

# VI LEJERE

LEJERNES LO'S MEDLEMSBLAD FOR LEJERE  
I DEN PRIVATE OG ALMENE UDLEJNINGSEKTOR

NOVEMBER 2020

WWW.LLO.DK

# 4



DERFOR ER  
MIA FRIVILLIG  
MEDLEMS-  
RÅDGIVER I  
LLO  
AALBORG

## MANGE PENGE AT SPARE:

ved fraflytning,  
ved lån til indskud, i huslejen  
..ja selv ved din nabos  
leje-nedsættelse

SE SIDERNE 3, 8-9, 11, 13, 16-17, 22-23 OG 24

**Boligselskabers nye brev-trick**

**LLO Næstved ekskluderet**





# Benspænd: Demokratiet halter i den almene sektor

**D**a Folketinget vedtog den såkaldte Blackstone-pakke i juni, blev lejernes muligheder for at organisere sig forbedret. Helt konkret fik beboerrepræsentationerne i privat udlejning nu mulighed for at opkræve et noget større beløb til deres arbejde, så det blev nemmere at stå imod udlejernes mange ressourcer og dyre advokater.

De tidligere regler om beboerrepræsentationer blev vedtaget i 1997, og jeg skal hilse og sige, at der er sket noget siden - ikke mindst med styrkeforholdet mellem lejer og udlejer. Derfor er det kærkomment, at partierne bag Blackstone-indgrebet (Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Alternativet) har valgt at opprioritere beboerrepræsentationerne.

Vi er ikke kommet hele vejen, men det at give beboerrepræsentationerne flere muskler er en forbedring, også selvom lejerne jo langt fra kommer bare i nærheden af det niveau, som udlejere som Blackstone kan stille op med, når de vil have ret i huslejenævn eller boligret.

Så det var tiltrængt at få gennemgået og også moderniseret de gamle regler. Faktisk gjorde de ældre regler, at visse banker truede med at lukke beboerrepræsentationers konti, hvis de ikke kunne fremvise særskilte vedtægter. Med de nye regler har vi fået ministeriet til at tydeliggøre, at dette ikke er et krav.

Men ikke alt skal væk, når man vælger at gennemgå eksisterende regler og bestemmelser. Heldigvis var



der ingen snak om at fjerne den del af de gamle regler der sikrer, at lejerne i ejendomme kan gå sammen. Udlejere kan stadigvæk ikke modsætte sig, at lejerne organiserer sig i ejendommen, og udlejer er forpligtet til at foretage opkrævning til beboerrepræsentationen.

Selvom det lyder underligt, så har de private lejere her en langt bedre beskyttelse end de almene lejere, når det alene handler om retten til at organisere sig.

Flere almene boligorganisationers top forsøger imidlertid at forbyde lejerne i de enkelte ejendomme at tilknytte sig LLO i en fælles aftale. Det gælder for eksempel AAB og FSB, som direkte forbyder de lokale boligafdelinger at lave aftaler med LLO om råd og vejledning. Hvis et afdelingsmøde i en afdeling beslutter sig for en tilknytning til LLO, så får de at vide, at det kan de sandelig ikke! Der er ingen mulighed for at gøre dette i fællesskab, påstås det.

**AAB og FSB forbyder direkte de lokale boligafdelinger at lave aftaler med LLO om råd og vejledning. Det er udemokratisk og udansk. På billedet ses formand, næstformand og kasserer i beboerrepræsentationen for Frederiksholm Karré 4 i Københavns Sydhavn. Deres boligorganisation AKB København har ikke dette forbud. (Arkivfoto)**

Det er naturligvis nemmere for de almene organisationer og administrationer at slippe af sted med fejl og dårlig administration, hvis de kun skal forholde sig til enkelte lejere eller afdelingsbestyrelser uden adgang til uvildig rådgivning. Men det er grundliggende udemokratisk og udansk. Det svarer til, at en arbejdsgiver kan sige til sine ansatte, at de ikke kan bede en fagforening forhandle fælles vilkår.

Frihed til at organisere sig er en grundfæstet rettighed i Danmark. Generation efter generation har på den hårde måde lært værdien af at gå og stå sammen.

Selvfølger skal det ikke være udlejer / boligorganisationen selv, som skal bestemme om lejerne må organisere sig. Det skal lejerne i ejendommen, uanset om de bor privat eller alment.

I LLO mener vi derfor, at de almene lejeres ret til at organisere sig skal skrives ind i lovgivningen, præcis som man har gjort i privat udlejning.

## HOVEDSTADEN:

### BOLIGSVINDLER FRANARREDE BOLIGSØGENDE 320.000 KR.!

Det var blevet regnskabetstid for en af dette års større boligsvindlere, da han i sidste måned blev fremstillet i retten på Frederiksberg. Her blev den 40-årige mand idømt to års fængsel for ikke færre end 26 tilfælde af groft bedrageri – blandt dem 20 tilfælde af boligsvindel mod 28 boligsøgende.

Fremgangsmåden var nogenlunde den samme i de 20 tilfælde. Han fik boligsøgende til at overføre op til 38.000 kr. i depositum og forudbetalt husleje for en lejlighed, som han ikke havde rådighed over. I alt blev de ofte unge

boligsøgende – nogle med børn – på denne måde franarret godt 320.000 kr. Med seks andre tilfælde af bedrageri blev det samlede beløb opgjort til 578.000 kr.

Lejemålene, som den tiltalte benyttede til at svindle, lå på Frederiksberg, i Valby, Kastrup og Glostrup. For tre år siden fik han ét års fængsel for samme type boligsvindel.

Den 40-årige har i denne omgang været vare-tægtsfængslet siden maj. Anklagemyndighe-den vil have manden udvist af Danmark.

KjH

## LLO:

### KONGRESSEN UDSAT – IGEN

Igen har LLO's ledelse set sig nødsaget til at udsætte den forlængst besluttede ekstraordinære kongres om vilkårene i den centrale kontingentopkrævning, som en ordinær kongres vedtog som princip i 2018. Det sker af et forsigtighedsprincip ud fra hensyn til den risiko, Covid 19 ville udgøre for de ca. 100 deltagere. Kongressen skulle have holdt lørdag d. 3. oktober i Odense. En lørdag i foråret 2021 overvejes nu som ny mødedato.

Landsformand Helene Toxværd skriver i sin aflysning, at "når vi mødes for at træffe beslutninger i LLO, så skal vi allesammen kunne være med uden bekymring og ængstelse for liv og helbred". Hun tilføjer, at LLO's love ikke giver mulighed for at afvikle en kongres digitalt eller med fuldmagter.

KjH



En ny dato i foråret 2021 for den udsatte, ekstraordinære kongres overvejes nu i LLO's ledelse.

ASV

## JYLLAND:

### 1.945.931 KR. TILBAGE TIL MEDLEMMERNE

Så stort et beløb blev gennem de første 9 måneder af 2020 vundet tilbage til de medlemmer, som LLO's servicekontor i Aarhus førte en sag for.

På trods af, at Servicekontoret kun har råd-

givet via mail og telefon, har de alligevel fået færdigbehandlet og indbragt en lang række sager, som har givet penge tilbage til vores medlemmer.

Så kære medlem, har du en sag eller et pro-

blem med din udlejer, så tøv ikke med at søge rådgivning – det kan betale sig.

TVP ▶



Halime Oguz er opvokset i Vollsmose.

## NY BOLIGORDFØRER FOR SF

Halime Oguz blev i august udpeget som ny boligordfører for SF efter Kirsten Normann Andersen. Hun blev budt hjertelig velkommen af LLO, der bød på en kop velkomstkaffe og en snak om aktuelle boligproblemer, bl.a. sammenskrivningen af boliglovene.

Halime Oguz er født i Tyrkiet men opvokset i Odense-bydelen Vollsmose og har arbejdet mange år i sundhedsvæsenet. Mødet med LLO viste stor sammenfald i synspunkterne omkring boligpolitikken. Herudover brænder Halime for ligestilling - også for etniske minoritetskvinder

- og fjernelse af social kontrol. Hun arbejder også for en styrkelse af sundhedsvæsenet og så har hun en erklæring om børn og fattigdom, som LLO's landsformand Helene Toxværd glæder sig særligt over. "Vi skal ikke have fattige børn i Danmark. Fattigdom får ofte betydning for barnets senere liv i form af bl.a. manglende uddannelse og job. Det er dybt uretfærdigt, og derfor skal vi arbejde henimod et samfund, hvor ingen børn vokser op i fattigdom", siger hun.

KJH

## REGION SYD:

### ET OVERFLØDIGT ORGAN?

Er regionsbestyrelsen ikke et overflødigt organ?, spurgte formanden for LLO Esbjerg, Arne Rehné, på en mail forud for generalforsamlingen i Region Syd 29. september. Han blev af formanden, Gitte Larsen, på mødet henvist til at stille sit evt. forslag om en strukturændring i LLO's hovedbestyrelse og derfra tage det videre til kongressen i 2021.

Gitte Larsen genvalgte som formand. Også Anette Bleiken blev genvalgt til bestyrelsen

for to år. Som suppleanter genvalgte Thomas Steensen og Sonny Rekler.

Omkring sagsbehandlingen i Horsens blev det oplyst, at de mange sager er blevet mere og mere kompliceret. Der har været stort tryk på telefonen, og megen opfølgning i verserende og nye sager. Regnskabet viste et overskud på 7.700 kr.

KJH

## FREDERICIA:

### IND I LLO

Værkbyen Skærbæk Beboerforening ved Fredericia med 55 lejemål har på en ekstraordinær generalforsamling enstemmigt besluttet at melde sig ind i LLO som samlet forening. Tejs Lund fra bestyrelsen har inviteret landsformanden til møde med ham selv og resten af bestyrelsen. Helene Toxværd har sat jatak og byder Værkbyen velkommen i LLO.

KJH



### TIL HB-MØDE PÅ LØBEHJUL

Nej, Anja Lagoni tager ikke toget eller metroen, når hun skal til møder i LLO's landsorganisation lige overfor Københavns Hovedbanegård. Hun tager derimod sit egen el-løbehjul de 9 km ind til byens centrum - også når hun skal på arbejde. Og løbehjulet "parkerer" hun ordensmæssigt i et mødelokale ved siden af.

Anja Lagoni er medlem af LLO's hovedbestyrelse og repræsenterer derudover LLO i Landsbyggefondens bestyrelse.

