi Lejere nr. 3/2023).

KAN JEG FLYTTE: JEG HAR FUNDET SKIMMELSVAMP

Hej LLO

Jeg kontakter jer, fordi jeg bor i et lejemål, hvor jeg har fundet tegn på skimmelsvamp. Udlejer besvarer ikke mine henvendelser, og jeg er bange for, at jeg kan blive syg af skimmelsvampen. Hvad kan jeg gøre for at komme af med skimmelsvampen. Kan jeg fraflytte lejemålet med det samme, og har jeg ret til genhusning? Jeg bor til leje i et privat lejemål.

Mvh. Lejer

LLO's Svar:

Hej Lejer
Det første man skal gøre, når man finder tegn på skimmelsvamp, er at kontakte sin udlejer omkring det. Henvendelsen bør ske skriftligt.

Udbedring af skimmelsvamp vil almindeligvis falde ind under udlejers vedligeholdelsespligt, medmindre årsagen til skimmelsvampen kan henføres



ARKIVFOTO

til lejers brug af boligen, og det derfor er lejers ansvar. Dette ser vi sjældent, men det kan ske, hvis fx lejer ikke har luftet tilstrækkeligt ud eller ikke har sørget for tilstrækkelig opvarmning af boligen i en længere periode.

Det er rigtig godt, at du har kontaktet din udlejer omkring skimmelsvampen. Næste skridt er at få kontaktet den kommune, du bor i. Det forholder sig nemlig således, at ens bopælskommune har en tilsynspligt med boliger, hvor der er mistanke om sundhedsfare. Dette gør sig gældende for både private og almene lejeboliger.

Når du har kontaktet kommunen, vil de komme ud og besigtige lejemålet og evt. sørge for, at der kommer et firma, som foretager målinger og tager prøver de steder, hvor svampen er synlig, og evt. også måle efter sporer i luften.

Når kommunen har lavet målinger-



ne, vil de udarbejde en rapport med en tilhørende handleplan til udlejer. I denne rapport vil det også fremgå, hvis årsagen til skimmelsvampen skyldes lejers adfærd.

Ejendommen bliver inddelt efter et niveau, som kan være fra 1 – 3. Hvis lejemålet ender i niveau 3, udgør det ikke sundhedsfare for beboerne. Hvis det er i niveau 2, kan det udgøre en vis sundhedsfare, eller det vil kunne ende med at udgøre en vis sundhedsfare, hvis ikke skimmelsvampen nedkæmpes. Der vil blive udarbejdet en handleplan, som udlejer skal følge for at nedkæmpe skimmelsvampen.

MANGE TING ER GALT: KABLER, VINDUE, LÅGER, TAPET OG MALING

Hej LLO

Jeg er medlem hos jer, og håber I kan hjælpe mig med, hvordan jeg skal forholde mig. Jeg er flyttet ind 1. maj 2023, men har stadig ikke fået en lejekontrakt, selvom jeg har bedt om det mange gange. Da jeg flyttede ind, aftalte jeg med udlejer, at jeg skulle betale 5.500 kr. i husleje pr. måned. til udlejers konto, og så fik jeg nøglerne udleveret, men jeg troede, at jeg ville få en kontrakt.

Derudover, så er der mange ting galt med huset, fx stikker

nogle kabler ud af væggen i stuen, vinduet i soveværelset kan ikke lukkes rigtigt, lågerne i køkkenet hænger skævt, lidt af tapetet i stuen er begyndt at gå løs, udluftningskanalen i badeværelset virker ikke mere, og så er malingen på dørkarmene begyndt at krakelere. Hvad skal jeg gøre, når udlejer ikke længere vil tage telefonen, når jeg ringer?

Mvh.

Et frustreret medlem

LLO's svar:

Kære frustrerede medlem
Tak for din mail. Jeg kan godt forstå, at det må være frustrerende, når din udlejer ikke længere er til at komme i kontakt med.

I forhold til spørgsmålet om lejekontrakt så kan man som udgangspunkt sagtens indgå en lejeaftale mundtligt. Det er dog sådan, at hvis en af parterne kræver det, så skal lejeaftalen udformes skriftligt. Det er dog vigtigt, at hvis aftalen laves skriftligt også, så skal det være de samme vilkår som den aftale, der allerede er indgået

(medmindre man selvfølgelig aftaler andet).

