



## CLAUDIA SKULLE KRAVLE NED FRA 6. ETAGE, FORDI UDLEJEREN VILLE LUKKE ELEVATOREN

LLO-kongrestaler  
til udlejer-direktør:  
Smid de brodne  
kar ud!

Hvad må din  
udlejer opkræve  
udover huslejen?

LLO-repræsentant  
overfaldet

LLO arver tidl.  
næstformand





# Uhæderlighed på højt plan

**E**n ny tendens blandt udlejere må vække seriøs bekymring: Udlejere skriver vilkår ind i kontrakter og aftaler om, at lejere skal erkende, at huslejen er på et lovligt niveau. Dette er ikke blot en unødvendig tilføjelse, men også en potentiel vildledning af lejerne.

Ifølge lejeloven har lejere en lovfæstet ret til at klage over huslejsens størrelse, hvis de mener, den er urimelig. Da reglen er ufravigelig, kan den heller ikke fraviges i lejeaftalen.

At få lejere til at underskrive en erklæring om, at huslejen er lovlig, har derfor ingen juridisk betydning og holder naturligvis heller ikke i byretten. Derimod kan det have psykologisk betydning. De fleste lejere har med rette en forventning om, at deres udlejere naturligvis ikke vil skrive vilkår ind i kontrakten, som fraviger lejelovens regler. Mange tror derfor, at de er

bundet af sådanne erklæringer, for hvorfor ville udlejer ellers skrive et vilkår uden betydning ind i lejekontrakten? Er det ikke bare spild af papir og printerblæk?

Svaret er, at der er tale om et meget gennemskueligt og urimeligt forsøg på at udnytte misforholdet mellem udlejers og lejers magtposition. Det gælder især, når det er de helt store udlejere og administratører, som gør det, f.eks. DEAS. De ved naturligvis bedre, og derfor kan det kun betegnes som uhæderligt.

Til lejerne skal der derfor lyde en klar opfordring: Husk, at du har rettigheder efter lejeloven, som udlejer ikke kan aftale dig ud af - også selvom du har skrevet under. Det kan derfor godt betale sig at få kigget sin kontrakt igennem af din lokalafdeling, helst før, men også efter, at du har skrevet under.

# LÆS INDE I BLADET

VIDSTE DU DET OM? LØSUNG: LITA TOGA

## HVAD MÅ DIN UDLERJE OPKRÆVE UDOVER DIN HUSLEJE?

**N**år du skal leje en bolig, er det vigtigt at vide, hvad udlejer har ret til at kræve udover huslejen. Dette er beskrevet i lejeloven. Udover huslejen kan udlejer kræve: 1. Husleje: Dette er den månedlige betaling for at bo i boligen. 2. Ejendomsskat: Denne skal betales af ejeren, men kan indregnes i huslejen. 3. Forsikring: Udlejer har ret til at kræve, at du tegner en boligforsikring. 4. Udgifter til vand og varme: Disse kan indregnes i huslejen. 5. Udgifter til energiforbrug: Disse kan indregnes i huslejen. 6. Udgifter til vedligeholdelse: Udlejer har ret til at kræve, at du betaler for udgifter til mindre vedligeholdelse af boligen. 7. Udgifter til større reparationer: Disse skal betales af udlejer. 8. Udgifter til vand og varme: Disse kan indregnes i huslejen. 9. Udgifter til energiforbrug: Disse kan indregnes i huslejen. 10. Udgifter til vedligeholdelse: Udlejer har ret til at kræve, at du betaler for udgifter til mindre vedligeholdelse af boligen.

## HAR DU MÅLT PENGETILGODE?

Når du vil vide de nøjagtige penge, du skal betale, er det vigtigt at kigge på huslejen og de andre udgifter. Huslejen er den månedlige betaling for at bo i boligen. De andre udgifter er de udgifter, som udlejer har ret til at kræve udover huslejen. Disse udgifter kan indregnes i huslejen, men du skal være opmærksom på, at de ikke må overstige det lovligt niveau.

## HAR MÅLT UDLERJER PENGE FOR UDLEJER? HUSLEJE, SOM DE EGENLIGE IKKE MÅ!

Udlejere har et retsforhold til lejerne, og de har ret til at kræve penge for udlejning. Men de må ikke kræve mere end det lovligt niveau. Hvis de gør det, kan lejerne klage til byretten. Det er vigtigt at vide, hvad udlejer har ret til at kræve, og hvad lejerne har ret til at kræve. Dette er beskrevet i lejeloven.

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



De forskellige jurister i LLO er specialiserede i at hjælpe lejerne med deres problemer. De kan hjælpe med at klage over huslejen, og de kan hjælpe med at sikre, at lejerne får deres ret. Hvis du har brug for hjælp, kan du kontakte LLO på telefonnummeret 1122.



AF GÅRDE SKOT HJØRUNG, LØSUNG: LITA TOGA, SERVICERÅD I AARHUS

### FRÆFLYTINGS-IRIGEN IGEN

AF KILDEMANE OG LLO SERVICERÅD I AALBORG OG AARHUS

#### Udlejer med nej-hat går ikke med LLO som partner

**M**en udlejer-snydder går ikke med LLO som partner. Dette er en artikel om et medlem, der har været i konflikt med sin udlejer og LLO.

#### AALBORG: HUSKER DU MAJEN OG LEOD?

**I**nspektøren 2022 er de fem LLO'er i Aalborg og Løgstebæk. Dette er en artikel om inspektøren og de forskellige LLO'er.

#### AALBORG: 30.000 KR. EFTER FRÆFLYTNING

**C**ette Løgstebæk og Aalborg LLO'er har været i konflikt med deres udlejere. Dette er en artikel om de forskellige sager og de forskellige LLO'er.

#### AALBORG: UDLERJE KRIBTE BÅDE NYT KØLSKAB OG NY OVN, MEN...

**D**ette er en artikel om en udlejer, der har købt nyt kølskab og ny ovn, men som ikke vil betale for det. Dette er en artikel om de forskellige sager og de forskellige LLO'er.

#### SVENDBORG: MILIUS RØDKR. PÅ MÅNED

**I**n Svendborg Kommune er der blevet indført en ny husleje. Dette er en artikel om den nye husleje og de forskellige LLO'er.

#### SVENDBORG: HUSKER DU MAJEN OG LEOD?

**I**nspektøren 2022 er de fem LLO'er i Svendborg og Løgstebæk. Dette er en artikel om inspektøren og de forskellige LLO'er.

#### SVENDBORG: 30.000 KR. EFTER FRÆFLYTNING

**C**ette Løgstebæk og Svendborg LLO'er har været i konflikt med deres udlejere. Dette er en artikel om de forskellige sager og de forskellige LLO'er.

#### SVENDBORG: UDLERJE KRIBTE BÅDE NYT KØLSKAB OG NY OVN, MEN...

**D**ette er en artikel om en udlejer, der har købt nyt kølskab og ny ovn, men som ikke vil betale for det. Dette er en artikel om de forskellige sager og de forskellige LLO'er.

### KONGRES I LLO

AF BILBOE

#### MEMLEMSSTIGNING, RO PÅ OG SAMMENHOLD

**S**elv om der er andre foreninger, så har lejerne i Kveligheden nu det, konstaterede LLO Landsforbundet. HELENE TOXVÆRD, PÅ EN FREDSOMME KONGRES.

#### Medlemsstigning, ro på og sammenhold

**V**ed den seneste kongres for de fem LLO'er i Aalborg og Løgstebæk er der blevet taget mange beslutninger. Dette er en artikel om de forskellige beslutninger og de forskellige LLO'er.

#### Medlemsstigning, ro på og sammenhold

**V**ed den seneste kongres for de fem LLO'er i Aalborg og Løgstebæk er der blevet taget mange beslutninger. Dette er en artikel om de forskellige beslutninger og de forskellige LLO'er.

#### Medlemsstigning, ro på og sammenhold

**V**ed den seneste kongres for de fem LLO'er i Svendborg og Løgstebæk er der blevet taget mange beslutninger. Dette er en artikel om de forskellige beslutninger og de forskellige LLO'er.

#### Medlemsstigning, ro på og sammenhold

**V**ed den seneste kongres for de fem LLO'er i Svendborg og Løgstebæk er der blevet taget mange beslutninger. Dette er en artikel om de forskellige beslutninger og de forskellige LLO'er.

#### Medlemsstigning, ro på og sammenhold

**V**ed den seneste kongres for de fem LLO'er i Svendborg og Løgstebæk er der blevet taget mange beslutninger. Dette er en artikel om de forskellige beslutninger og de forskellige LLO'er.



# BOLIGER I TOP PÅ DAGSORDENEN I BÅDE KØBENHAVN OG EUROPA

**D**er var én, der var to og nu har den tredje socialdemokratiske boligminister indtaget kontoret i løbet af kun 2 år og 3 måneder.

Sophie Hæstorp Andersen tiltrådte 29. august 2024 og giver håb om lidt mere stabilitet på posten. Den københavnske overborgmester lovede allerede ved sin tiltræden som minister at ville kaste sig over arbejdet med en mere social retfærdig boligpolitik. Det kan jo godt tage lidt tid!

## Flere almene boliger

Sophie Hæstorp (50 år) efterfulgte Pernille Rosenkrantz-Theil på social-og boligministerposten. Til gengæld blev partifællen udpeget som overborgmestercandidat i København ved kommunalvalget i november 2025.

Som minister skal Sophie Hæstorp arbejde videre med regeringens forlængst bebudede boligpolitiske udspil. Hendes forgænger nåede lige overfor Altinget at varsle indgreb overfor private udlejningsboliger, som udgør en stor andel af det nye byggeri i især København. "Regeringen vil have nogle af de boliger gjort til enten almene boliger eller private ejerlejligheder," siger Altingets boligredaktør Birte Ipsen Boddum. Hun fortsætter:

"Hertil kommer en forhøjelse af det såkaldte maksimumbeløb i det almene byggeri. Maksimumbeløbet sætter en grænse for, hvor dyrt alment byggeri må blive, men stigende materialepriser og byggeomkostninger igennem de senere år betyder, at nyt alment byggeri reelt er mere eller mindre umuligt i

Aarhus og København, fordi projekterne ramler ind i maksimumbeløbet. Sophie Hæstorp Andersen har tidligere krævet, at maksimumbeløbet bliver hævet med 20 procent. Nu vil det vise sig, om hun vil gøre alvor af det som minister", siger Dorte Ipsen Boddum.