KJH

VIBORG:

## NY FORMAND EKSKLUDERET EFTER 16 DAGE

LLO i Viborg sagde på generalforsamlingen d. 20/8 farvel til den mangeårige formand, Karsten H. Gravesen, der ønskede sig afløst efter en årrække som aktiv. Hans efterfølger som formand blev Jan Nørbjerg, der dog kun 16 dage senere blev ekskluderet af LLO's hovedbestyrelse for organisationsskadelig virksomhed. Beslutningen om eksklusion blev truffet med 11 stemmer for og fire imod og skete på baggrund af fire skriftlige klager til hovedbestyrelsen. Eksklusionen har omgående virkning. Bestyrelsen i Viborg har protesteret imod eksklusionen – dog helt uden at gå ind i begrundelsen derfor.

På generalforsamlingen i august valgtes to kvinder til bestyrelsen. Det var Mona Olesen for to år og Maiken Andreassen for ét år. Helle Møller blev suppleant. Karsten H. Gravesen valgtes som revisor.

KjH

AALBORG:

## DE SLAGNE FORLOD MØDET

Tre bestyrelsesmedlemmer i LLO Aalborg havde allerede forud for generalforsamlingen d. 31. august annonceret, at de agtede at trække sig fra bestyrelsen, hvis formanden genvalgtes. På denne måde blev generalforsamlingen kulmination på længere tids uro, og generalforsamlingens start blev da også tumultarisk med kampvalg om dirigentposten og forsamlingens nej til to ikke-medlemmers fortsatte tilstedeværelse.

Formanden, Sigrun Mønnike-Hald, glædede sig i beretningen over god medlemsfremgang, god økonomi og rekruttering af gode, frivillige sagsbehandlere. Hun lagde vægt på afdelingens fortsatte tilknytning til Servicekontoret i Aarhus og fik opbakning hertil med generalforsamlingens godkendelse af beretningen. Et forslag om mistillid til formanden blev trukket tilbage af forslagsstillerne.

Sigrun Mønnike-Hald genvalgtes med stort flertal som formand. Herefter forlod de tre bestyrelsesmedlemmer mødet. Deres afløsere var ikke svære at finde, idet mange ønskede at gå ind i det fremtidige arbejde for lejerne. Nyvalgt til bestyrelsen blev Marcus Larsen (kasserer), Anders Storm Rasmussen, Rasmus Heby og Peter John



### Aalborg

Pedersen. Som suppleante valgtes Søren Agerbo Mortensen.

Den timelange generalforsamling i Aalborg blev overværet af både landsforbundets formand og de to næstformænd.

KjH

ESBJERG:

## JUBILÆUM MED RO PÅ

Den 75-årige Lejerforeningen for Esbjerg og Omegn holdt generalforsamling den 23. september.

Foreningen har været igennem nogle turbulente år, men er nu inde i smult vande. Den har 180 enkeltmedlemmer og fem kollektive aftaler med tilsammen 120 lejemaal, oplyste kassereren, Jens Walter Kyhn.

På grund af lejerforeningens genindtræden i LLO fremlagde bestyrelsen et sæt vedtægter, der matcher LLO's love. Forslaget blev vedtaget med to ændringer. Dels at bestyrelsen fremover godt kan bestå af tre medlemmer mod hidtil fem. Derudover at kravene lempes for indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, dersom medlemmerne måtte ønske dette.

Formanden, Arne Rehné, blev genvalgt for en to års periode. Bianca



Lejerforeningen fejrede i oktober 75 års jubilæum på Restaurant Sydvesten i Esbjerg. På billedet ses bestyrelsen. Bianca Hansen var fraværende pga. arbejde.

Hansen nyvalgtes, ligeledes for en to-års periode, i stedet for Kurt Jacobsen, der ikke ønskede genvalg. Liselotte Rohde blev nyvalgt som suppleant, mens Peder Dollerup genvalgtes.

LLO's næstformand Poul Munk gav en orientering om samarbejdet indenfor LLO.

KjH



# Nye politiske mål og kampvalg

Medlemsdemokratiet blomstrer i LLO Hovedstaden: Kampvalg til alle poster.



**M**edlemsdemokratiet blomstrer i LLO's største afdeling – hovedstadsafdelingen. Det kom tydeligt til udtryk på repræsentantskabsmødet i København 26. september. Først diskuterede repræsentanterne i tre temagrupper på kryds og tværs deres ønsker til LLOH's politiske arbejde fremover og til medlems servicen. På denne måde havde bestyrelsen sørget for, at deltagerne fik mulighed for at mødes, dele viden og diskutere med andre aktive lejere med erfaring og

baggrund fra ejendomme, forskellige fra deres egen. Sådan gik formiddagen denne lørdag.

Om eftermiddagen afvikledes det egentlige repræsentantskabsmøde. Her viste valghandlingen så stor interesse for at være med i bestyrelsesarbejdet, at der var kampvalg til samtlige seks poster. Formanden, Hele Toxværd, kvitterede med disse ord: "Det beviser, at LLO Hovedstaden har en berettigelse. At vi en en vigtig del af det gode Danmark, hvor borgerne del-

**København og hovedstadsområdet får flere og flere tilflyttere og konstant mere nybyggeri som her i Sydhavnen. LLO i Hovedstaden vil "have has på den fri leje i nybyggeriet". (Arkivfoto: By&Havn. Ole Malling)**

tager i samfundslivet og bruger deres demokratiske rettigheder til at udrette noget godt for andre – og for sig selv".

## De fremtidige mål

Hun roste det såkaldte Blackstone-forlig i januar, som i bestyrelsens beretning blev kaldt "LLO's største politiske sejr i 25 år" - også selv om vi ikke fik alle vore synspunkter igennem, og den ødelæggende paragraf 5.2 ikke blev helt afskaffet. Succesen tilskrev formanden en kombination af aktiviteten

**Helene Toxværd: Vi gør indtryk på boligminister, politikerne og embedsmænd!**

ude i LLOH's medlemsejendomme lagt sammen med den professionelle indsats fra medarbejderne. Altsammen i form af læserbreve, medieoptræden, samtaler med boligpolitikere, statistiker og oplysningsmateriale

Det gør indtryk på en boligminister, politikerne og embedsmænd! Denne "stærke model" skal også bruges i fremtiden til at nå vores mål, sagde Helene Toxværd:

- Vi skal have has på den fri leje i nybyggeriet.
- Vi skal tage kampen op mod den udhulning af beboerdemokratiet i den almene sektor, som finder sted i disse år.
- Vi skal sikre de almene lejere ordentlige forhold, når deres ejendomme bliver renoveret.
- Vi skal gøre op med ghettolovgivningen.
- Vi skal arbejde for større rettigheder for private lejere, når det gælder forbedringer og ombygninger.
- Vi skal med andre ord sikre lejernes tryghed.

Helene Toxværd, der også er landsformand i LLO, understregede stærkt betydningen af, at LLO er landsdækkende. "Selvom LLOH udgør størstedelen af LLO, så får vi altså vores berettigelse fra fællesskabet".

### Kontingentforhøjelse

Bestyrelsens beretning viste, at også succes har en bagside. Den skabte endnu større aktivitet på rådgivningen

og sagsbehandlingen. Således steg antallet af sager i 2019 med 12 % (til 2774 sager) i forhold til 2018. Det store arbejdspress har trukket store vekslere på medarbejderne.

Bestyrelsen foreslog - og fik vedtaget - at foreningskontingentet blev hævet med gennemsnit 75 kr. om året.

### 35.000 medlemmer

Antallet af foreningsmedlemmer er steget, så LLOH p.t. har ca. 35.000 medlemmer i alt. Det samlede tal er det største siden år 2000.

### Kampvalg

Hverken formanden eller næstformand Poul Munk var på valg i år, men seks andre valg til bestyrelsen resulterede i 14 kandidater. Valgene endte således:

Store foreninger: Louise Elling Hansen og Birte Friis Gerstoft blev valgt.

Fire stillede op.

Små foreninger: Jan Baltzersen blev valgt. To andre stillede op.

Almene afdelingsbestyrelser: Karen Moustgaard blev valgt. To andre stillede op.

Enkeltmedlemsgruppen: Peter Andersen blev valgt. Én anden stillede op.

Andelsboligforeninger: Birger Thamsen blev valgt. Én anden stillede op.

PM+KJH

## Indsigelse pr. E-mail var ikke nok - lejere smidt ud

Højesteret afsagde i maj dom i en sag, hvor en lejer gjorde indsigelse imod en opsigelse.

Indsigelsen blev sendt af lejers (dåværende) advokat, som sendte den pr. e-mail.

Udlejer mente, at indsigelsen skulle have været sendt med fysisk post, og Højesteret gav udlejer ret.

Højesteret begrundede dommen med lejelovens paragraf 4, stk. 3, som slår fast, at visse meddelelser ikke må gives elektronisk, herunder påkrav om lejebetaling, udlejers opsigelse (med få undtagelser) og også lejers indsigelse imod opsigelser.

Sagen viser, at indsigelse imod udlejers ophævelse altid bør gøres på skrift. Vi kan tilføje, at brevet også bør sendes med afleveringsattest - af bevis hensyn.

### Ikke kun dårlige nyheder

Dommen slår dog også fast, at hvis udlejer laver en opsigelse, som ikke lever op til lovens krav (eller af anden grund er ugyldig), så har lejer slet ikke pligt til at gøre indsigelse imod den.

Hvis du modtager en opsigelse, bør du altid få din lokale LLO-afdeling til at gennemgå den, så du kan vurdere, om du skal protestere over den.

Typisk har lejeren 6 uger til at gøre indsigelse, så kontakt LLO så hurtigt som muligt efter du har fået opsigelsen.

Bemærk, at der gælder særlige regler for værelsesudlejning i udlejers egen bolig (såkaldte accessoriske enkeltværelser).

ASV

## Om opsigelser fra udlejer

Klassiske fejl når udlejer laver opsigelser:

- Manglende oplysning om lejers mulighed for at gøre indsigelse,
- Opsigelser kun sendt pr. E-mail
- Ubegrundede opsigelser (for visse lejemål).

## Slid og ælde. Hvem skal betale?

Netop det er et vigtigt punkt at overveje, når man skal bo til leje.

For det kan være en stor økonomisk byrde at stå for vedligeholdelse af en lejebolig. Især kan det have betydning i forbindelse med fraflytningen.

**D**et er et velkendt faktum, at alle boliger ved almindelig brug vil lide under det, man i juridisk sprogbrug kalder "almindelig slid og ælde". Maling falmer, gulve bliver ridsede, og der kan være skader eller mangler, som opstår uden at hverken lejer eller udlejer kan bebrejdes noget.