Når I ikke har lavet nogen aftale om, at du skal overtage nogen del af vedligeholdelsespligten for udlejer, så betyder det, at udlejer både står for den indvendige og den udvendige vedligeholdelse, og det har betydning i forhold til dit næste spørgsmål.

Jeg forstår det sådan, at du kun har haft kontakt til udlejer telefonisk, og i forhold til de mangler der er i boligen, vil jeg anbefale, at du kontakter udlejer skriftligt. Lav en liste over de mangler, der



ARKIVFOTO

Lejer vil kunne blive boende imens. Hvis lejemålet ender med at få en status som niveau 1, vil det skulle kondemneres. Dette betyder, at der nedlægges forbud mod benyttelse af bygningen eller en del af denne til beboelse eller ophold for mennesker. Hvis der opstår spørgsmål undervejs i processen med udbedring af problemerne i boligen eller genhusning, anbefaler jeg, at du kontakter din lokale LLO-afdeling.

Når man har boet i et lejemål med fejl og mangler, som skimmelsvamp klassificeres som, kan man som lejer have ret til et forholdsmæssigt

afslag i lejen og/ eller erstatning. Disse problemstillinger er desværre udenfor huslejenævnets kompetence at tage stilling til, hvorfor de skal forelægges boligretten, hvis de skal til en afgørelsesinstans. De er derfor komplekse for os at gå ind i, men vi kan altid forsøge at indgå i en mindelig løsning med udlejer.

Jeg håber det var tilstrækkeligt svar på dit spørgsmål.

Venlig hilsen

Shanie Høglund

Juridisk rådgiver, cand.jur.,

LLO – Servicekontoret i Aarhus

aktuelt er i lejemålet, og hvis det er meget omfattende, så del eventuelt listen op efter rum i boligen. Når du skriver til udlejer, så referer gerne til tidligere mundtlige aftaler så det dermed skrifthjælpes, og så gør ham opmærksom på, at det er disse mangler, der er i boligen, og bed ham så sørge for udbedring af manglerne indenfor en nærmere bestemt frist, fx 2 uger.

Kan eller vil udlejer ikke udbedre manglerne, vil sagen kunne indsendes til Huslejenævnet i kommunen. Når sagen har været i høring og der er foretaget besigtigelse, vil nævnet

kunne pålægge udlejer at udbedre manglerne inden en frist som nævnet fastsætter, og så vil de også kunne tage stilling til, hvor meget lejen kan nedsættes fremadrettet, hvis udlejer ikke sørger for udbedring indenfor nævnets frist.

Hvis det bliver aktuelt, anbefaler jeg at du kontakter din lokale LLO-afdeling, som vil kunne hjælpe med rådgivning om forløbet.

Med venlig hilsen

Rikke Daugaard Jepsen

Kontorleder, cand.jur.

LLO – Servicekontoret i Aarhus

En lejer har fundet tegn på skimmelsvamp. LLO svarer: kontakt udlejeren, kommunen og evt. LLO.

STIGNING PÅ 7,5 PCT. - KAN DET PASSE?

Hej LLO

I min lejekontrakt er der aftalt huslejestigninger hvert år 1. januar efter nettoprisindekset. Nu har jeg fået en huslejestigning fra min udlejer om, at min husleje stiger fra 1. januar 2024 med 7,5% som følge af udviklingen i nettoprisindekset. Det synes jeg er meget. Er der nogen grænser for, hvor meget huslejen må stige med?

Med venlig hilsen

Lejer

LLO's svar:

Kære Lejer

Tak for dit spørgsmål til huslejestigninger efter nettoprisindekset.

Det har almindeligvis været sådan, at i lejekontrakter har lejer og udlejer aftalt, at huslejen hvert år, typisk 1. januar, skal stige efter udviklingen i nettoprisindekset. Dette sker ved at sammenligne to måneder, fx september 2023 og september året før, og så stiger huslejen efter den procentvise stigning mellem disse to måneder. Folketinget har imidlertid som følge af den store inflation de sidste par år indført et lovindgreb, der gør, at huslejen maksimalt kan stige med 4% i 2023 og med igen 4% i 2024.

Undtagelsen er dog, hvis

de 4% ikke kan dække de stigende omkostninger, der er til driften af ejendommen. Dette skal fremgå af den meddelelse, man får fra udlejer, og man skal have mulighed for at gøre indsigelse mod, at huslejen stiger udover de 4%. Udlejer skal herefter indbringe stigningen for Huslejenævnet, der så skal tage stilling til, om den er berettiget.