## Ny kommissær

Nogenlunde samtidig med regeringsomdannelsen løftede regeringen sløret for, hvem der indstilles som Danmarks nye EU-kommissær efter Margrethe Vestager(RV). Det blev den tidl. klimaminister Dan Jørgensen (S), som 5. November var i høring i Europa-Parlamentet som kommissær for energi og boliger – og blev godkendt.

LLO glæder sig over udnævnelsen af Dan Jørgensen som kommissær for netop energi og boliger. Landsformand Helene Toxværd siger:

"Samspillet mellem disse to sagsområder er afgørende i en tid, hvor både energipolitik og boligforhold står helt centralt på både på den nationale, den europæiske og den globale dagsorden. Dan Jørgensen har gennem sin tid som energiminister vist en stærk forståelse for de udfordringer, vi står over for, når det kommer til energipriser, vedvarende energi og afhængigheden af udenlandske energikilder. Udnævnelsen af Dan Jørgensen er også en stærk markering af Danmark, der som det første land kommer til at sidde med en boligkommissær med fokus på at få betalelige boliger i hele EU. Boligmangel og stigende huspriser er en udfordring over hele Europa, og



FOTO: STEEN BROGAARD

**Sophie Hæstorp Andersen er ny boligminister. LLO venter spændt på hendes og regeringens udspil til en mere retfærdig boligpolitik.**

hvis opgaven med at sikre flere og betalelige boliger skal lykkes, så er inspiration og erfaringsudveksling nødvendig samtidig med en respekt for landenes forskelligheder og vores meget forskellige løsningsmodeller på nationalt plan".

## Betalelige boliger

LLO mener, at det bliver en hovedopgave for Dan Jørgensen både at sikre lejerne ordentlige forhold og at fastholde den nationale selvbestemmelse over f.eks. lejelovsområdet. LLO mener også, at Danmarks almene boligsektor kan fungere som inspiration for resten af EU's medlemslande som en del af løsningen i forhold til at skaffe betalelige boliger til ganske almindelige mennesker. "Dan Jørgensens arbejde vil få stor betydning for både klima og de mange borgere, der dagligt kæmper med at finde en betalelig bolig. I LLO står vi klar til at samarbejde om løsninger, der kan forbedre forholdene for lejere i hele Europa", siger LLOs landsformand.



FOTO: STEEN BROGAARD

**Dan Jørgensen bliver EUs første boligkommissær. og får fokus på at få betalelige boliger i hele EU.**

## HVAD SIGER EU-DOMSTOLEN?

50 beboere og lejeraktivister fra Mjølnerparken i København og Gellerupparken ved Aarhus var ombord, da bussen den sidste dag i september ankom til Luxembourg og Den Europæiske Unions Domstol.

Her skulle domstolens dommere høre beboernes advokater fremlægge deres syn på den såkaldte "ghetotolov" fra 2018 (om tvangsudsættelser) som diskriminerende. Ligesom EU-dommerne skulle høre den danske stats advokat, Kammeradvokatens modargumenter. Sagen er foreløbig havnet i Luxembourg, fordi Østre Landsret har videresendt den til EU-Domstolen for at få dens vurdering af, om den danske lov er i strid med EU's regler om forskelsbehandling og i det konkrete tilfælde et EU-direktiv om forbud mod diskrimination. EU-Domstolen forventes at komme med sin dom om nogle måneder. Den dom er Østre Landsret forpligtet til at følge. Den hidtidige ombudsmand, Niels Fenger, blev i oktober ny dansk dommer ved domstolen.

Med i bussen og inde i EU-Domstolen var Lars Dohn



LUFTFOTO: AARHUS KOMMUNE

**Beboere fra Gellerupparken ved Aarhus var med i bussen til EU-Domstolen.**

fra Herning, der er medlem af LLOs øverste ledelse. Han fortalte nogle dage senere på LLOs kongres om besøget og spurgte: "Hvorfor vil Danmark bruge kriteriet om ikke-vestlig baggrund i denne sag?". Omvendt argumenterer Kammeradvokaten på vegne af Indenrigs- og Boligministeriet for, at beboerne i netop de to bebyggelser ikke er blevet stillet ringere. Kammeradvokaten siger bl.a., at "kategorien ikke-vestlige indvandrere og efterkommere omfatter mere end halvdelen af jordens befolkning".

KjH

## HERNING:

### HUG TIL FOLKETINGET FOR LANDSBYGGEFONDEN

På LLO Hernings generalforsamling d. 25/3 beskæftigede formanden, Lars Dohn, sig i stærkt kritiske vendinger med Folketingets vane med at bruge lejernes opsparede penge i Landsbyggefondens til andre formål - senest i 2022 i den almene sektor for at modvirke de høje energipriser. Han var også inde på temaet med de få kommuner, deriblandt Herning, som har fravalgt at være omfattet af boligreguleringsloven og derfor stiller sine lejere ringere.

På landsplan er Lars Dohn involveret i bestræbelser på at



**Der arbejdes med en landsdækkende database for lejere hos Heimstaden.**

ARKIVFOTO HOSTRUPS HAVE, KØBENHAVN.

oprette en database for lejere hos den store svenske udlejekoncern, Heimstaden, som kan give et bedre overblik.

Sagsmængden i afdelingen stiger, og den juridiske håndtering sker først og fremmest hos juristerne på Servicekontoret i Aalborg. I Herning er flytningen af kontoret "en stor forbedring". Der er fire personer på kontoret. De har rigtig travlt, bl.a. med sager om skimmelsvamp. Landsforbundets online-kursusvirksomhed blev rost som en succes.

Lars Dohn genvalgtes som formand, Jette Skov genvalgtes som kasserer og Mille Skov som suppleant.

## SVENDBORG:

### 120 NYE MEDLEMMER AF LLO

Et flertal af de fremmødte lejere i beboerrepræsentationen Kogtvedhøj, Svendborg, besluttede d. 5. september at indgå en sekretariatsaftale med LLO.

Der var livlig diskussion på mødet. Lejerne har tidligere haft støtte af en lokal advokat, som har ført sager i boligretten om lejens størrelse. Det blev dog vigtigheden af at være en del af et landsdækkende lejerfællesskab, der samlede flertallet. LLO var repræsenteret på mødet ved næstformand Lars Dohn.

## BRANDE:

### 117 LEJEMÅL BRANDE

På et afdelingsmøde vedtog de ca. 50 fremmødte lejere i afdeling 249-0 i Brande med 117 lejemål at indgå en sekretariatsaftale med LLO Herning.

Afdelingen består af to-etages huse med landsbylignende karakter.

Der var en rigtig god stemning på mødet, beretter formanden for LLO Herning, Lars Dohn.

I afdelingens bestyrelse sidder bl.a. sekretær Sara Eriksen fra LLO Herning.

## HELE LANDET:

### TIL KAMP MOD USLE BOLIGER

Det skal være slut med dårlige boligforhold, og krav til identifikation skal mindske risikoen for illegal arbejdskraft. Det er målet med nye lovforslag mod social dumping, som Folketinget 1. behandlede i oktober.

Mange ansatte stuvet sammen på få kvadratmeter i en ussel bolig og illegale arbejdere, der pludselig hverken kan huske eget navn, eller hvem de arbejder for. Det er eksempler på nogle af de udfordringer, som de to lovforslag skal hjælpe med at sætte en stopper for.

"Med lovforslagene gennemføres en række initiativer fra forårets aftale om social dumping, som skal være med til at styrke indsatsen mod illegal arbejdskraft og bidrage til et arbejdsmarked med ordnede forhold", skriver Beskæftigelsesministeriet i en pressemeddelelse.

Beskæftigelsesminister Ane Halsboe-Jørgensen siger:

"Jeg vil ikke finde mig i, at vi igen og igen hører om udenlandsk arbejdskraft, der bliver udnyttet. De skal naturligvis bo og arbejde under ordentlige forhold. Derfor er det godt, at Arbejdstilsynet fremover kan lave et tilsyn og gribe ind, hvis ansatte er indkvarteret i kummerlige boliger".



"Sort Te" er kunstnerens opskalering af en voksen 9.klasses elevs arbejde.

## BRØNDBY STRAND:

# OPMUNTRING I EN SVÆR TID

29. august var en helt særlig dag for beboerne i tre boligafdelinger i Brøndby Strand. Et to-årigt kunstprojekt med socialt sigte, finansieret af Statens Kunstfond og i samarbejde med tre boligafdelinger var nået til vejs ende. På dagen var der fernisering af de tre offentlige værker lavet af billedkunstner Morten Modin.

Projektet hedder "den tredje dimension", og har foruden de tre værker bestået af 14 workshops med beboere fra Brøndby Strand, faciliteret af Morten Modin. Her har 200 børn, forældre, unge og voksne studerende i 9. klasse prøvet kræfter med at lave skulpturer i ler ud fra forskellige temaer, såsom 'fremtids fabeldyr og planter' og 'bardoms minder'. Siden er beboernes værker blevet 3D-scannet og 3D-printet.

Morten Modin blev i forløbet så fascineret af et af værkerne, som en elev i 9. klasse for voksne havde lavet, at han valgte at lade det op-



200 børn og voksne har deltaget i Mortens Modins 14 workshops for beboere gennem to år.

skalere og blive til et af de tre store værker, der som det første blev sat op i boligområdet med titlen "Sort Te". Mortens Modins værker er alle printet i plast, som er genanvendt fra tidligere industrielt brug.