Et af de oftest stillede spørgsmål i vores daglige rådgivning er, hvem der hæfter for, dvs. skal betale for udbedring af sådan almindelig slid og ælde. Og det er et vigtigt punkt at overveje, når man skal bo til leje, for det kan være en stor økonomisk byrde at stå for vedligeholdelse af en lejebolig. Især kan det have betydning i forbindelse med fraflytningen, hvor udlejer ofte vil kræve, at den fraflyttende lejer fjerner alle spor af slid og ælde gennem lejeperioden.

I juridisk terminologi er spørgsmålet, hvem der har vedligeholdelsespligten.

### Lovens udgangspunkt: Udlejer har vedligeholdelsespligten

Lovens udgangspunkt er, at udlejer har al vedligeholdelsespligt i lejemålet med undtagelse af låse og nøgler, som lederen selv skal sørge for at vedligeholde. Hertil kommer, at lederen som regel pålægges en uskreven renholdelsespligt, der oftest kun kommer til udtryk som et krav om, at lederen efterlader lejemålet ryddeligt og rengjort ved fraflytningen.

Har man ikke aftalt andet, betyder det altså, at både maling, gulvbehandling og vedligeholdelse af lejemålets tekniske installationer (hårde hvidevarer, vandhaner, bad, toilet osv.) påhviler udlejer. Lejer kan i så fald kræve, at udlejer foretager vedligeholdelse af lejemålet, hvor og når det er nødvendigt.

Samtidig skal man dog som lejer være opmærksom på, at man kan holdes økonomisk ansvarlig, hvis man ikke informerer udlejer, når der er behov for vedligeholdelse. Glemmer eller undlader man at gøre udlejer opmærksom på skader eller omfattende slid, kan det ses som misligholdelse af ens pligter som lejer, og man kan eventuelt blive mødt med et erstatningskrav fra sin udlejer.

Selv i tilfælde hvor udlejer har al vedligeholdelsespligten, er det altså vigtigt at informere denne, når lejemålet trænger til vedligeholdelse. Som lejer sikrer man sig bedst ved at gøre det på en måde, hvor man kan bevise, at man har kontaktet sin udlejer, så der ikke ved en senere tvist kan skabes tvivl om, hvorvidt man har overholdt sine forpligtelser. Det kan f.eks. gøres ved, at man kontakter sin udlejer på e-mail, sms eller ved anbefalet brev, hvor det kan vises, at beskeden er afleveret. Modsat bør man undlade rent mundtlige (f.eks. telefoniske)

henvendelser eller i hvert fald følge dem op med en skriftlig bekræftelse.

### Den mest udbredte ordning:

#### Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt

Selvom ovenstående er udgangspunktet, åbner loven mulighed for, at man kan aftale andre ordninger for vedligeholdelsen af lejemålet. I praksis er det meget almindeligt, at lederen overtager den såkaldte "indvendige vedligeholdelse". Indvendig vedligeholdelse er defineret i lejelovens §21 som:

"... hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve"

I den praktiske virkelighed har lejere i private lejemål den indvendige vedligeholdelsespligt i langt de fleste tilfælde. Der er sågar et afkrydsningsfelt i den autoriserede typeformular/standardkontrakt (A, 9. udgave), hvor det kan angives, at lederen har den indvendige vedligeholdelsespligt. Afkrydsningsfeltet findes i typeformulærens §8.

Har man overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt betyder det i praksis, at det er meget svært at fraflytte et lejemål uden at skulle betale for maling og gulvbehandling i ét eller andet omfang. Som det blev skrevet i en tidligere udgave af dette blad (september 2019), har mange huslejenævn en tendens til at godkende krav om maling og gulvbehandling for lejers regning selv efter en ganske kort lejeperiode. Erfaringsmæssigt er det ofte dyrere, end de fleste lejere forestiller sig ved indflytningen.

Selvom det er ganske almindeligt, at man som lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, er det altså noget, man bør være opmærksom på ved indgåelsen af en lejekontrakt, og realistisk set bør man ikke disponere sin privatøkonomi ud fra den forudsætning, at man får hele sit depositum retur ved fraflytningen.

### Udvidet vedligeholdelsespligt

Udover den indvendige vedligeholdelsespligt kan man i nogle kommuner også aftale, at lejer overtager en udvidet vedligeholdelsespligt. Det kan f.eks. være pligt til at vedligeholde og evt. forny tekniske installationer, vinduer, hårde hvidevarer, vvs o.l.

Sådanne vilkår kan være ekstremt byrdefulde for en lejer og resultere i store økonomiske krav fra udlejer, hvis noget går i stykker i lejemålet - også selvom lejer ikke er skyld i skadens opståen. Derfor er man da også i juridisk praksis kommet frem til, at en udvidet vedligeholdelsespligt skal være specifikt aftalt på en måde, hvor der ikke rimeligvis kan være tvivl om lejerens forpligtelser.





Af Jonas Erhardsen  
jurist, medlemsrådgiver,  
LLO's servicekontor,  
Aarhus

Bruger man den autoriserede typeformular, skal vilkår om udvidet vedligeholdelsespligt fremgå af lejekontraktens §11. Inden man underskriver en lejekontrakt, er det altså en god idé at være særligt opmærksom på denne paragraf.

#### Hvad kan man gøre som lejer?

Som nævnt ovenfor bør man altid være særligt opmærksom på spørgsmål om vedligeholdelsespligt, inden man underskriver en lejekontrakt. Så vidt muligt bør man ikke overtage mere vedligeholdelsespligt end absolut nødvendigt, men det kan naturligvis være svært, idet man som lejer ofte står i en svag forhandlingsposition ved indgåelsen af et lejeforhold. Alternativt bør man forberede sig økonomisk på, at der kan opstå en "skjult" omkostning – særligt i forbindelse med fraflytningen – som ikke fremgår umiddelbart af lejekontrakten.

Det ovenstående betyder dog også, at man ikke som lejer er forpligtet til at betale for alt, hvad der går i stykker i lejemålet. Opstår der en skade eller en mangel i et lejemål, vil det som udgangspunkt være udlejer selv, der hæfter for udbedringen, medmindre lejer har forårsaget skaden/manglen ved uagtsom adfærd eller forsømmelse. Ikke så få sager om tilbagebetaling af depositum afgøres til lejers fordel med den begrundelse, at udlejer har krævet betaling for forhold, som han selv hæfter for.

Endeligt er det altid en god idé at søge juridisk rådgivning (f.eks. ved sin lokale LLO-afdeling), hvis man er i tvivl om, hvad man som lejer hæfter for af slid og skader, og hvad der modsat kan kræves udbedret af udlejer selv. Både under lejeforholdets beståen og i forbindelse med en fraflytning.

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders  
Svendsen



Jakob Møldrup-  
Lakjer



Ole Hansen



Rikke  
Daugaard  
Jepsen



Katrine  
Sparreth  
Nielsen



Louise  
Jakobsen



Søren Sylvan  
Müller



Jonas  
Erhardsen

## NY LEJELOV PÅ VEJ

LLO stiller krav om, at boligreguleringsloven skal gælde i alle kommuner.

**N**u kommer omsider den sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven, som blev aftalt ved boligforliget fra 2014.

Regeringen sendte forslaget i høring i juni i år, og i LLO har vi afgivet høringssvar.

### En stor lov og en mindre

Regeringen foreslår, at der ikke længere findes to store boliglove, nemlig lejeloven og boligreguleringsloven, men at der i stedet laves én stor lejelov og en mindre lov, der kommer til at hedde lov om boligforhold.

Den nye, mindre lov om boligforhold skal rumme de regler, som ikke angår forholdet imellem lejer og udlejer direkte, fx reglerne om huslejenævn.

### Hvad er nyt?

Der er ikke lagt op til, at der skal være store ændringer, som giver hverken lejer eller udlejer flere rettigheder, end de havde før.

Regeringen beskriver de nuværende regler og praksis og forsøger at få dem til at passe ind i en ny lov. Enkelte steder

er der foreslået ændringer. LLO har gennemgået det 900 sider lange høringsmateriale og givet en række kommentarer.

### LLO's krav

LLO kræver, at alle lejere i Danmark har den samme gode beskyttelse.

I praksis vil det sige, at de ca. 10% af lejerne, der i dag bor i kommuner, hvor boligreguleringslovens beskyttelse ikke gælder, bør omfattes af og dækkes af de mere lejervenlige regler. Dette vil gøre loven klarere, enklere og bedre.

Desuden har LLO har en række forskellige tekniske bemærkninger, hvor vi ikke har været enige i ministeriets fortolknings af gældende ret.

### Hvad sker der nu?

LLO har haft en række møder med beslutningstagere om forslaget, og vi håber, at Folketingets partier kan se det fornuftige i, at lejerne skal have de samme gode rettigheder, uanset hvor i landet de bor.

Forslaget skal efter planen behandles i februar 2021.

Du kan læse LLO's høringssvar på [llo.dk](http://llo.dk)



Ca. 20 kommuner har valgt boligreguleringen fra til ugunst for lejerne. De fleste ligger i Jylland, bl.a. disse fire.

## BETALER JEG FOR MEGET?

**HEJ KATRINE,**  
Jeg har modtaget et brev fra dig ang. min huslejes størrelse. Jeg vil gerne have vurderet, om der også er grundlag for at få nedsat min leje. Se vedhæftede for lejekontrakt. Huslejen er ikke steget de 1,5 år, jeg har boet her.

*Pft.  
Med Venlig  
Hilsen Maria*

**SVAR:**

**KÆRE MARIA,**

Tak for mailen.

Dit lejemål er det, man kalder gennemgribende moderniseret. Det siger desværre ikke nødvendigvis så meget om hvilket arbejde, der er udført i din lejlighed, men er alene en indikator på, at udlejer har brugt mindst en kvart million på forbedringer i dit lejemål (et beløb som ikke rækker langt).

Når dit lejemål er gennemgribende moderniseret, bliver din husleje fastsat efter reglerne om "det lejedes værdi".

Det lejedes værdi finder man ved sammenligning med tilsvarende lejemål i forhold til: beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Din leje udgør ved indflytning 154.604,08 kr. pr. år, dvs. at du betaler 1.644,72 kr. pr. m<sup>2</sup>/året. Det er min vurdering, at din leje ligger over det niveau, der godkendes ved Huslejenævnet for tilsvarende lejemål. Det fremgår af din kontrakt, at din leje bliver nettoprisindekseret én gang årligt, og det burde derfor være sket den 1. januar 2019.