Det forekommer dog yderst sjældent, at udlejer anvender denne mulighed.

Fremgår der ikke noget om stigende driftsomkostninger i din meddelelse fra udlejer, er stigningen ugyldig, og du kan derfor kræve, at stigningen nedsættes til 4%. Omvendt: hvis stigningen i nettoprisindekset er mindre end 4%, kan huslejen kun stige med den faktiske procentvise stigning og ikke 4%.

Hvis du har spørgsmål til ovenstående, kan du tage kontakt til din lokale LLO-afdeling, som kan hjælpe med at kontrollere, om din huslejestigning er korrekt.

Med venlig hilsen

Asgar Nørgaard

Medlemsrådgiver, cand.jur.

LLO – Servicekontoret i

Aarhus

Er 5 kinesere på vej ind med 11.000 kr. hver?

NYT UDLEJNINGSKONCEPT HAR HOLDT SIT INDTOG I HOVEDSTADSOMRÅDET: STORE FAMILIELEJLIGHEDER LEJES UD SOM ENKELTVÆRELSE.

Opfindsomheden er stor blandt udlejere på lejemarkedet. Et nyt udlejningskoncept har over de sidste par år holdt sit indtog i Hovedstadsområdet og er stærkt igang med at brede sig. Konceptet går ud på, at store familieboliger anskaffes og lejes ud som møblerede enkeltværelser med lidt service og måske et fællesrum (kaldet coliving). Prisen er høj og forretningskoncepten henvender sig – måske af denne grund – specielt til udlændinge.

En af de store udlejere er firmaet Life X. I Jacob Erlandsensgade på Østerbro tæt på Fælledparken lejes et enkelt værelse i en stor lejlighed således ud til over 12.500 kr. af firmaet Lixe X. I Marskengade tæt ved er der også Life X-udlejning.

11.000 kr. pr. måned

I en opgang på Vodroffsvej 39, Frederiksberg, opdagede beboerne fornylig, at lejligheden til højre på 2. sal var blevet forsynet med et nyt, fint messingskilt – også med navnet Life X. En annonce for udlejningen var udformet på engelsk og en af de vrede beboere fortæller Vi Lejere, at 5 kinesiske lejere er på vej ind. Huslejen er 11.150 kr. pr. måned - for ét værelse. Beboeren kalder det "hotelagtig virksomhed".

Heri er huslejenævnet ikke enig.



Annonsen for værelserne på Vodroffsvej 39 - på Life X's hjemmeside. De øvrige beboere er vrede og kalder det "hotelagtig virksomhed".



En dag var der opsat nyt dørskilt på 2. sal t.h.

Det har i 2022 afgjort, at konceptet var udlejning, men at lejen var for høj.

LLO: Skadelig for boligmarkedet

Men fremgangsmåden er efter LLO's opfattelse en omgåelse af Lov om boligforhold, paragraf 4, stk.2. Chefjurist i Lejernes LO, Anders Svendsen, siger, at det kræver kommunens accept, fordi nedlæggelse af hele familieboliger og efterfølgende udlejning som enkeltværelser er skadelig for boligmarkedet og iøvrigt presser huslejen op og derfor skal godkendes. I sagen fra Østerbro har LLO Hovedstaden tilbage i januar 2023 anmeldt udlejningen til Københavns kommune, men endnu ikke fået

svar. I sagen fra Vodroffsvej på Frederiksberg har kommunen telefonisk oplyst beboere i ejendommen, at udlejningen ikke er godkendt. Også denne sag vil LLO Hovedstaden nu indbringe på vegne af de øvrige lejere. Chefjurist Anders Svendsen tilføjer, at Life X-lejere altid har mulighed for at få prøvet huslejens lovlighed ved huslejenævnet, ligesom det allerede er sket i 2022.

I en tredje ejendom i Vester Voldgade er der også Life X-udlejning. Denne ejendom ligger kun et stenkast fra de københavnske politikere's kontorer på Rådhuset. Ved skæbnens ironi har netop Life X tidligere modtaget Københavns Kommunes erhvervspris!

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

Henvisninger vedr. abonnement: llo@llo.dk

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

Deadline for næste nummer: Tirsdag d. 2. januar 2024 kl 12.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 62.400 Tryk: Aller Tryk A/S



Udledningen af drivhusgasser fra fremstillingen af denne tryksag er beregnet i henhold til ClimateCalc.
www.climatecalc.eu
CC-0001850K