### En kontrast til tristheden

Ansøgningen om midler til kunstprojektet "Den tredje dimension" blev til på baggrund af et ønske fra beboerne i de tre boligafdelinger i Brøndby Strand Parkerne, som var

berørt af den omfattende nedrivning af fem højhuse, nemlig Rheumpark, PAB8 og T13. Sammen ønskede de et kunstprojekt, som kunne skabe nogle nye og mere opbyggende fortællinger og aktiviteter, der kunne stå i kontrast til de triste effekter af nedrivningen.

Husene var inficerede med miljøgiften PCB, og nedrivningen havde store negative konsekvenser for beboerne i området, som skulle genhuses, flytte eller leve med flere års gener. I takt med at nedrivningen blev afsluttet, begyndte Morten Modin udformningen og 3D-printningen af de sidste to store værker. Alle tre værker blev vist frem for beboere og øvrige interesserede ved ferniseringen, hvor de fremmødte gik fra kunstværk til kunstværk.

Eventet markerede på denne måde en ende på nedrivningen og begyndelsen på en ny opbygning og renovering af hele bydelen Brøndby Strand.





# SÅDAN FÅR VI FÆRRE OG MERE KORREKTE AFGØRELSER VED BOLIGRETTE

VI MANGLER STADIG EN HUSLEJENÆVNS-REFORM, SKRIVER LLOS CHEFJURIST.

**D**et er over to et halvt år siden, at Udvalget om huslejenævnenes organisering præsenterede sin rapport i februar 2022 med en række klare anbefalinger, der kunne gøre livet lettere for både lejere og udlejere. Et flertal pegede på en række konkrete forslag, som styrker retssikkerheden på lejeområdet. I 2023 blev en række politiske partier enige om at kigge på området igen men denne gang på baggrund af Boligministeriets egne anbefalinger. Desværre er en huslejenævnreform ikke en del af de love, som regeringen planlægger at vedtage i denne samling, så en eventuel ændring vil først blive fremlagt i efteråret 2025. Det er skuffende, at en rapport, som der ellers er relativt stor enighed om, ikke har fået mere politisk opmærksomhed.

Vi kan nemlig – med ret få ændringer – få en væsentligt hurtigere og bedre proces. Her er hovedpunkterne fra rapporten, som vi håber kan blive til politisk virkelighed:

## HURTIGERE OG BILLIGERE

### 1. Huslejenævn er et hurtigere og billigere alternativ til domstolene – men det kan blive bedre

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for en boligretssag er omkring 18 måneder. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for et huslejenævn er omkring 6 måneder. Desuden bærer hver part sine egne omkostninger i en huslejenævns sag, og parterne skal alene indbetale et gebyr for at få sagen behandlet – i 2024 er det 357 kr. Retssager er typisk væsentligt dyrere, da man kan risikere både at betale for modpartens og sine egne advokatombudsninger. Vi er enige i, at det skal være muligt at sikre et højt fagligt niveau i nævnene, og at sagsbehandlingstiden skal være endnu hurtigere.

## MAN STARTER FRA NUL

### 2. Tag huslejenævnsafgørelser alvorligt – lad dem vægte mere i boligretten

En af de vigtigste anbefalinger i rapporten



Både lejer- og udlejerens side vil have stor gavn af, at boligretten bygger videre på nævnets grundige arbejde. ARKIVFOTO HØJESTERET.

fra 2022 var, at boligretten skulle lægge større vægt på huslejenævnsafgørelser, når sager indbringes for retten. I dag ser vi desværre alt for ofte, at boligretten "starter forfra" og slet ikke tillægger nævnets afgørelse vægt. Med andre ord starter man fra nul, og bevisbyrden skal løftes igen.

Det skaber særligt et problem for den part, der kræver en ændring – fx lejeren, der kræver huslejen sat ned eller ønsker en vedligeholdelsesmangel udbedret. Det bliver dermed lettere at tilsidesætte huslejenævns skøn end andre sagkyndige nævn, og det er ikke hensigtsmæssigt. Både lejer- og udlejerens side vil have stor gavn af, at boligretten bygger videre på nævnets grundige arbejde, da det sikrer en hurtigere afgørelse og mindsker behovet for dyre og langvarige retssager.

## VI KAN UNDGÅ SPILOTTID

### 3. Beregnet leje for småhuse: En fair løsning for alle

Det er nemmere at diskutere et skøn end en beregning. Ved at kræve, at lejen i mindre ejendomme som udgangspunkt fastsættes ved beregning og ikke ved skøn, får man et kraftfuldt værktøj til at sikre, at huslejen beregnes korrekt – og at en strid om skøn ikke behøver at blive behandlet ved domstolene. Disse beregninger – også kaldet skyggebudgetter – kan nemt og hurtigt foretages af huslejenævnen. Desværre har vi i dag en regel, der siger, at disse beregninger kun må bruges, hvis der ikke er sammenlignelige

lejemål i større ejendomme. Udvalget foreslår at sikre, at man kan bruge beregningen, så vi undgår at spille parternes og rettens tid på noget, som nemt kunne være beregnet på huslejenævns skrivende bord – uden ekstra omkostninger for lejer eller udlejer.

## UDLEJERNE BYTTER OPLYSNINGER

### 4. Udlejere belønnes ofte ved anke på grund af forhandlingsmaksimen

Når en sag indbringes for huslejenævnet, er det nævnet, der skal oplyse sagen og indhente relevante oplysninger. Når en sag derimod behandles i boligretten, er det parterne selv, der skal oplyse sagen – ikke retten. Det betyder, at parterne selv skal fremlægge alle beviser og oplysninger.

Dette system kommer ofte udlejer til gode, dels fordi de har flere ressourcer og også langt bedre adgang til oplysninger om huslejen:

## NY HØJESTERETS- KENDELSE OM HUSLEJE I SMÅ EJENDOMME

Højesteret har den 18. september 2024 afgjort, at lejemål, hvor huslejen fastsat ved skøn af huslejenævnet, ikke kan bruges som sammenligningsgrundlag ved fastsættelse af huslejen i små ejendomme. Kun lejemål reguleret efter lejelovens § 23 (omkostningsbestemte lejevarslinger) er gyldige sammenligningslejemål. Kendelsen præciserer, at formelle krav til lejeregulering skal overholdes. Afgørelsen tager dog stadig ikke stilling til det uafklarede spørgsmål om, hvorvidt lejemål reguleret efter lejelovens § 19, stk. 2 kan anvendes som sammenligningsgrundlag og i hvilken grad.

ASV

Hvis en storudlejer fx kan kigge på sine egne tusindvis af lejemål og på andre lejemål i deres netværk med andre udlejere, så har de adgang til en kæmpe mængde data, som lejerne ikke har adgang til. I dag ser vi, at store boligudlejere "bytter" sammenligningslejemål og sørger for adgang i hinandens ejendomme, når boligretten skal besigtige.

Desuden fører systemet til stor vilkårlighed, da det alene er de lejemål, som parterne kender til og fremlægger for retten, der indgår i rettens vurdering. Dette skaber en risiko for, at udlejer finder de dyreste lejemål og lejeren kun de billigste – såkaldt "cherry-picking" – men det giver selvsagt ikke nødvendigvis det mest retvisende billede.

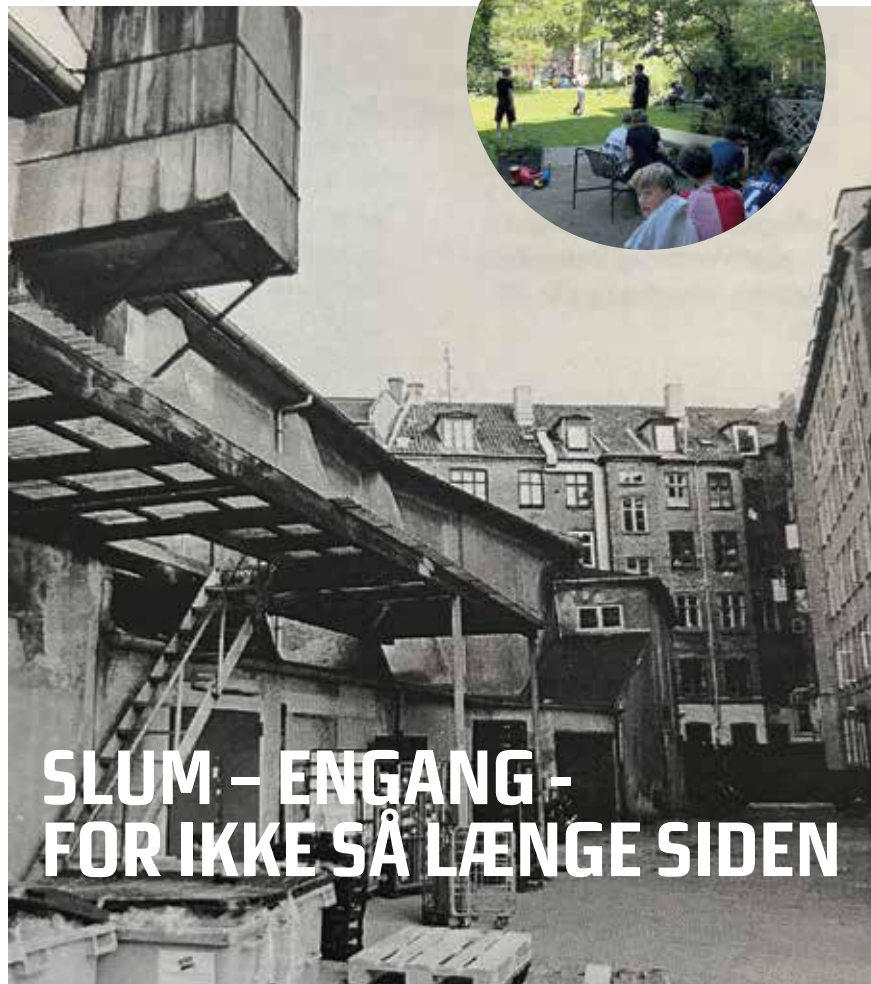
I modsætning hertil har huslejenævnene et stort generelt kendskab til lejeniveauet, blandt andet fordi de selv er med til at fastlægge det. Det giver mere gennemsnitlige og solide afgørelser.