Når en lejlighed er "gennemgribende moderniseret", bliver huslejen fastsat efter reglerne om det lejedes værdi. Denne lejlighed er ikke den, som er omtalt i brevet. (Arkivfoto),

En sag om lejens størrelse startes op ved, at jeg starter med at skrive til udlejer og bede dem nedsætte lejen. Hvis de ikke gør dette - eller ikke svarer - kan vi indbringe sagen for Huslejenævnet. Grunden hertil er, at man skal have skabt en tvist om lejen. Hvis vi skal indbringe sagen for nævnet, koster det 312 kr. i gebyr til nævnet. Nævnet vil enten nedsætte

lejen eller godkende det, du betaler nu, så din leje kan ikke stige ved at køre en sag.

Men jeg afventer at høre fra dig, om du ønsker at gå videre med sagen.

*Venlig hilsen  
Katrine N. Sparreth  
Medlemsrådgiver, Cand.Jur*

## MIN UDLEJER SVARER IKKE

**HEJ LLO!**

Hvad gør jeg, hvis min gamle udlejer hverken svarer mig eller har tilbagebetalt mit depositum..?

*Mvh.  
Emma*

**SVAR:**

**KÆRE EMMA,**

Hvis du er uenig med din tidligere udlejer om udbetaling af depositum, så er det muligt at indbringe sagen for Huslejenævnet. Det kan jeg hjælpe dig med. I så fald vil jeg bede dig om at sende den gamle lejekontrakt og andre relevante dokumenter (fx indflytnings- og fraflytningsrapport, flytteopgørelse, kvittering for aflevering af nøgler, billeder af lejemålet).

I forhold til dit nuværende lejemål, så lovede jeg pr. telefon at vende tilba-

ge med en plan for det videre forløb. Som jeg har gjort dig opmærksom på i mail af 28. juli, så er jeg enig i, at din husleje er for høj.

Jeg anbefaler som tidligere skrevet, at du fremsender den vedhæftede BBR-besked til nævnet, så de har korrekt oplysning om lejemålets størrelse. Derudover foreslår jeg, at du også skriver til nævnet, at udgiften til vand og varme er indeholdt i din husleje og at opkrævningen derfor er i strid med lejelovens § 36.

Du er velkommen til at videresen-

de eventuelle høringsbreve fra nævnet, hvis jeg skal rådgive dig herom.

Og til sidst, hvis du er nysgerrig på, om din tidsbegrænsning er gyldig, kan vi booke et møde med en advokat for dig. I så fald må du gerne oplyse, om din udlejer på nuværende tidspunkt aktivt har forsøgt at sælge lejligheden?

*Du ønskes en god weekend.  
Venlig hilsen  
Camilla Stokholm  
Stud.jur., medlemsrådgiver*





# JUL NR. 2 UDEN LYS, KØLESKAB OG KOMFUR

Udlejer i Vejle Kommune slukker for strømmen, når fogeden er kørt. Det vil han blive ved med, indtil hans lejer flytter. Boligministeren er inddraget.

**L**eviana bor på Solkærvej i landlig idyl tæt på Grejs i Vejle Kommune. Men bortset fra vejens navn er der ikke nogen idyl i hendes forhold til udlejeren. Tværtimod rendyrket chikane, der nu gør, at Leviana belaver sig på at skulle holde jul nr. 2 uden lys, køleskab og komfur. Udlejeren har nemlig slukket for strømmen.

Den barokke strid havnede i sommer på boligministerens bord uden at det skabte nogen løsning. LLO i Horsens mener, at sagen afslører et hul i loven og påtænker et personligt fremmøde på Christiansborg.

## Strøm og varme inkluderet

Den langvarige konflikt handler om uenighed om Leviana's strømforbrug i hendes beskedne 2-værelses lejemål

i en sidebygning til en landejendom. I hendes lejekontrakt med gårdens ejer er strøm og varme udtrykkeligt inkluderet i huslejen. Men udlejeren mener, hun bruger alt for meget strøm, bl.a. til opvarmning, og før jul sidste år afbrød han strømforsyningen inde fra stuehuset, hvor han selv bor. Leviana bestrider påstanden om overforbrug af strøm. For hende er sagen blevet et princip. Hun betaler fortsat sin husleje, selvom hun mest opholder sig hos en søster inde i Vejle.

## Fra skrivebord til skrivebord

I mellemtiden er sagen vandret fra skrivebord til skrivebord. Først pålagde fogedretten i Vejle i en kendelse udlejeren at genetablere forsyningen. Det var i februar, men intet skete. I juni blev fo-

Leviana bor på Solkærvej. Men bortset fra navnet er der ikke nogen idyl på adressen. (Foto: James Arbøl)

gedretten sat på ejendommen. Her gav fogeden igen udlejer pålæg om at åbne for strømmen. Han svarede blot, iflg. rettens eget referat, at det kunne han godt, men han ville bare slukke igen, når retsassessoren var kørt! Og det var præcis hvad han gjorde. Han har også sagt Leviana op. Hun bestrider på sin side opsigelsens gyldighed og får støtte hos LLO.

## "Han vil blive ved..."

7.oktober blev fogedretten igen sat på ejendommen. Iflg. rettens eget referat oplyste udlejeren her, at "han havde tændt for forsyningerne kort inden retsmødet" og "at han havde tænkt sig at slukke for strømmen igen". Og så skriver retten ordret citeret: "Han vil blive ved på denne måde, indtil lejer flytter.

## HUN KENDTE IKKE LOVEN, MEN DET GJORDE LLO -

# "OG TAK FOR DET"

Sisse Valnert regnede med at skulle have haft nogle få tusinde kr. tilbage, da hun flyttede. Hun fik 51.000 kr.

**S**isse Valnert havde lejet en gammel skovfogedbolig i Randbøl mellem Vejle og Grindsted. Da hun flyttede, regnede hun med at få nogle tusinde kr. tilbage af sit indskud på 12.000 kr. Men hun fik 51.000 kr. tilbagebetalt. Sagen havde i mellemtiden rundet LLO's servicekontor i Aarhus, der havde indbragt den for Huslejenævnet i Vejle Kommune. Her var afgørelsen stjerneklar.

### Inspiration til andre

Nu vil Sisse Valnert gerne fortælle sin historie "for at kunne inspirere andre til at sætte sig ind i lejeloven", som hun siger. Hun tilføjer: "Hverken min udlejer eller jeg havde det store kendskab til loven, og forud for sagen havde jeg faktisk et udmærket forhold til min udlejer".

### Lov er lov

Skovfogedboligen var elopvarmet, og Sisse fik af udlejerens sendt en opgørelse med krav om 7.200 kr. - udover det indbetalte depositum på 12.000 kr. - for efterbetaling af el og istandsættelse. LLO overtog sagen og gjorde udlejer opmærksom på, at

- 1) istandsættelseskravet var bortfaldet p.g.a. manglende dokumentation, idet udlejer senest 14 dage efter lejerens udflytning skal udarbejde en fraflytningsrapport med angivelse af, hvad der skal udbedres, og hvad det vil koste.
- 2) at der ligeledes - i henhold til lejeloven - skulle have været fremsendt dokumentation for elforbruget i form af el-regnskaber.

Derefter tilbød udlejerens, at hun ville frafalde sagen ved, at der ikke betales yderligere end

Han mener, at lejer ikke overholder den oprindelige aftale parterne havde, uanset hvad der står i lejekontrakten".

Derefter konstaterer fogedretten blot, at "formålet med fogedretsmødet er opfyldt".

### Ministerens svar

Med andre ord er sagen gået totalt i håndknude. Formanden for LLO i Horsens, James Arbøl, har forgæves henvendt sig to gange til Vejle Kommunes borgmester, fordi han i henhold til loven mener, at det er kommunens pligt at sikre forsyningen af varme og strøm til borgerne. Han har også været omkring Ankestyrelsen og nu altså boligminister Kåre Dybvad. Ministeren svarede 20/8, at han ikke vil udtale sig om den konkrete sag, men tilføjer, at lejer har "mulighed for efter lejelovens § 11, stk. 1, selv at afhjælpe manglen for udlejerens regning, om nødvendigt med fogedens bistand. Bestemmelsen finder bl.a. anvendelse, hvor udlejer uberegtiget har afbrudt det lejedes forsyning med el og vand".

### Fogeden til grin

Dette svar kan den indonesisk-fødte lejer og Arbøl ikke bruge til noget, siger han.

Den 28/9 svarede han ministeren, at den anvisning, han giver, ikke er en farbar vej, fordi "el-stationer sidder inde i udlejerens bolig, og derved er der tale om et privat område". Arbøl spørger også, om det er korrekt forstået, at der ikke i den gældende lov er taget højde herfor. Det har han ikke fået svar på ved redaktionens slutning.

Til Vi Lejere siger han, at der er ingen vej udeom. "Det er et hul i loven. Politikerne må på banen. Kommunen vil ikke vedkende sig sit ansvar, fogeden er til grin og kan køre derud 50 gange uden resultat. Udlejer vil ikke give lejerens håndværkere adgang til hans privatbolig, hvis hun da ellers havde råd til at betale dem, hvad hun ikke har. Nu er der gået et år. Hvor længe endnu?"



Sisse Valnert: "Sagen var sluttet, hvis udlejer havde accepteret, at jeg skulle have haft hele mit indskud på 12.000 kr. tilbage".

det allerede indbetalte depositum på 12.000 kr. Men Huslejenævnet gav LLO og Sisse medhold fuld medhold i, at både depositum og hele aconto bidraget for el i 26 måneder skulle tilbagebetales. Det sidste fordi udlejer havde "fortabt retten til at kræve efterbetaling for varme" ved ikke at fremsende forbrugsregnskaber indenfor fristen. I alt 51.000 kr., som udlejer så betalte uden videre vrøvl.

### Stor tak til LLO

Sisse Valnert: "Hvis udlejer havde accepteret, at jeg skulle have haft hele mit indskud på 12.000 kr. tilbage, var sagen sluttet der. Jeg vidste ikke, at jeg skulle have haft en årlig opgørelse af mit elforbrug, men det blev jeg gjort opmærksom på af LLO. Stor tak til LLO!".



# Når en ejendom skifter ejer under en huslejenævns sag

En lejer måtte stævne huslejenævnet, før han - med LLO's hjælp - fik sit depositum tilbage.

**D**et sker ofte, at en ejendom skifter ejer, mens huslejenævnet behandler sager om en eller flere lejemål i ejendommen. I disse tilfælde indtræder den nye ejer i de verserende sager. Men hvem har egentlig pligten til at tjekke op på ejerforholdene? Og hvad gør man, hvis det først efter afgørelsen kommer frem, at ejendommen har skiftet ejer? Svaret er, at det er huslejenævnet, som har denne pligt og at huslejenævnet har pligt til at genoptage sager, hvor de har inddraget de forkerte parter. Det kan dog nogle gange tage lang tid, som fx i nedenstående eksempel:



## Ejendommen skifter ejer

I Lejernes LO Hovedstaden har vi bistået en lejer fra Dragør i sådan en sag. Efter at lejeren flyttede ud opstod en tvist om tilbagebetaling af det indbetalte depositum, hvorfor vi på vegne af lejeren indbragte sag for Huslejenævnet i Tårnby Kommune. Huslejenævnet traf senere afgørelse, som blev sendt ud til parterne på indbringelsestidspunktet, men ved den efterfølgende inddrivelse viste det sig, at ejendommen havde skiftet ejer under sagen uden at hverken huslejenævnet eller lejer havde været opmærksomme herpå, og den nu tidligere udlejer havde ikke oplyst om salget. Når huslejenævnet ikke havde hørt de korrekte parter eller sendt afgørelsen ud til de rigtige parter, var det vores opfattelse, at huslejenævnets afgørelse derfor var ugyldig og skulle genoptages ved nævnet, hvorefter de korrekte

parter kunne høres og afgørelsen sendes det rigtige sted hen.

## Lejer måtte stævne huslejenævnet

Huslejenævnet i Tårnby var imidlertid af en anden opfattelse og traf afgørelse om ikke at genoptage sagen med den begrundelse, at lejeren og Lejernes LO Hovedstaden var nærmest til løbende at undersøge ejendommens ejerforhold og meddele dette til nævnet. Det kunne hverken lejeren eller LLO Hovedstaden leve med, hvorfor vi udtog stævning imod Huslejenævnet i Tårnby Kommune med påstand om, at huslejenævnet skulle anerkende, at deres afgørelse var forkert.

## Huslejenævnet erkendte og rettede op

Der gik dog ikke lang tid efter at lejeren havde stævnet nævnet, før det erkendte fejlen og rettede op på

**En lejer måtte stævne huslejenævnet i Tårnby Kommune før nævnet anerkendte, at det er deres pligt at undersøge, hvem der er de korrekte parter, når nævnet træffer afgørelse.**

forholdet. Lejeren har nu fået sine penge tilbage - uden at retssagen skulle gennemføres. Men det er uheldigt, at der ligefrem skulle en stævning til, før huslejenævnet anerkendte, at det er deres pligt at undersøge, hvem der er de korrekte parter, inden nævnet træffer afgørelse.

## Vær opmærksom på parterne inden....

Som kommende part i en huslejenævns sag er det vigtigt, at man undersøger hvem parterne er, inden sagen indbringes. Hvis udlejer eksempelvis bruger et administrationselskab, er det fortsat ejeren, der bliver part. Hvis man lejer sin bolig af selve ejeren, kan man på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) se, hvem der ejer ejendommen inden sagen indbringes. Bor man til fremleje, vil sagen skulle indbringes imod den, man har indgået aftalen med.



# Ny og ung næstformand for LLO i Hovedstaden

Louise Elling Hansen brænder for projekt LLO i forandring.



LLO's største lokalafdeling – hovedstadsafdelingen – har fået ny næstformand. Den hidtidige næstformand, Poul Munk, trak sig på bestyrelsens konstituerende møde d. 20. oktober, men fortsætter i bestyrelsen.

Mødet blev holdt i forlængelse af LLOH's årlige repræsentantskabsmøde d. 26. september. Her var Poul Munk ikke på valg, idet han valgtes for en 2-årig periode i fjor. Han vil fortsat være medlem af bestyrelsen men trak sig nu for at sikre en glidende overgang for den ny næstformand og de mange opgaver, der venter bestyrelsen i de kommende år.

## To FU-medlemmer genvalgt

I Poul Munks sted valgtes Louise Elling Hansen enstemmigt som ny næstformand. Hun har været bestyrelsesmedlem siden 2014 og er valgt ind for den medlemsgruppe, der hedder "store foreninger", dvs. foreninger med mere end 25 lejermål.

Næstformanden og formanden, Helene Toxværd, er fødte medlemmer

af forretningsudvalget i LLO Hovedstaden.

## 38 år og projektleder

Louise Elling Hansen er projektleder i det civile liv, 38 år og bor på Østerbro. Hendes engagement i LLO startede med svære problemer med ejendommens udlejer. "Vi meldte os ind som forening i 2013, og jeg blev meget hurtigt optaget af arbejdet. Efter det første repræsentantskabsmøde gik jeg hjem og tænkte, at det var dog ærgerligt, at jeg "kun" blev suppleant til bestyrelsen! For jeg vil gerne arbejde for alle lejere og gøre tingene bedre, rent organisatorisk. Jeg tror nok, jeg kan sige, at jeg altid har interesseret mig for at gøre noget godt for andre".

## Brænder for LLO i forandring

*Poul Munk taler om, at der venter bestyrelsen mange opgaver det kommende år. Er der nogle af opgaverne, der i særlig grad optager dig?*

"Det er helt sikkert projekt LLO i forandring. Det skal sparkes ordentligt

**Louise Elling Hansen, 38 år og ny næstformand.**

igang og med nye kræfter! For hvad betyder det for medlemmerne og for organisationen? Det har jeg en fornemmelse af, at de ikke ved. Og det vil jeg gerne gøre noget ved", siger Louise Elling Hansen.

## Fire HB-medlemmer

På bestyrelsens konstituerende møde skulle der også vælges fire medlemmer til landsforbundets hovedbestyrelse. Det blev Louise Elling Hansen, Arne Edelhard, Karen Moustgaard samt Jan Baltzersen. Louise Elling Hansen er nyvalgt og bliver ved sin indtræden næstnyngste medlem af hovedbestyrelsen. De tre øvrige er gengangere – Jan Baltzersen efter en fraværperiode på et par år på grund af sygdom.

## 7 år som næstformand

Poul Munk fik 7 år som næstformand i LLOH i et godt makkerskab med Helene Toxværd. Han er fortsat næstformand i landsforbundet. Her er han - ligesom Helene Toxværd - på valg ved kongressen næste år.



**Poul Munk – takkede af som næstformand efter 7 år.**

## Hvordan det alligevel lykkedes at skaffe pengene til indskud

**D**et er vist ingen hemmelighed, at det kan være mere end svært at få tiltusket sig en lejebolig som er til at betale på en almindelig, gennemsnitlig lønindkomst – i hvert fald i de større byer. Det er lidt af en jungle at navigere rundt i, og udbydere af lejeboliger er mange – både i form af mindre, private udlejere, almene boligselskaber og ikke mindst de store, private boligselskaber og administrationsselskaber. Mange steder skal man have stået på venteliste, før man kan blive tilbudt en bolig, mens andre steder løbende udbyder ledige lejeboliger til alle interesserede efter ”først til mølle”-princippet.



der blev sendt en ansøgning afsted på lån til indskud. Der gik ikke mere end et par dage, så kom der afslag retur, da den ejendom, hvori lejligheden ligger, er taget i brug før den 1. april 1964, hvorfor der jf. § 54 i ”Bekendtgørelse af lov om individuel boligstøtte” ikke kan ydes støtte til betaling af beboerindskud vedr. lejemål i denne ejendom. Du skal ikke være ked af det, hvis du aldrig har hørt om den

bekendtgørelse – det havde jeg heller ikke før for et par måneder siden, og jeg er trods alt 41 år gammel og ved ét og andet. Bekendtgørelsen kan i øvrigt læses i sin helhed her, hvis det måtte have interesse: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/48>

### 3 måneders leje + depositum

Og er du så heldig at blive tilbudt en lejebolig, er det ikke engang sikkert, at dine bekymringer stopper her – for der skal som oftest også erlægges et indskud af en betragtelig størrelse i form af 3 måneders forudbetalt leje og 3 måneders depositum. Ved en månedlig husleje på f.eks. 8.000 kr., som ikke er et usædvanligt lejeniveau for en 2-værelses lejebolig i Hovedstadsområdet, er det altså 48.000 kr., der skal betales ved kasse 1 inden indflytning. Måske har du ikke nået selv at spare de penge op, og hvad gør du så?

Jeg har for nylig hjulpet et nærtstående familiemedlem med det praktiske i forbindelse med jagten på et nyt hjem, og jeg vil her beskrive nogle af de udfordringer, vi stødte på undervejs – vel at mærke efter, at det faktisk var lykkedes os at finde en egnet, betalelig lejebolig. (Selvfølgelig omkringing af at finde boligen er nok til en hel artikel i sig selv, og måske kommer den på et senere tidspunkt – måske kan andre drage nytte af vores erfaringer?)

Banken er et nærliggende sted at starte, hvis du ønsker at låne penge, som her til et indskud til en lejebolig. Men når og hvis et lån i banken ikke er en selvfølge, hvad gør du så?

### Kommunen: Desværre...

Her kan du i stedet, som vi gjorde, henvende dig hos den kommune, du bor i – eller flytter til, hvis din flytning medfører, at du flytter til en ny kommune. Du kan da søge kommunen om et lån til betaling af indskud, men igen er der flere regler og undtagelser, og et tilsagn er langt fra en selvfølge. Først kigger kommunen på, om udlejer af den pågældende lejebolig er en privat udlejer eller et større selskab. Er det en mindre, privat udlejer, gives der typisk afslag, da man ikke ønsker indirekte at støtte boligspekulanter som f.eks. salig Låsby-Svendsen (kan Google's) og andre af hans kaliber.

I vores tilfælde fik vi den melding, at udlejer var godkendt, hvorefter

### ..men søg om enkeltydelse

I stedet blev vi af kommunen venligt informeret om, at vi kunne kontakte ”Enheden for Sociale Ydelser” og søge om en enkeltydelse til betaling af indskuddet, og vi var fortrøstningsfulde – løbet var ikke kørt endnu.

Jf. § 85 i ”Bekendtgørelse af lov om aktiv socialpolitik” kan en kommune nemlig yde hjælp til flytning, hvis ansøgeren ikke selv har økonomisk mulighed for at betale udgiften.