## LIGE ADGANG

### 5. Landsdækkende ankenævn: Mere ensartethed

Et af de vigtigste forslag er oprettelsen af landsdækkende ankenævn. Dette er et af de forslag, som lejerne især havde set frem til, da det vil sikre, at alle lejere i hele landet får lige adgang til at få deres sag appelleret hurtigt og korrekt. Alle andre steder end i Københavns Kommune kan man i dag kun indbringe sager for boligretten og ikke for et ankenævn. Det gør appellen dyrere og langsommere. Mange vil skulle bruge (for) mange penge på at anke en sag, der ikke er afgjort korrekt. LLO kæmper for, at hele landet får samme mulighed for at anke, som københavnere har.

Lad os komme i mål med disse anbefalinger og få gjort processen kortere. Det sparer både lejere og udlejere for tid og penge. Forhåbentligt kan vi endda spare statskassen for udgifter i form af færre omkostninger til domstolene.



## SLUM – ENGANG – FOR IKKE SÅ LÆNGE SIDEN

"For at bedre friarealforholdene", blev der sagt. Det var noget af en underdrivelse...

På det store foto er vi tilbage i 1980'erne på Vesterbro i København. Nærmere bestemt en gård mellem slidte, saneringsmodne boligejendomme i Istedgade, Dannebrogsgade og Skydebanegade, ejet af Københavns Kommune. I gården optager en Fakta-butik det meste af arealet. Forinden husede bygningen et natklub ved navn "Tunesia", hvor nattelivet var farverigt, og ikke alt tålte dagens lys.

Men så med start i 1993-1994 kastede politikerne store millionbeløb ind i byfornyelses-projekter, der på få år efter årtusindskiftet fuldstændig forvandlede kvarteret – og også denne gård. Det før så ramponerede kvarter gjorde godt nok også nogle ejendomsspekulanter rige, men

saneret blev der, og langsomt blev dette og mange andre bykvarterer attraktive.

Det lille foto er fra samme gård i sommeren 2024 – blot fotograferet fra gårdens modsatte ende – og mange år efter, at det hele blev mondant.

Nu leger her ikke længere fattige børn uden adgang til bad i lejligheden, og arbejderne i klassisk forstand er forlængst flyttet væk. Lejlighederne omkring gården er blevet fine ejerboliger og priserne stukket helt af. 60.000 kr. pr. kvadratmeter er ikke unormalt.

Ikke langt derfra bor Danmarks nye social-og boligminister til leje. Hun og regeringen har planer, der igen skal gøre det muligt for såkaldt almindelige mennesker at bo i byen.

I LLO venter vi spændt.

KjH

## HVAD MÅ DIN UDLEJER OPKRÆVE UDOVER DIN HUSLEJE?

**N**år du lejer en bolig i Danmark, er det vigtigt at forstå reglerne omkring forbrug, især vedrørende acontobetaling for el, varme og vand. Disse regler er fastsat i lejeloven, der beskytter både lejere og udlejere.

Udgangspunktet er egentlig, at alle udgifter skal indeholdes i den rene husleje. Men en dom fra Højesteret har givet adgang til, at udlejer kan flytte udgifter fra den rene husleje til særskilt opkrævning, hvis lejeloven giver mulighed for det.

Er du i tvivl om, hvorvidt din udlejer kræver penge udover din husleje uberettiget, kan du altid kontakte din lokale LLO-afdeling for råd og vejledning.

### HVAD ER ACONTO?

Aconto er en forskudsbetaling, som udlejeren opkræver for forbrug af el, varme og vand. Beløbene er typisk fordelt over månederne og skal afspejle det forventede forbrug. Når regnskabsåret er slut, skal der laves et forbrugsregnskab, der viser det faktiske forbrug og sammenligner det med acontobetalingerne.

- Vær særligt opmærksom når du har modtaget et forbrugsregnskab, som du ikke er enig i, da der skal gøres skriftligt og begrundet indsigelse senest 6 uger efter din modtagelse af regnskabet. Send det derfor gerne til din lokale-LLO afdeling, så snart du har modtaget det.

### HVAD MÅ UDLEJEREN OPKRÆVE FOR ACONTO?

Udlejeren har ret til at opkræve aconto for følgende typiske omkostninger:

1. **Aconto varme:** Udlejeren kan opkræve aconto varme baseret på det forventede forbrug af fjernvarme eller andre opvarmningsformer. Det skal

dog være rimeligt og i overensstemmelse med tidligere forbrugsdata. Din udlejer kan opgøre dit varmeforbrug på forskellige måder, fx ved måling, men også efter areal. Er du i tvivl om dit regnskab er opgjort korrekt, så kontakt din lokale LLO-afdeling, som kan gennemgå det for dig.

2. **Aconto vand:** Ligesom med varme kan udlejeren opkræve aconto for vandforbrug. Reglerne her er dog anderledes end ved betaling af aconto varme, da en udlejer kun kan opkræve vand aconto, hvis lejemålet har individuelle vandmålere. Med i vandregnskabet kan også medtages udgifter til spildevand. Har et lejemål ikke individuelle vandmålere, skal udgiften til vand indeholdes i den rene husleje.

Mange udlejere er fortsat ikke opmærksomme på, at de kun kan kræve betaling for vand udover huslejen, hvis lejemålet har individuelle målere. Vær derfor særligt opmærksom her, da der kan være mange penge at hente.

3. **Aconto el:** Ligesom vedrørende vand, er der tilsvarende regler for at kunne opkræve aconto til el-udgifter. Der skal være individuelle elmålere i lejemålet - ellers kan udlejer ikke opkræve el aconto.

De tre ovenstående er de typiske acoutoudgifter, men din udlejer kan derudover også opkræve beløb udover lejen til eksempelvis internet, antennebidrag mv. Det afgørende er, at det skal fremgå af loven eller tidligere domme, at der må opkræves for det.

### HVILKE UDGIFTER SER VI OFTE, AT UDLEJERE TAGER PENGE FOR UDOVER DIN HUSLEJE, SOM DE EGENTLIG IKKE MÅ?

Udlejeren må ikke opkræve aconto for omkostninger, der ikke er direkte relateret til forbrug, såsom:

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Magnus Chytræus-Andresen



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Shanie Skov Høglund



Kristine Jeanett Nørgaard



Parita Stephen



Anne Sofie Lillie





AF SHANIE SKOV HØGLUND,  
JURIST, LLOS  
SERVICEKONTOR I AARHUS

- **Driftsomkostninger:** Omkostninger til vedligeholdelse af bygningen, renovationsomkostninger eller administration er ikke berettigede til acontobetaling. Disse udgifter skal dækkes af huslejen.  
Nogle af dem vi ofte ser udlejer opkræver for, er udgifter til renovation og trappevask. Dette giver lovgivningen ikke mulighed for.
- **Overforbrug:** Hvis udlejer opkræver for aconto baseret på et højere forbrug end hvad der er rimeligt, kan lejereren kræve en nedjustering.
- **Uretmæssige gebyrer:** Udlejeren kan ikke opkræve gebyrer for forvaltning af forbrugsregnskaberne, medmindre det er aftalt i lejekontrakten.  
Hvis udlejer har opkrævet dig for udgifter, der skulle have været indeholdt i den rene husleje, kan disse som udgangspunkt kræves tilbagebetalt for de sidste tre år.

## HAR DU MON PENGE TIL GODE?

Hvis du udfra det ovenstående kan se, at du bliver krævet udgifter, som en udlejer ikke kan opkræve dig for, eller du har brug for hjælp til gennemgang af dine forbrugsregnskaber eller din lejekontrakt i det hele taget, så tag gerne kontakt til din lokale LLO-afdeling. Vi hjælper dig med at få et godt overblik over, hvad du eventuelt har krav på at få tilbagebetalt af penge.

Ejendommen på Østerbro er bedre kendt som Magistrenes Hus. Den stod færdig i 1972 og har haft skiftende ejere efter tiden med magistrene. Det har ikke været uden problemer.

# FANGET I EGET HJEM I TO MÅNEDER

ELEVATOR-UDSKIFTNING I 10-ETAGERS HØJHUS GIVER PROBLEMER.  
LLO: BAGTANKE OM PROFIT-MOTIV! SÅ KOM UDLEJEREN PÅ ANDRE TANKER.

**D**en store udlejer var hverken til at hugge eller stikke i. Lejerne i højhuset på Lyngbyvej 32 i København måtte finde sig i at undvære deres elevator i to måneder uden erstatningsbolig, når 5 opgangselevatorene én efter én og på skift skal fornyes. Også selvom de er ældre og handicappede, har gangbesvær og bor på 10.sal. Lejernes formand siger ligefrem, at hun ville blive fanget inde i sin lejlighed i to måneder. Hvis hun ville ud fra 6.sal, måtte hun efterlade rollatoren og derefter "prøve at kravle ned ad højhusets trapper, men det ville tage en hel dag".

Sådan var det. Den store udlejer og ejendomsinvestor, Core Property Management, der står for udlejning af 1.000 boliger om året gennem Core Bolig, stod fast. De sagde nej til en erstatningslejlighed, selvom firmaet ejer 50 lejemål i højhuset, hvor nogle altid er tomme, og iøvrigt også ejer store dele af nabolaget.

## På TV2

Men så skete der pludselig noget drastisk. Beboerforeningens bestyrelsesmedlem Mary Christiansen, der også havde fået "blankt nej" til en erstatningsbolig kontaktede Lejernes LO Hovedstaden, hvor lejerne og deres forening gennem årene har fået hjælp og sparring. Andre ringede selv til udlejer-firmaet. Hele postyret resulterede i et nyhedsindslag i TV2's lokale station, Kosmopol. Her fortalte flere af beboerne til kamera om deres problemer. I mindst 12 af lejemålene er der ældre med gangbesvær.