Efterhånden var tiden dog ved at være knap i forhold til fristen for at indbetale indskuddet til udlejer, og da dette samtidig foregik midt i sommerferien, hvor man mange steder kører med nedsat bemanning og længere sagsbehandlingstider, blev vi enige om, at jeg i første omgang ville lægge pengene ud for indskuddet via en kreditfacilitet i min egen bank. Vi var bange for at sinke processen og ønskede ikke at risikere, at vi missede betalingsfristen og dermed lejligheden.

### Endnu et afslag

Efterfølgende fik vi ved fælles hjælp sendt en ansøgning om enkeltydelse til betaling af indskud af sted, men efter en lille uges tid modtog mit familiemedlem endnu en nedslående besked. Det var endnu et afslag, denne gang begrundet i, at pågældende selv havde lagt pengene ud og dermed påtaget sig forpligtelsen, før ansøgningen om enkeltydelsen blev sendt af sted. Vi skulle angiveligt have ansøgt, inden jeg lagde pengene ud – uagtet, at den løsning var midlertidig, og at jeg jo selv skal betale de penge tilbage til min bank på et tidspunkt. Beskeden var samtidig, at i en sag som denne ”kunne man jo bare kontakte udlejer og bede dem om lige at vente et par dage mere med at få deres penge, og det forstod de fleste boligselskaber godt, når de hørte, at man havde en ansøgning i gang hos kommunen”.

Her vil jeg vove den påstand, at det ikke nødvendigvis forholder sig sådan alle steder. Der er ingen problemer med at få afsat en lejebolig med



**Henriette Grage er akademiuddannet i finansiel rådgivning og har 14 års erfaring fra den finansielle sektor. Hun er medlemsrådgiver hos LLO Hovedstaden.**

en rimelig husleje, og kan en potentiel lejer ikke overholde lejekontrakten og betale indskuddet rettidigt, står det jo udlejer frit for at rykke videre til den næste lejer i rækken. Jeg har været til flere åbne fremvisninger på ledige lejebo-liger, hvor vi har været op til 50 fremmødte, så der er nok at tage af.

### Ikke nødvendigvis henstand

I forbindelse med denne artikel har jeg været i dialog med flere af de større, private boligselskaber, som alle bekræfter enslydende, at indskuddet altså skal være betalt før indflytning – og at de ikke nødvendigvis giver henstand. En tom lejebolig genererer jo ingen lejeindtægt. Det er muligt, at det forholder sig anderledes hos de almene boligselskaber – det har jeg ikke undersøgt. Uanset hvad, så mener jeg dog ikke, at kommunens tilbagemelding og ageren er tidssvarende i forhold til, hvordan boligmarkedet er i dag, hvor hurtigt man skal reagere som potentiel lejer, hvor hård konkurrencen er, og hvor korte deadlines, man er oppe imod. Man kan jo netop ikke søge, før man har et konkret tilbud og en lejekontrakt, og i vores tilfælde gik der f.eks. kun 12 dage fra boligtilbuddet kom, og til indskuddet skulle være betalt. Som sagt vel at mærke midt i sommerferien, hvor der var 1 uges ventetid på et møde med kommunen.

### Det endte godt – her er nogle råd

Vi sendte en klage af sted til kommunen over førnævnte afslag og det for os urimelige i, at der bare er lukket for hjælp, hvis man selv som os har prøvet at fremme processen, når tiden er knap. Der skete så dét helt fantastiske, at de vendte tilbage med besked om, at de gerne ville se på sagen igen, hvis vi blot sørgede for at forskellig dokumentation. En dårlig oplevelse med det kommunale system blev alligevel vendt til noget godt, og denne gang var kommunikationen holdt på et letforståeligt, jordnært niveau.

Konklusionen herfra må være, at det godt kan svare sig at bruge lidt tid på at orientere dig på forkant om dine muligheder for lån til betaling af indskud, hvis du ikke selv kan nå at spare pengene op. Er det banken, du vil gå med, så start eventuelt de indledende øvelser og få en tilkendegivelse af, om de vil hjælpe eller ej, i god tid. Har banken sagt nej, og/eller vil du hellere hænge din hat på at søge hjælp hos det offentlige, så brug eventuelt lidt tid på at orientere dig om mulighederne, så du ikke pludselig er presset på tid.

# X-ORD

RIIS -20	SÆSON-FOR-BEHOLD	KURS	METER	TRÆER	EGO	ARTIKEL	SY	SÆSON-TEGN
FOR-RET-NING				1				
NORGE BUTIK		KONTI-NENT	REVOLU-TIONÆR KØR					
						SKYDE-MÅL	FLUOR MÆRKE	
OSE					SLEN-DRIAN JORDLAG	6		
ÆRES-ORD			UD-MATTET	LISTE BUTIKS-KÆDE				
SPEJDER-STÆVNE								2
FØDE-WARE					500 HÅN-DTAG		KVÆL-STOF FUGT	
TONER				KANAL SVE-RIGE				
ROLLS ROYCE			ØVERSIGT TYSKLAND			4		
FEST TRÆ				ØSTRIG STRYGE	7	POPU-LÆR-MUSIK	SVOVL MINERAL	
	9		LEDE SÆSON-REKVISIT 5					
KLISTER								
RIDDER		ILT KURS		SKRIDT	TRÆ TONE			
EROBRET						3		
KILO		SES DESSERT			SANGER DRENG			
TELTE							1000 SPIL	
FISK						GRINE TONE		
NUL		KURS SPANIEN		BENER KURS				
RABAT			8					SEND IND OG VIND

"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. 3/2020"

Peter Marcussen, Fredskovhellet 2D, st. th., Hillerød

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 11/1 2021.

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr. .... By: .....



# Hvorfor er DU frivillig rådgiver i LLO?

## Vi Lejere præsenterer her syv af vores unge, engagerede rådgivere i Jylland.

LLO har snesevis af frivillige rådgivere – foruden et stort antal fastansatte jurister. Vi har spurgt nogle af de frivillige, hvorfor de har valgt at være aktive i LLO.

Det er der kommet nogle spændende svar ud af. Der angives mange grunde.

Fællesnævneren er dog ønsket om at være en ressource for lejerne, som uden LLO ville stå alene i en sag mod deres udlejer eller boligorganisation.

Vi Lejere præsenterer her syv af vores unge, engagerede rådgivere i Jylland.

### SERVICEKONTORET, AARHUS:



#### TILSKUD TIL TEORIEN

**Maja Rasmussen, Servicekontoret i Aarhus. Læser jura på 7. semester og har været frivillig på Servicekontoret i 2 år.**

”Arbejdet på Servicekontoret giver mig en praktisk erfaring i tilskud til al teorien på jurastudiet. Desuden er det ret alsidigt, da ikke to sager er ens. Man har et ret stort ansvar og får lov til at rådgive og følge en sag hele vejen.

Der er desuden et godt sammenhold på Servicekontoret. Det er altid rart at møde de andre frivillige, der er et hyggeligt miljø, et godt fællesskab og man kan sparre om sager.”



#### STOR BETYDNING

**Anna Sørensen, Servicekontoret i Aarhus. Læser jura på 3. semester og er uddannet jordemoder. Begyndte som frivillig på Servicekontoret august 2020.**

”Jeg har en praktisk baggrund som jordemoder. Arbejdet som frivillig på Servicekontoret giver mig den praktiske erfaring med faget, da jurastudiet har stor vægt på teori og ikke praksis. Desuden giver det frivillige arbejde mig en mulighed for at afsøge en retning omkring studiet.

Jeg ser det frivillige arbejde på Servicekontoret som et vigtigt værdisæt: Jeg handler på lejernes vegne, og mit arbejde har stor betydning for deres sag. For mig har det omvendt stor betydning, at der er mennesker med akutte behov, jeg konkret hjælper ud af et problem.”



## HJEMMET SKAL BESKYTTES

**Asger Nørgaard, Servicekontoret i Aarhus. Læser jura på 5. semester. Begyndte som frivillig på Servicekontoret ved studiestart for to år siden.**

“Jeg har længe været interesseret i lejeområdet og var inden jurastudiet aktiv beboerrepræsentant i Hobro. Boligen er vores hjem og noget, vi alle bør beskytte som værende et trygt rum. Derfor skal vi være der og rådgive til fordel for lejerne. For uanset socialstatus har alle et behov for et trygt hjem – det sikrer vi, at du også har, hvis du kommer i problemer.”



## EN KÆMPE FORSKEL

**Anders Nielsen, Servicekontoret. Læser jura på 5. semester. Har været frivillig siden februar 2019.**

“Jeg hørte om Servicekontoret på studiet. Først så jeg primært arbejdet som en mulighed for at anvende jura i praksis, hvilket arbejdet giver dig rigelig mulighed for. Efterfølgende har jeg fundet ud af, at det frivillige arbejde giver mig frihed til selv at planlægge arbejde, studie og fritid og vigtigst: det gør en kæmpe forskel, at jeg kan hjælpe andre, når jeg bruger mine kompetencer aktivt.”

---

## LLO AALBORG:

---

### RÅDGIVER OG BESTYRELSESMEDLEM



**Marcus Larsen, LLO Aalborg. Stud HA/jur. På 5. semester, har været frivillig i et år og er kasserer i LLO Aalborgs bestyrelse.**

“Jeg begyndte som frivillig med henblik på at få noget erfaring på mit CV. Hurtigt voksede dét at kunne hjælpe gennem rådgivning og jeg er nu også aktiv i bestyrelsen.

For både det juridiske rådgivningsarbejde for lejeområdet og foreningsarbejdet er vigtigt. Når jeg rådgiver, bruger jeg mine kompetencer fra jurastudiet til gavn for lejerne. Med bestyrelsesarbejdet gør jeg noget for organisationen, hvilket blot bidrager yderligere.”



### BRUG FOR VAGTHUNDE

**Anders Storm Rasmussen, bestyrelsesmedlem LLO Aalborg.**

“Jeg har valgt at være aktiv i LLO Aalborgs bestyrelse, da jeg mener, at lejeområdet skal have nogle gode rammer, og der skal være tryghed og retfærdighed for lejerne. For at sørge for det, kræver det, at nogle vil varetage lejernes tarv og som agerer vagthund.”



### AT HJÆLPE ANDRE LEJERE

**Mia Hannesbo Pedersen, LLO Aalborg. Stud.jur. på 5. semester og har været frivillig i LLO Aalborg i et år.**

“At være medlemsrådgiver er en god måde at hjælpe andre lejere på. Jeg er tidligere lejer, og har selv oplevet, hvor svært det kan være at navigere rundt i sine rettigheder, når man er lejer. “

## LANDSSEKRETARIATETS kurser og konferencer - efterår 2020

DER TAGES FORBEHOLD FOR ÆNDRINGER (følg med på [www.llo.dk](http://www.llo.dk))

<b>RÅDGIVER- UDDANNELSE</b> v/Anders Svendsen Lørdag den 28. november 2020	<b>Afholdes i:</b> ODENSE	<b>Målgruppe:</b> Frivillige, der helt eller delvist varetager sagsbehandling – herunder studerende
	Rådgiveruddannelsen er et fundament for LLO's mange frivillige sagsbehandlere. Vi gennemgår forventningerne til dig som rådgiver og fokuserer på, hvad du kan gøre for at give vores medlemmer den bedst mulige rådgivning. Vi giver også generelle tips til kommunikation med myndigheder, modparter etc.	
LANDSSEKRETARIATET ER PÅBEGYNDT PLANLÆGNINGEN AF KURSER/KONFERENCE I FORÅRET 2021. <b>Følg med på <a href="http://www.llo.dk">www.llo.dk</a></b>		

## LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk)

Telefontid:

Mandag - torsdag kl. 10-15

og fredag kl. 10-12

[www.llo.dk](http://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.

### JULEFERIE:

Landssekretariatet holder julelukket fra og med torsdag den 24. december 2020 til og med fredag den 1. januar 2021.

## GENERALFORSAMLING

### LLO HORSSENS

Der afholdes ordinær generalforsamling *tirsdag den 9. februar 2021 kl. 18*

Tilmelding skal ske til afdelingen senest den 26. januar 2021 af hensyn til spisning i forbindelse med generalforsamlingen.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen



#### Altid på lejernes side

LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebookgruppe: LLO Lejernes Landsorganisation Danmark eller Twitter: @LejernesLO, hvis du ønsker at vide mere.



## NÆSTVED LLO EKSKLUDERET

LLO's lokale afdeling i Næstved er pr. 5. september ekskluderet af LLO. Eksklusionen skete på hovedbestyrelsens møde 5. september, hvor afdelingen blev ekskluderet med stemmerne 14 for og 1 imod. Eksklusionen er begrundet i, at LLO Næstved igennem en længere periode ikke har betalt sit landskontingent, som er en forudsætning for at være en del af LLO-fællesskabet. Afdelingen havde derudover misligholdt restanceaftaler indgået i 2018 og 2019.

En arbejdsgruppe nedsat af hovedbestyrelsen havde inden mødet gennemgået afdelingens økonomi, og det var arbejdsgruppens flertals opfattelse, at afdelingen ikke havde en realistisk mulighed for at betale sine kreditorer, herunder LLO.

LLO Næstved var også repræsenteret i denne arbejdsgruppe og mente modsat flertallet, at afdelingen godt kunne betale sin gæld, og bad

om en ny afdragsordning.

Eksklusionen betyder, at afdelingen ikke længere kan kalde sig LLO, yde medlems-service eller agere på LLO's vegne.

LLO Næstved har nægtet at overdrage sine medlemmer til landsorganisationen, så disse havde kunnet være sikre på at få medlems-service fra LLO.

Det betyder, at medlemmer af Næstved afdeling, som forsat ønsker at være medlem af LLO eller få LLO til at behandle igangværende sager, skal kontakte LLO Nykøbing F. afdeling direkte.

### Hvis du er medlem i Næstved

Telefonisk henvendelse:

54 86 16 32

Tirsdag 10-12

Onsdag 10-12

Torsdag 16-18

Personlig henvendelse kan ske torsdage i tidsrummet 14-16, på adresserne Nykøbing F.: Jernbanegade 42 i Nykøbing Slagelse: Sdr. Stationsvej

26 2. sal i Slagelse (ved låst hoveddør kontakt os på tlf. 81 40 66 80)

Herudover kan vi kontaktes på mail: [info@llonykoebingf.dk](mailto:info@llonykoebingf.dk)

### LLO på Remisen i Næstved

Medlemmer har endvidere mulighed for at henvende sig personligt på Remisen i Næstved, Farimagsvej 45, 4700 Næstved, hver tirsdag i tidsrummet kl. 14-16. Her vil vi være til rådighed, hvis du har et lejeretligt spørgsmål, hvis du skal aflevere papirer eller andet.



## NYE KONTINGENTPRISER FOR ENKELT-MEDLEMMER I LLO HOVEDSTADEN.

På repræsentantskabsmødet d. 26.9.2020 blev det besluttet at hæve kontingentprisen for enkeltmedlemmer.

Priserne er for et halvt års medlemskab og svarer til en stigning på ca. 2%.

Stigningen træder i kræft pr. 1.10.2020 og fordeler sig således:

LLO - Basis: 555 kr.  
LLO - Plus: 875 kr.  
LLO - Ekstra: 1300 kr.  
LLO - Kerne: 555 kr.

### For LLO – Erhverv er priserne for et halvt års medlemskab:

LLO - Basis-Erhverv: 1110 kr.  
LLO - Plus-Erhverv: 1750 kr.  
LLO - Ekstra-Erhverv: 2600 kr.  
LLO – Kerne-Erhverv: 1110 kr.

## TILMELD DIN KONTINGENTBETALING TIL BETALINGSSERVICE PÅ [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk)

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

Dette skyldes næsten altid fejltastning på netbank.

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

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

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

Du kan tilmelde dig via din bank, PBS-nr. 01238124, Debitorgruppe nr.02642, på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk) eller via Membersite på [www.lejerneslandsorganisation.membersite.dk](http://www.lejerneslandsorganisation.membersite.dk)

## CORONA OG MEDLEMSSERVICE I LLO HOVEDSTADEN

LLO Hovedstaden har efter ønske fra myndighederne hjemsendt halvdelen af vores medarbejdere i en rotationsordning.

Dette gør vi for at passe på LLOs medlemmer og personale.

Det betyder for dig som medlem, at det kan være vanskeligt at få kontakt med bestemte medarbejdere, og at kommunikationen bliver forsinket.

Vi har stadig åbent i telefonen, mandag til torsdag fra kl. 10-16

Det er stadig også muligt at bestille tid til personlig samtale. Samtalen foregår over telefonen, hvor du vil blive ringet op af en rådgiver på det aftalte tidspunkt.

I særlige tilfælde vil der være mulighed for at mødes med en rådgiver fysisk i vores lokaler i Vester Voldgade. Her tager vi alle

forholdsregler ift. Corona, og du kan trykt regne med, at der er sprittet af og lignende, inden din ankomst. Disse møder skal også bestilles på forhånd.

Ovenstående tiltag betyder, at det ikke er muligt at møde op i LLO Hovedstadens lokaler uden en aftale.

Vi beklager ulejligheden og håber at corona-situationen hurtigt ændrer sig.



### Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V  
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16  
Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18

Password november: kop — Password december-januar: klo

### Medlemstilbud

Rabatkort for perioden  
1. december 2020 til 28. februar 2021

Medlemsnummer: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr./By: \_\_\_\_\_

**Tilbudslisten finder du på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk) – Medlemsnettet**

## RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på [lloh.dk](http://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.

## JULEN I LLO HOVEDSTADEN

Vi går på juleferie fra d. 23.12.2020 til d. 4.1.2021, begge dage inklusive. Det betyder, at sidste dag med åben telefonrådgivning og personlige møder er d. 22.12.2020. Vi er tilbage igen mandag d. 4. januar og glæder os til at hjælpe vores medlemmer i 2021.

## BOLIGSELSKABERS NYE BREV-TRICK

Nogle boligselskaber forsøger at få lejere til at trække deres sager - enten ved at kræve mere af lejerne, end loven foreskriver eller ved at skrive breve, der fremstår som afgørelser. I virkeligheden er det bare selskabets holdning til en bestemt sag. Fakta er, at det hjælper at klage.

The screenshot shows the website for Boligselskabet Sjælland. At the top, there are navigation links for 'Esbrev', 'Job', 'Om os', 'Kontakt', 'Oversigtskort', and 'Log ind'. Below this is a search bar for 'Find boligafdeling' and 'Søg'. A yellow banner reads 'Vi har lukket for personlig henvendelse' and 'Covid-19: Du kan ikke længere møde op på vo...'. Below the banner, there are links for 'Vi passer godt på dine data' and 'Jeg accepterer'. The main content area is divided into several sections: 'Striv dig op nu' with a video player titled 'SÅDAN FÅR DU EN BOLIG HOS OS', 'Spørgsmål og svar om corona' with an image of a person wearing a mask, 'Typiske spørgsmål om at søge bolig' with a list of questions, and 'Hvor har vi boliger?' with a map of Denmark and a list of property types: 'Almindelige bolig', 'Ungdomsbolig', 'Eldrebolig', and 'Plejebolig'. At the bottom, there is a section for 'Alle ledige boliger: Tidsbegrænset - Permanent' with an image of a building and text: 'Tidsbegrænset leje til 01-05-2021', 'Se boligen 2 værelser - 68 m²', and 'Åblyhaven 108, 1. Tv., Roskilde 6.053 kr. i husleje'.

Det er bl.a. Boligselskabet Sjællands praksis, der møder kritik fra Lejernes LO Hovedstaden.

Lejeres LO Hovedstaden fører vi hvert år rigtig mange sager for beboerklagenævnene, som behandler sager mellem almene lejere og deres boligselskaber. I den senere tid har vi oplevet, at nogle af boligselskaberne forsøger at få lejere til at trække deres sager, enten ved at kræve mere af lejerne end loven foreskriver eller ved at skrive breve, som fremstår som afgørelser, men som i virkeligheden bare er selskabets holdning til en bestemt sag. Det er en særlig uheldig tilstand, da data fra Landsbyggefondens Center for Almen Analyse viser, at det rent faktisk hjælper at klage.

### Brev-tricket

Hvad er en afgørelse?

En afgørelse betyder i lovens forstand, at en forvaltningsmyndighed har truffet en afgørelse, som er bindende for parterne. En afgørelse fra en myndighed skal ledsages af begrundelse for afgørelsen og oplysning om, hvorvidt og hvordan man kan klage over afgørelsen. Det er det system, vi kender fra husleje- og beboerklagenævn.