Iblandt dem er Mary Christiansen,

der har boet på 7.sal i 30 år, har kronisk leddegigt og som umuligt kan komme ned via trapperne med sin handicapscooter. En anden lejer, Jette Freisleben, har en mand, der er dement. De har boet i huset i 36 år. Beboerforeningens formand, Claudia Diamba på 6. sal, er gangbesværet, afhængig af sin rollator og har diverse løfteudstyr i sin lille lejlighed til at klare dagen og natten.

Overskriften på aftenens TV-indslag var "Fanget i eget hjem i mindst to måneder".

## Udlejer: Vi har valgt ikke at...

I en mail til Kosmopol samme aften svarede Core Property Management: "Da der ikke skal udføres arbejde inde i lejlighederne, og da arbejderne kun er midlertidige, har vi valgt ikke at genhuse beboerne". Punktum. Ingen forståelse.

Direktør Claus Højte fra LLOH blev også interviewet og indrømmede, at lejerne ikke har noget lovkrav på genhusning. Men han "kunne godt få den uhyggelige tanke, at udlejer benytter anledningen til at slippe af med lejerne, så de bagefter kan modernisere og udleje til en meget højere husleje eller sælge lejlighederne og score profitten". Og så føjede han til, at når man påtager sig at leje ud, så påtager man sig også et ansvar! - Det var d. 11. september.

## Så ringede direktør Knudsen

Men så et par dage efter TV-indslaget blev beboerforeningsformand Claudia ringet op af Morten Munkager Knudsen, der er COO (vicedirektør) og partner i Core Property Management. Nu var der pludselig andre boller på suppen.



**Claudia Diamba her med burmeserkatten Lilli er tysk-født og har i 30 år været gymnasie-lærer og undervist i biologi, kemi og psykologi på et dansk gymnasium.**

Det hele var åbenbart en misforståelse. Claudia Diamba refererer: "De havde slet ikke vidst, at der var så mange gangbesværede og handicappede. De ville gerne være venlige og kunne jo se, at mange af os har brug for en "omplaceringsbolig". Og de var var skam glade for lejerne, sagde direktøren, – også dem, der bor til lav husleje. Nu var der så en 1-værelses lejlighed, som udlejeren på skift kunne stille til rådighed for trængte lejere i de fem opgange. Det måtte ikke kaldes for en genhusning, for så var der lovgivning inde over. Og prisen var 5.000 kr. pr. måned – oven i det, lejerne betaler i forvejen".

## Sammenholdet

Claudia takkede ja og var glad, for det var den mulighed, der var, og nu er det så beboerforeningen, der styrer ind- og udflytning, indtil alle elevatorer er installeret i de fem opgange. Det begyndte den 28. oktober og varer efter planen i 10 måneder. Den første er allerede flyttet ind. Det er Mary Christiansen og hendes mand, der har boet i 30 år





## UDLEJER SLUKKEDE FOR ELEVATORER: DET VAR ULOVLIGT!

EN ANDEN ELEVATOR-SAG FRA ØSTERBRO ER  
NU ENDELIG AFGJORT VED BOLIGRETEN.

på 7. sal. Hun håber, håndværkerne når at blive færdige til jul!

Men for Claudia på 6. sal er alle problemer ikke løst med en ny elevator. De nye elevatordøre er nemlig kun 70 cm brede mod de nuværende 90 cm. Hendes rollator er 80 cm. Den skal altså slåes sammen hver gang. Hvis hun skal hentes ned ad trapperne af Falck er der også problemer. Falcks trappeudstyr fungerer dårligt med trappernes konstruktion.

Københavns Kommune har heller ikke været til megen hjælp, fortæller Claudia. De bringer kun mad ud til beboere op til 5. sal. Så må vi gå ned og hente den eller bede venlige naboer sørge for den videre befordring på etagerne op til 10. sal. "Men heldigvis har vi lejere et godt sammenhold, så vi skal nok klare det".

### Medieomtalen var altafgørende

*Hvor stor en rolle har medieomtalen spillet for, at I nu trods alt har fået en omplaceringsbolig - for egen regning?*

"Det har været altafgørende", svarer Claudia uden tøven. "Og så det at LLO Hovedstaden gik ind i sagen. Vi var lige ved at give op. Nu må vi se, hvor mange der tager imod tilbuddet om omplacering. Der er gået lang tid og nogle har arrangeret sig med familie, som de flytter ind hos, andre i sommerhus. En lader sig spærre inde og får de aktive i beboerforeningen til at købe ind for sig, andre flytter midlertidigt ind hos naboer. Jeg ved ikke, hvordan en mor skal bære to små børn op på 7. etage via trapperne. Hun kan jo ikke lade det ene barn blive nede i gården. Så vi har alle problemer - unge som ældre".

I en anden ejendom på Østerbro i København, Østerbrogade nr. 87 og 93, oplevede ældre beboere pludselig, at deres elevatorer blev sat ud af drift. Udlejeren (City Apartment A/S) lukkede for adgangen med henvisning til nye lovkrav om elevatorers sikkerhed - som ejendommens elevatorer ikke overholdt. Dette medførte, at beboerne - hvoraf flere har fysiske udfordringer - ikke længere kunne benytte elevatorerne og dermed blev fanget i deres egne hjem.

### Byretten: Ulovligt!

Udlejeren hævdede, at de nødvendige opgraderinger ville udgøre en forbedring af bygningen og derfor ikke kunne være en del af vedligeholdelsespligten. Lejerne, der for manges vedkommende havde boet i ejendommen i flere årtier, var uenige. Ifølge dem var elevatorerne en essentiel del af ejendommens funktion, og udlejer burde sikre, at de var i drift.

Københavns Byret afgjorde sagen til lejerne fordel i de-



Her på Østerbrogade i København blev elevatoren pludselig sat ud af drift. Nu har sagen været i Byretten. Her fik udlejerne dom for, at deres handling var ulovlig.

cember 2023. Retten fastslog, at det at opretholde elevatorernes funktion ikke var en forbedring, men derimod en vedligeholdelsespligt. Da elevatorerne havde været i brug, da lejerne flyttede ind, var det udlejers ansvar at sikre, at de blev lovliggjort og sat i drift igen. Udlejer havde dermed ulovligt tilsidesat sin vedligeholdelsespligt overfor beboerne.

### Udlejer trak anken tilbage

Afgørelsen understregede, at nye lovkrav ikke fritager

udlejer fra at vedligeholde ejendommens basale funktioner. Retten pålagde udlejer at genoptage driften af elevatorerne og dække sagsomkostningerne. Dette skaber præcedens for fremtidige sager om vedligeholdelse, hvor forbedringer og vedligeholdelse blandes sammen.

Som lejerne advokat Jakob Busse sagde under sagen: "Hvis udlejer havde haft ret i sit (forkerte red.) synspunkt, ville udlejer heller

ikke kunne forpligtes til at opsætte HIPFI-relæ, da disse blev lovpligtige, og dermed kunne lukke for elforsyningen til et lejemål".

City Apartment A/S ankede afgørelsen til landsretten, men trak dog efterfølgende anken tilbage. Byrettens dom er derfor endelig.

Sagen er et vigtigt skridt for at sikre, at lejerne - især de mest sårbare - ikke mister adgangen til essentielle faciliteter under påskud af forbedringsarbejder.

ASV



## MEN UDLEJER-SNYD GÅR IKKE MED LLO SOM PARTNER

### AALBORG:

### HUSKER DU MAJKEN OG LEO?

I september 2022 stod de frem i Vi Lejere og fortalte om hele 17 fejl og mangler i parrets helt nyopførte enderækkehus i Aalborg-bydelen Skalborg. Udlejeren Jørgen Rosenbeck og firmaet JR-Finanscenter ApS er en af byens større udlejere. Men trods huslejenævns påbud om at udbedre indenfor tre måneder, skete der ikke ret meget. Ved fristen var til nød kun tre af fejlene udbedret plus en ringeklokke og en pal i entredøren. Dengang fortalte Majken Andersen, at parret af Rosenbeck har fået at vide, at de bare kan flytte og at "vi er de værste lejere, han har haft". Han har også truet med modkrav på flere hundrede tusinde kroner. Men vi er altså 50 år og hopper ikke på hvad som helst", sagde hun dengang.

### AALBORG:

### 30.000 KR. EFTER FRAFLYTNING

Celine Lannig og Mads Skov Christensen boede i en 2-værelses lejlighed på Vesterbro 59, midt i Aalborg, som de fraflyttede i august 2023 efter fem år. Huslejenævnet fandt det imidlertid godt gjort, at deres ellers professionelle udlejer ikke havde indkaldt korrekt til syn. Derfor blev lejernes indsigelse over krav til istandsættelse imødekommet, og de skal derfor have hele deres depositum retur og modtage ialt 30.282 kr. inden 1. nov. 2024. Udlejeren er B og W Ejendomme II ApS.

Celine Lannig blev glad for afgørelsen, der faldt 18. september. Hun skrev straks til LLOs kontorchef på Servicekontoret i Aalborg, Camilla Hedemann:

"I har gjort en forskel for os i sagen. Vi har sat utrolig stor pris på jeres hjælp og vejledning, og tusind tak for det!"

### 19.600 kr. tilbage

Det anstrengte forhold var intakt, da parret besluttede at fraflytte. LLO i Aalborg indbragte flytteopgørelsen til Huslejenævnet, som nu delvist har imødekommet klagen. Huslejenævnet i Aalborg Kommune mener nemlig ikke - ligesom ægteparret - at fraflytningssynet er afholdt indenfor fristen. Derfor har udlejeren mistet sit krav på istandsættelse, jf. lejeleven. Et krav han havde opgjort til 40.000 kr. I stedet blev han pålagt at tilbagebetale 19.651 kr. i depositum og forudbetalt husleje til Majken og Leo Andersen inden 1. november 2024.