Ikke desto mindre oplever vi, at nogle almene selskaber sender breve ud, som de kalder "AFGØRELSE", hvor der følger en begrundelse, og hvor lejeren får at vide, at det er lejeren, der skal klage, hvis lejeren er utilfreds. Der er dog ikke tale om en afgørelse, men derimod en holdning, og hvis det er boligselskabet, som vil have yderligere betaling, er det boligselskabet og ikke lejeren, der skal gå videre med sagen. I Lejernes LO Hovedstaden har vi flere eksempler som vist på disse sider, hvor lejerne fejlagtigt tror, at der er tale om en bindende afgørelse, som de skal anke, hvis de er utilfredse. Når man som lejer tror på, at der er tale om en bindende afgørelse, er der stor risiko for,

### 10 nye boliglove

Regeringen kunne d. 6. oktober fremlægge sit forslag til love på boligområdet, og boligminister Kaare Dybvad har et tæt pakket program i år: Hele 10 nye love på boligområdet vil regeringen fremsætte i denne samling, herunder den tunge sammenskrivning af lejelovene.

Seks af disse forslag blev fremsat i oktober.

#### Roser og tidsler

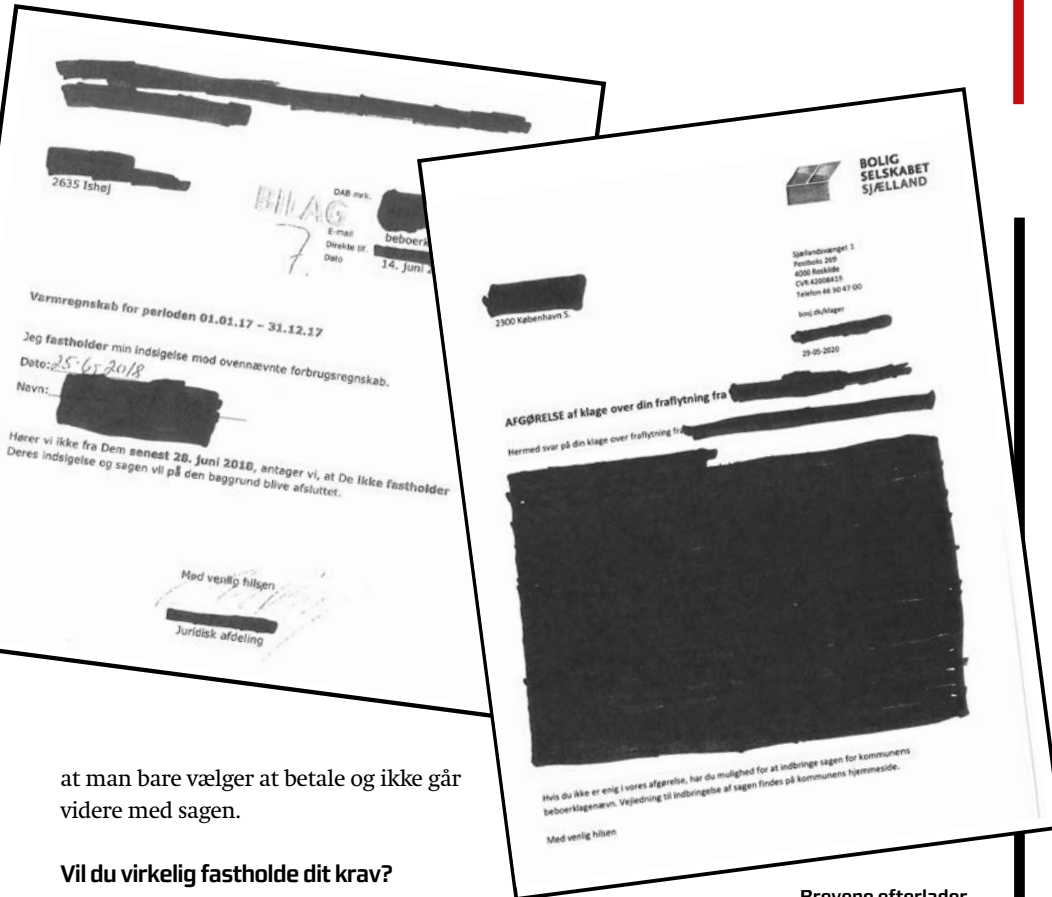
LLO har haft en række af de foreslåede lovændringer i høring inden og under sommerferien, og vi har afgivet en række hørings svar, som kan læses på llo.dk

LLO kan støtte de fleste af lovforslagene, herunder at lukke huller ift. bopælspligten, således boliger, der i lokalplanen er fastlagt til helårsboliger for fremtiden automatisk vil blive omfattet af bopælspligten.

Der er dog også et par tidsler blandt forslagene, herunder en forsøgsordning hvorefter boligselskabet får en udvidet ret til at opsigse lejerne i almene ældreboliger og almene plejeboliger. Ligeledes er der lagt op til, at lejerne i den almene sektor skal kunne opsiges eller få påkrav pr. e-mail. Dette er en forskelligt fra reglerne i den private sektor, hvor netop disse vigtige meddelelser skal gives som brev.

#### Udlejning af tomme lejligheder

Endeligt er der forslag, vi gerne så var mere ambitiøse. Regeringen foreslår at indføre en anmeldelsesordning for boliger, der lejes ud, således at kommunerne får mulighed for at indføre krav om, at udlejere af ejendomme, der er opført for mere end 40 år siden, og som ikke har været udlejet i ét år, skal anmelde udlejningen til kommunen - før der kan indgås lejekontrakt. LLO mener, at dette bør gøres obligatorisk, og ikke være op til den enkelte kommune, om boligerne skal anmeldes eller ej.



at man bare vælger at betale og ikke går videre med sagen.

#### Vil du virkelig fastholde dit krav?

Hvis man som almen lejer er utilfreds med sin varme- eller vandregning, kan man vælge at gøre en begrundet indsigelse imod regnskabet, hvorefter udlejer skal indbringe sagen for beboerklagenævnet, hvis udlejer vil fastholde et efterbetalingskrav. Denne procedure fremgår af loven. I stedet ser vi dog i stor stil, at det almene boligselskab starter med at spørge dem, der har lavet regnskabet, og som ofte frikender sig selv og derefter sender dette svar videre med beskeden om, at man som lejer skal udfylde en blanket, hvor man fastholder sin indsigelse som betingelse for, at sagen kan køre videre. Det er selvfølgelig klart i strid med loven, men hvis man ikke ved det, er der risiko for, at man blot accepterer, at sagen nu er afsluttet.

#### Det hjælper at klage

Den ovennævnte praksis er særlig uheldig i det lys, at lejerne faktisk ofte får medhold, når sagerne behandles af beboerklagenævnene. I en nyligt offentliggjort rapport fra Landsbyggefondens Center for Almen Analyse fremgår, at lejerne får helt eller delvist medhold i 45% af alle sager om fraflytning og i 18% af alle sager om forbrugsregnskaber. Hvis man derfor har fået en vand- eller varmeregning, man ikke forstår eller et urimeligt fraflytningskrav, skal der lyde en opfordring til at kræve, at boligselskaberne rent faktisk indbringer sagerne, så beboerklagenævnet kan træffe afgørelse. Husk du kan få hjælp til at føre sagerne i din lokale afdeling af LLO.

Brevne efterlader lejerne i den tro, at der er tale om en bindende afgørelse, som de skal anke, hvis de er utilfredse. Derfor er der stor risiko for, at man bare vælger at betale og ikke går videre med sagen. Men i virkeligheden viser en landsopgørelse, at det betaler sig at klage.

### MANGE FÅR MEDHOLD

I 2019 er der afgjort 1.270 beboerklager i den almene sektor. Det svarer til 2 klager pr. 1.000 boliger. På landsplan får lejer enten helt eller delvist medhold i 31% af sagerne. Kilde: Landsbyggefondens Center for Almen Analyse."



# Din nabos sag kan være mange penge værd for dig

Hvis naboen får huslejen sat ned, er det ikke længere kun en sag imellem ham og udlejer. Du skal nemlig også have besked.

**S**om led i det såkaldte Blackstone-indgreb i juni 2020 indførte Folketinget en såkaldt oplysningspligt i private udlejningsejendomme.

Oplysningspligten betyder, at beboerrepræsentationen (eller alle lejerne, hvis der ikke er lavet en sådan) skal have besked, når lederen vinder en sag i Huslejenævnet helt eller delvist.

Hensigten med reglen er, at lejerne får indsigt i ejendommens forhold.

Hvis naboen får huslejen sat ned, er det altså ikke længere kun en sag imellem ham som lejer og udlejer.

## Hvem gælder de nye regler for?

De nye regler gælder for alle endelige afgørelser, der er truffet d. 1. juli 2020 eller senere. Udlejer skal give besked inden to uger fra afgørelsen er endelig.

Det er LLO's forhåbning, at denne øgede gennemsigtighed vil sikre, at lejere i private lejemaal nemmere kan sikre sig, at de ikke bliver snydt: Hvis overboen får sat sin husleje ned, kan et lejenedslag måske også være muligt for dig.

Sager om husordensovertrædelser (fx nabostøj) er ikke omfattet af oplysningspligten, ligesom sager, hvor lejerne ikke er part (fx byggetilladelse). Hvis en sag ikke når til afgørelse og der fx indgås forlig, gælder reglerne heller ikke.

MINUS  
3.800  
KR.PR.  
MÅNED



Tordenskjoldsgade 57, 2.th, Aarhus.  
Huslejenedsættelse: 3.800 kr. pr. måned.

MINUS  
3.600  
KR.PR.  
MÅNED



Drogdengade 16, 4.th, København.  
Huslejenedsættelse: 3.600 kr. pr. måned.

MINUS  
4.600  
KR.PR.  
MÅNED



Ålandsgade 37, 4.th, København.  
Huslejenedsættelse: 4.600 kr. pr. måned.

Det hjælper at gå til LLO. Tre sager fra Aarhus og København gav lejenedsættelser på mellem 46 pct. og 57 pct. Men lejere i tusindvis kunne klage. De gør det bare ikke.

## Hvad skal du få besked om?

Du har krav på skriftligt at få at vide, hvad tvistens emne og afgørelsens resultat var. Udlejers meddelelse skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Afgørelsen skal dog anonymiseres og leve op til reglerne om persondata. Efter omstændighederne må lejemaalets adresse dog formentlig godt fremgå.

## Hvis der ikke sker noget...

Hvis udlejer ikke overholder disse nye regler, er straffen bøde eller fængsel i op til fire måneder. Anmeldelsen skal ske til politiet.

Kontakt din lokale LLO-afdeling, hvis du er i tvivl, eller læs mere på llo.dk