### AALBORG:

### UDLEJER KØBTE BÅDE NYT KØLESKAB OG NY OVN, MEN...

Helena Sørensen har delvist vundet en sag i Huslejenævnet i Aalborg Kommune i forbindelse med hendes fraflytning fra et lejemål i Marshalls Allé, Aalborg Øst. Udgifterne ved flytningen blev nedsat med lidt over 13.000 kr.

De omhandlede blandt andet udgifter til et nyt køleskab, som udlejer ikke havde skrevet om i fraflytningsrapporten og indkøb af en ny ovn, som udlejer ellers kun havde skrevet i rapporten skulle rengøres.

Derudover skal Helena ikke betale for rengøring, da udlejeren ikke havde skrevet det specifikt nok i rapporten, og standen stod som god.

"Jeg takker endnu en gang for super hjælp og god behandling!" skrev Helena Sørensen i en takkemail til LLO-kontoret i Aalborg.

## Udlejer med nej-h og gevær

AALBORG-UDLEJER BLÆSER PÅ HUSLEJENÆVNETS AFGØRELSE OG TRUER I STEDET SINE LEJERE.

**M**ajken og Leo Andersen er godt og grundigt træt af deres udlejer i Aalborg-bydelen Skalborg. Hele 17 fejl og mangler i parrets helt nyopførte enderækkehus påbud om at udbedre indenfor tre måneder. Fristen var 16. juni. Med en ringeklokke og en pal i entredøren. Det barokke er, at udlejeren overfor Huslejenævnets erklærede sig enig i liste og forinden - via sin repræsentant Pro Domsus - overfor nævnet tilmed erklærede, at han var "mindst lige så ked af denne sag som lejer er". Han har heller ikke anket til Boligretten.



### Stavsbundet

Nu er det over tre år siden, sagen startede, og Majken og Leo føler sig stavsbundet til lejermålet og overvejer at flytte. Ellersom stort set intet er sket, går sagen nu tilbage til Huslejenævnet i Aalborg Kommune, evt. til Grundlejernes Investeringsskud, der så kan lade manglerne udbedre på ejers regning.

Men trods sejren i Huslejenævnet overlever Majken og Leo deres fremtid i huset og ser sig om efter en anden lejlighed. På den anden side: "Hvis vi flytter, så slipper udlejeren måske af krogen for hvad så med den næste lejer", siger Leo.

### Fire andre lejere

Dens udlejer hedder Jørgen Rosen-

beck og er en af Aalborgs største udlejere. Han opførte 12019 40 rækkehusene på Digtvej 9, 11 og 13 med hjælp af primært polske håndværkere, og har døbt bebyggelsen "Rosenhaven" efter sit eget navn. Lområdet omkring der i dag kan forbindes med det flotte gøben.

Fire andre lejere har henvendt sig til LLO og vil som gruppe føre en sag mod Rosenbeck. Derudover har Majken startet en Facebook-gruppe op for lejere. Den har nu 33 medlemmer. Flere lejere oplever store fraflytningssituationer, hvor de skal hæfte

Majken Andersen: "Vi har fået stor hjælp i LLO til vores sag. Uden dem ved jeg ikke, hvad vi skulle have gjort."

for udbedring af byggeriet.

Truer med modkrav  
Udlejeren kaster entreprenør TL skal betale. Samtidig truer de overfor "Vi har fået at vide og at vi er de værste lejere", fortæller Majken. Men tusinder ikke på hovedet. Uenigheden har ledt til kompensation for i ti flyttet ud af huset og i

at



er af mangler grundet

krav

ansvaret over på sin  
199, som han mener  
dlig optræder han  
e. lejen, der klager  
t, at vi bare kan flyt-  
reste lejere, han har  
ken. "Han har også  
på flere hundrede  
vi er altså 50 år og  
som helst".  
er også om en  
tager at være  
egen camping-



Leo og Malin med plejesønnen  
Plutus og katten Felix i deres række-  
hus i Svendborg.  
De kan stadig smile, men Malin  
angrer sig over at det "vandt", hun har  
bragt på sagen og de penge, hun har  
investeret i den lille have.

vogn, mens der blev malet. Løftet om  
kompensation har de på skrift, men  
heller ikke det er blevet indfriet.

**Huslejestigning: 862 kr.**

Det er ikke først håndværkerne ikke  
har ringet. Men altid med ultra-kort  
varsel samme dag, og det har Malin  
og Leo ikke kunnet passe ind i deres  
hverdags med job og andre gøremål.  
Det har så fået udlejeren til at påstå, at  
de blev "næglet adgang".  
Der står sagen. På et andet punkt er  
udlejeren sædeles aktiv. Han har alle-  
pr. måned fra 1. januar med henvisning  
til nettoprisindekset oveni den nuvæ-  
rende leje på 10.004 kr.

### GEVÆR MED PÅ FLYTTESYN

Den 16. juni 2022 kl 15.22  
stak udlejeren under et  
flyttesyn i "Rosenhaven"  
sit gevær ud af vinduet og  
affyrede skud. Målet var  
angiveligt nogle mågeun-  
ger. Han ramte i stedet et  
nedløbsrør, og i hvert fald  
ét af haglene ramte ned  
tæt på en anden beboer,  
der sad på terrassen.

Vi lejere har bedt en vå-  
benmyndig identificere og  
på billedet. Han siger:  
"Geværet på billedet  
er efter min vurdering en  
luft rifle/luftgevær. Det  
ser også ud til, at det er  
beregnet til konkurrence-



brug. Det bygger jeg på, at  
der er en kraftig forøgelse  
af løbets tykkelse i den  
yderste ende. Det forøger  
vægten, hvilket er en  
fordel til konkurrencebrug.

Geværets hagl kan ikke  
alvorligt såre et menneske,  
men det ligner en ret kraf-  
tig luft rifle, som kan give  
et ubehageligt sår eller  
ødelægge et øje."

## SVENDBORG:

### MINUS 920 KR. PR. MÅNED

En lejer i Svendborg Kommune skulle ikke fraflytte, men henvendte sig til LLOs servicekontor i Aarhus, da hun fik en varslings fra sin lejer om, at lejen skulle stige med 512 kr. pr. måned. Udlejeren mente, at stigningen i nettoprisindekset havde forringet værdien af den nuværende husleje med 14,7%. Det drøftede LLO så med lejeren. Hun gjorde efterfølgende indsigelse overfor udlejer, da en sådan varslings ikke er gyldig og der iøvrigt ikke var indgået nogen aftale om, at lejen skulle stige i henhold til nettoprisindekset.

Udlejer vendte efterfølgende tilbage med en ny varslings om huslejestigning. Denne gang var stigningen begrundet med, at udlejer mente, at den aktuelle leje var væsentligt lavere end det lejedes værdi, og at lejen derfor skulle stige med 920 kr./måned.

LLOs servicekontor hjalp lejeren med at gøre indsigelse mod den nye stigning. Så indsendte udlejeren sagen til Huslejenævnet. Efter at have foretaget høring i sagen og foretaget besigtigelse af lejermålet afgjorde nævnet, at den nuværende leje ikke er væsentligt lavere end det lejedes værdi og afviste derfor den varslede huslejestigning. Lejeren undgår dermed stigningen på 920 kr. pr. måned.

## FREDERIKSSUND/ BIRKERØD:

### 50.000 KR. TILBAGE

Ulæselige opgørelser, ingen rapport ved ind- og fraflytning og en udlejer, der nægtede at betale.



**Camilla Nobel:**  
"Det har været en kamp, men jeg er tilfreds".

Camilla Nobel i Frederikssund tog en god beslutning, da hun henvendte sig til LLO Birkerød om hjælp efter fraflytningen af sit lejemål i Sundbylille i Nordsjælland.

### I Huslejenævnet

Hendes fraflytningssag endte med, at hun skulle have godt 55.000 kr. tilbage fra sin udlejer. Det har Huslejenævnet for Frederikssund og Egedal Kommuner besluttet. Efter et kompromis endte Camilla senere med at acceptere 50.000 kr.

Hun flyttede ind d. 1. august 2020 og betalte 34.500 kr. i depositum, svarende til tre måneders husleje. Godt to år senere fraflyttede hun lejemålet.

Den efterfølgende tvist handlede om udlejerens krav til istandsættelse i forbindelse med lejerens fraflytning og Camilla's forbrug af varme og vand. I sagsbehandlingen fik LLO Birkerød juridisk bistand hos LLO Hovedstaden

## Hele indskuddet tilbage plus...

Udlejeren, der er et ejendomsselskab i Herlev, havde iflg. afgørelsen i Huslejenævnet hverken udfærdiget de lovpligtige indflytnings- eller fraflytningsrapporter til sin lejer. Derfor besluttede Huslejenævnet, at udlejer havde mistet krav til istandsættelse overfor lejer, som derfor skulle have hele sit depositum tilbage. Ved fraflytningen modtog hun en foreløbig slutopgørelse vedr. forbrug, der iflg. Huslejenævnet var ikke-læsbart og heller ikke dateret! Udlejerens krav om tillægsbetaling for forbrug blev derfor afvist. Nævnets afgørelse betød, at udlejer skulle tilbagebetale i alt 55.098,71 kr. til Camilla. Beløbet dækker det fulde depositum, ugyldigt opkrævet tillægsbetaling for vand og forbrug af varme uden angivelse af forbrugsperiode samt ugyldigt opkrævet tillægsbetaling for forbrug af el, vand og gas.

Udlejeren, som iflg. Huslejenævnet udlejer mere end dette lejemål ud og derfor må kaldes professionel, ulejligede sig ikke med at svare på nævnets henvendelser.

## Nægtede at betale

Efterfølgende nægtede han at rette sig efter afgørelsen og tilbagebetalte ikke Camilla Nobel, hvad han skyldte hende. Hun måtte derfor selv hyre en advokat til opkrævningen, og først derefter fik hun med egne ord langt om længe sit tilgodehavende. I den sidste ende måtte hun gå på kompromis og "nøjes" med 50.000 kr. "Det har været en kamp, men jeg ville gerne have sagen afsluttet og er tilfreds", siger hun til Vi Lejere og tilføjer: "Jeg håber, at andre kan blive inspireret til at tage kampen op". KjH

## LLO-REPRÆSENTANT OVERFALDET I STABY

En repræsentant for LLO i Herning blev direkte overfaldet, da han var på fraflytningssyn hos et medlem i Vestjylland. Det foregår normalt, som han siger, i en afslappet atmosfære, hvor lejemålet bliver gennemgået og der udfyldes en fraflytningsrapport.

Men denne lørdag formiddag i landsbyen Staby tæt på Vesterhavet var anderledes. LLOs repræsentant var Peter Mikkelsen, der er aktiv omkring bestyrelsen i Herning. Her er hans egen beretning af det, han kalder en chokerende oplevelse:

### Utæt skorsten og fugtskader i kælderen

"Jeg mødtes med lejerens klokken 9.50. Lejeren takkede for, at jeg stillede op. Lejeren gav udtryk for at hun følte sig mere rolig ved at have en frivillig ved sin side, da hun havde en formodning om, at udlejer havde et vist temperament. Udlejer ankom klokken 10.05 sammen med sin hustru. Efter endt præsentation begyndte udlejer at gennemgå lejemålet: Forgang, toilet og køkken blev godkendt uden bemærkninger.

I stuen startede problemerne. Loftet havde sodskader fra en brændeovn. Det var en brændeovn, som udlejer selv havde monteret uden at sørge for, at skorstenen var forsvarlig tætnet. Da lejeren pointerede dette, blev hun af udlejer kaldt løgner. Udlejer måtte dog trække udtalelsen tilbage, da lejeren havde billeddokumentation. Men nu var tonen slået an. Så kom turen til et kælderafsniit. Lejeren havde oplyst, at hele kælderafsniittet var fugtskadet på både gulv og vægge. Trods gentagne henvendelser til udlejer var der

ikke sket noget. Dette havde medført, at lejer havde henvendt sig til kommunen for at få lavet en undersøgelse af kælderen. Kommunen nægtede dog at undersøge forholdene i kælderen, da disse rum ikke var registreret i BBR-registret.

### Kastet ud gennem døråbningen

Konfronteret med dette faktum bad udlejer sin lejer og mig om at aflevere nøglen og forlade lejemålet. Lejeren afleverede nøglen, og var på vej mod døren. Udlejer viste så sit sande temperament. Vendte sig om mod mig og sagde "Det gælder også dig", hvorefter hans ansigtsfarve skiftede fra hvidt til rødt. Han greb mig i kravetøj, løftede mig op i luften og nærmest kastede mig ud gennem døråbningen til forgangen. Rystede og nærmest i chok forlod vi lejemålet. Vi brugte 10 til 15 minutter til lige at snakke hændelsen igennem, før vi tog afsked og kørte hjemad. Hændelsen er efterfølgende meldt til politiet, som har oprettet en journal på anmeldelsen.

Jeg håber, at den slags oplevelser kun sker 1 ud af en million gange for frivillige på flyttesyn".

### Politiet: Ikke acceptabelt

Peter Mikkelsen har ikke hørt fra politiet siden. Han tror ikke, han hører mere, medmindre udlejer gør sig skyldig i andre foreelser. "Men politiet sagde til mig, at hændelsen er langt udenfor normalen, og at det skal man ikke udsætte sig for", siger han.

Efterfølgende har han med egne ord fået god støtte af folk omkring ham, ligesom LLOs landsledelse straks blev informeret om sagen.





FOTO: MARIE HALD

Anne Paulin er ny boligpolitisk ordfører for regeringspartiet Socialdemokratiet.

## NYE BOLIGORDFØRERE PÅ BORGEN

Hen over sommeren (og også lidt før) har fire politiske partier skiftet boligpolitiske ordførere. Nogle er "gamle" kendinge, andre er nye som boligpolitikere og en enkelt på "gæsteophold".

Skiftet er typisk sket på partiernes sommergruppemøder, hvor ordførerskaber ofte omfordeles, men det sker også i forbindelse med f.eks. barselsorlov.

### S og SF

Vestjyden Anne Paulin (S) er blevet ny boligordfører for Socialdemokratiet efter østjyden Thomas Monberg. Hun er fra Skive, 36 år, og valgt i Vestjyllands Storkreds. Anne Paulin har en kandidat-/masteruddannelse.

I SF er Serdal Benli kommet ind som stedfortræder for Sigurd Agersnap i forbindelse med dennes barselsorlov. Benli overtog dermed også posten som boligordfører frem til 1. december 2024, hvor Agersnap genindtræder på posten.

### Konservative og Venstre

I Det Konservative Folkeparti afløste Mai Mercado i sommer Per Larsen som boligordfører.

I Venstre er Heidi Bank igen boligordfører efter en periode med partiveteranen Preben Bang Henriksen. Hun er en erfaren boligpolitiker og uddannet ejendomsmægler.

# X-ORD

RIIS -24	LY MOD REGN	OB-SERVER PLANTE	↓	TURIST-MAL	RYGTE	BIT	KONFUS	LEJEMALS-TJEK
BISTRO-RET				1				2
VÆMSELSE						ROLLS-ROYCE VIRKE		
STONE			KILO TON		STONE KLÆBRIG MASSE		STONE KUNSTIG IQ	
UNDERSKRIFT								
POR-TUGAL		GIFT	MINDRE KLOG DRIK					
DØDELIGE		4					UBE-KENDT VOKAL	
					FLYVER NORGE			3
CITY	500 RECEPTION		BIORD				INTET-KØN GRINE	
VÆSEN			KVÆLSTOF BLOT		DRENG BAKSE			
MAL FOR ENERGI				ILT TAL		TALORD SYLTE-MIDDEL		
REAU-MUR		INDI-ANER FISK					GRAM	
NØGEN-BADER							SVE-RIGE	
			FRI-TÆNKER	PIGE METER			REX VIDENDE PERSON	
KØRETØJ FLOVHED					UDDØD FUGL TIME			
SPA-NIEN		THAILAND PAS		GÅRD STILHED				7
SYR	5				KNAP OG ... AVLSDYR			
TOSSE						HUSDYR 1000		
NORD		SEKUND VAND-LØB		SKEMAD URAN				
UD-FLUGT		6				LITALIEN		

**VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 3/2024:**  
 Kevin Frost Seehusensevej 2A, st., th.  
 4293 Dianalund  
**Kodeord Madplan**  
 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 10. januar 2025. Bemærk at kun medlemmer kan vinde.

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr. By:

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: llo@llo.dk

# MEDLEMSSTIGNING, RO PÅ OG SAMMENHOLD

”SELV OM DER ER ANDRE FORENINGER, SÅ HAR LEJERNE I VIRKELIGHEDEN KUN OS!”, KONSTATEREDE LLOS LANDSFORMAND, HELENE TOXVÆRD, PÅ EN FREDSOMMELIG KONGRES.

**V**æk var uenighederne fra den seneste kongres for tre år siden om, hvor LLO skal hen og hvordan LLO skal struktureres. Indkom kampgejst om de fælles mål og stor enighed om, hvordan arbejdet skal håndteres.

LLOs kongres i Odense i dagene 5. og 6. oktober var med landsformandens ord endda ”rigtig hyggelig med gode indlæg, engagement og respekt for det, vi står sammen om for at blive stærkere”.

## Det tabte er mere end indhentet

I den mundtlige beretning stod ét af Helene Toxværd's nedslagspunkter særligt stærkt.

Lige efter kongressen i 2021 meldte tre afdelinger sig ud. Det kostede ialt 1.100 medlemmer i Horsens, Holstebro og Silkeborg. I dag, hvor der er tre måneder tilbage af året, er medlemstallet 5.500 højere end dengang og fortsat stigende. Kort efter forrige kongres kom invasionen af Ukraine oveni Covid-19 og med inflation, der ramte direkte ned på huslejerne. Lejerne blev faktisk dobbelt ramt, sagde landsformanden.

”Først ved at skulle betale højere varmeregninger og dagligvarepriser som forbrugere og så efterfølgende, når huslejen steg på grund af netop disse prisstigninger.

Denne mekanisme ramte omkring

200.000 lejere. Men takket være vores indsats kunne den tidligere S-regering fremsætte et forslag om et midlertidigt huslejeloft, som blev vedtaget af et i min optik alt for snævert flertal i Folketinget. LLO spillede en helt central rolle i forhold til huslejeloftet, men det var absolut ikke uden modstand: Store aktører som forsikrings- og pensionselskaber, udlejerorganisationerne og DI kom på banen og torndede imod det.”

## Gang i byggeriet -tak!

”En anden udfordring i 2022 var de stigende priser på byggematerialer, som gjorde det vanskeligt at opføre nye boliger, herunder især almene boliger. Mange byggeprojekter blev enten forsinket eller helt sat på pause, hvilket skabte yderligere pres på boligmarkedet. For det er jo sådan, at de boliger vi ikke bygger i dag, de mangler i morgen – og derfor er det så vigtigt, at der kommer gang i byggeriet igen.

## Vi venter, men...

I regeringsgrundlaget er der ikke meget boligpolitik, men der er nævnt et boligudspil. Men her - snart to år senere - venter vi stadig. Om man så skal være glad eller ked af, at de mangler, det er ikke helt entydigt, sagde landsformanden og tilføjede:

”for med så forskellige boligpolitiske udgangspunkter som de tre partier



**Afstemningerne viste stor enighed og optimisme om vejen frem.**

jo har, da er det nok tvivlsomt, om de overhovedet kan blive enige om noget - og hvis de kan, så er det måske ikke i vores interesse, hvad der måtte komme”.

## Ikke lejerne...

Boligsektoren skal energieffektiviseres, og i EU er der kommet nye regler for bygningers energiforbrug – og herunder også beboelsesejendomme. Men spørgsmålet er - som altid : Hvem der skal betale? ”ILLO arbejder vi for, at lejerne ikke skal bære de økonomiske omkostninger for skærpede krav om energireoveringer”.

## Kun LLO

Helene Toxværd glædede sig over, at



Nok er topledelsen + 50 år, men de unge var også synlige på kongressen.



Helene Toxværd kunne se tilbage på markante politiske resultater: dels huslejeløftet og dels, at den foreslåede fordobling af beløbsgrænsen i småhussager blev opgivet.



Den ene workshop under kongressen handlede om at håndtere medierne og skabe opmærksomhed om vigtige boligspørgsmål.

beløbsgrænsen i de såkaldte småhussager – efter LLOs protester – ikke blev hævet til det dobbelte. Det var LLOs fortjeneste, for som hun sagde: "Det er LLO "der er den". Det er os, der laver det politiske arbejde. Det er os, der kommer på Christiansborg. Det er os, der sørger for, at fru Jørgensen kan få en advokat med sig i byretten, når hun er ved at blive smidt ud af sin lejlighed. Det er der ikke andre, der gør! Så selv om der er andre foreninger og /eller virksomheder, så har lejerne i virkeligheden kun os!"

I den efterfølgende debat om formandens beretning og gæstetalerne deltog næstformand Lars Dohn, Her-ning, Ester Jensen, LLOH, Jalloh Sheku Amadu, LLOH, Jesper Larsen, LLOH, Robert Schæbel, LLOH, Sigrun Mønnike-Hald, Aalborg, Annette Kongebro, LLOH, Mariann H. Jensen, LLOH samt Mikkel Gigeog Sebastian Zinglersen,

LLOH. Beretningen blev énstemmigt vedtaget.

### Kommunikationsplan

En kommunikationsplan for at styrke LLO som aktør i kampen for lejernes rettigheder blev forelagt af Birte F. Gerstoft fra forretningsudvalget og fik bemærkninger med på vejen af Sigrun Mønnike-Hald, Ester Jensen, Philip Maschke, LLOH, Ellen Bønnelykke, LLOH og Conny Birkholm, Birkerød. Vedtægtsændringerne blev kommenteret af Henning Dahl, LLOH.

Helene Toxværd sammenfattede til allersidst sin vurdering af forløbet med disse ord:

"Tak for en rigtig god, men også en rigtig hyggelig kongres med gode indlæg, engagement og respekt for det, vi står sammen om for at blive stærkere". Hendes konklusionen blev mødt med klapsalver.

Mange havde ordet. Her er det Robert Schæbel, der er ny BBR-formand (kontaktperson) i Danmarks første skyskraber, Domus Vista, på Frederiksberg. "Heimstaden er iskolde og værre end Blackstone", sagde han.

## HVORDAN HÅNDBERER VI MEDIERNE?

Som noget nyhavde kongresdeltagerne to muligheder for at tilmelde sig en separat workshop lørdag eftermiddag. Den ene handlede om "trips og tricks til en problemfri flytning". Den blev ledet af LLOs chefjurist Anders Svendsen og byggeteknisk rådgiver Thomas Sørensen, LLOH. De gav konkrete råd til en effektiv og problemfri flytning og et godt udgangspunkt til at få sit depositum tilbage.

Den anden workshop handlede om medie-arbejde, og hvordan en lejer-repræsentant gennem medierne kan skabe opmærksomhed om vigtige boligspørgsmål. Workshopen blev ledet af direktør Claus Højte, LLO Hovedstaden, der fortalte om journalisters arbejdsforhold, hvad der fanger deres opmærksomhed, tips til pressemeddelelser og opslag på sociale medier. Deltagerne diskuterede i grupper egne erfaringer – både dem, der HAR givet omtale og dem, der evt. KAN fremadrettet.



# UDLEJER-DIREKTØR I "LØVENS HULE" SVARER PÅ BRODNE KAR

**F**or første gang i LLOs historie var direktøren for landets største udlejer-organisation, EjendomDanmark (ED), inviteret direkte ind i "løvens hule" som gæstetaler. Helene Toxværd præsenterede ham venskabeligt som "en fremmed fugl".

Peter Stenholm blev adm. direktør for ED i 2022. Han kom fra en vicedirektørstilling i Dansk Industri og medbragte her 10 års erfaring fra Dansk Byggeri med masser af samarbejde med modparter, der står langt fra hinanden, men som også har mange fælles interesser.

## Fire muligheder ud af fem

Stenholm var glad for invitationen og blev også taget godt imod. Helt i tråd med LLO og forsamlingen kaldte han det et "kæmpeproblem", at lægdommernes honorar ikke er reguleret siden 2001.

Han så muligheder for samarbejde i fire ud af følgende fem muligheder: vi skal kortlægge fremtidens boligbehov, vi kan samarbejde om digitalisering, grøn omstilling, boligpolitik samt honorering af nævnsmedlemmer og lægdommere. "Vi er ikke hinandens fjender. Vi har rigtig mange fælles interesser".

## Brodne kar

Lars Büchele fra Københavns Teglholm spurgte fra salen Peter Stenholm, om ikke udlejerne skulle ekskludere flere

"brodne kar" (klapsalver). Han svarede, at det er en afvejning, om det er bedre, at de "brodne kar" står udenfor eller indenfor. Og at ED repræsenterer 3.600 ejendomsvirksomheder. "Vi accepterer ikke alle deres åndssvage handlinger. Men vi kan appellere til udlejerne om, at den dyreste kunde man har er, når lejeren fraflytter". Og så fortalte han, at EjendomDanmark faktisk HAR en optagelsesproces, men at det ikke er det samme, som at der ikke er brodne kar.

Helene Toxværd delte udlejernes ønske om stabile politiske vilkår på boligområdet og mente, at 90 pct. af udlejerne opfører sig fornuftigt. Hun glædede sig til et samarbejde og til at blive geninviteret.

## Gerne udbygget samarbejde

Efter weekend'en skrev Peter Stenholm på sin LinkedIn-profil:

"Samarbejde er vejen frem! Jeg havde i lørdags den store fornøjelse at være gæstetaler på Lejernes LO's kongres i Odense. Tak til Helene Toxværd for invitationen – og tak for en rigtig fin modtagelse. Dejligt at kunne konstatere, at selvom vi ikke er enige om alt, så er der heldigvis mange emner, vi kan være enige om. Det gælder ikke mindst i forhold til grøn omstilling, huslejenævn, digitalisering og ikke mindst ønsket om, at der er gode boliger til alle. Jeg glæder



**Boligordfører Søren Egge Rasmussen (Enh.) og udlejer-direktør Peter Stenholm på talerstolen var kongressens gæstetalere.**

mig til at fortsætte og udbygge vores samarbejde".

## Kun én forhandling

Enhedslistens genindtrådte boligordfører, Søren Egge Rasmussen, var eneste politiske gæstetaler. Han bor selv til leje i en almen bolig og slog fast, at "vi skal ha' langt flere almene boliger og langt mere blandede boligformer". Trods SVM-regeringens løfte fra starten om et boligpolitisk udspil havde han og Enhedslisten kun været til én forhandling på boligområdet i boligminister Pernille Rosenkrantz-Theils tid, og "det var fordi, jeg selv bad om det". Han troede ikke, der kommer til at ske ret meget omkring det lovede boligudspil før næste valg og mere end antydede, at det måske heller ikke gør så meget med den nuværende regerings sammensætning. Søren Egge efterlyste ventelister i den private udlejningssektor ligesom i den almene og også en mere rimelig fordeling af boligsociale anvisninger. Og så er der brug for en stærk lejerbevægelse og stærke lejerorganisationer der kan se til, at folk ikke snydes, lukke ned for uegnede boliger og se på varslede huslejstigninger. På den organisatoriske front kunne han godt tænke sig en højere organisationsprocent og mere samling i lejerbevægelsen. Næppe én i salen har været uenig med ham i disse budskaber.



Her er LLOs topledelse de næste tre år: Fra venstre Lars Dohn, Herning, Lene Larsen, Mariann H. Jensen og Birte F. Gerstoft, alle Hovedstaden, Sigrun Mønnike-Hald, Aalborg, Peter Larsen, Hvidovre-Rødovre og Helene Toxværd, Hovedstaden.

## LLOS NYE TOPLEDELSE: 5 KVINDER OG TO MÆND

Der er rift om at være med i topledelsen af LLO. Fem kvinder og to mænd i alderen 50-74 år får de næste tre år ansvaret for den daglige ledelse af landsorganisationen. To af dem er nye, de øvrige fem er genvalgt fra kongressen i 2021. Men der var kampvalg om fem af posterne.

De nyvalgte er Lene Larsen og Mariann H. Jensen, begge LLO Hovedstaden. De afløser Birger Thamsen og Karen Moustgaard. Den førstnævnte trak sig fra sine tillidshverv i maj uden "at smække med døren" og med alle gode ønsker for LLO. Karen Moustgaard var som 1. suppleant kommet ind i forretningsudvalget kort efter kongressen i 2021 efter en udmeldelse.

Af de fem genvalgte er to "født" medlemmer af forretningsudvalget, nemlig landsformand Helene Toxværd og den nu nyvalgte næstformand Sigrun Mønnike-Hald, der begge blev valgt med akklamation (se nedenfor). Derudover er Birte Friis Gerstoft, Peter Larsen, og Lars Dohn blevet genvalgt. Førstnævnte til sin anden kongresperiode, de to øvrige efter en længere årrække som forretningsudvalgsmedlemmer.

Ved valget af suppleanter til forretningsudvalget var det blevet mændenes tur. Valgt blev - i denne stemmerækkefølge: Jalloh Sheku Amadu, Karen Moustgaard, Arne Edelhardt, Robert Schæbel, Rasmus Hebo, Hans Kr. Agerup og Tom Brokholt.

## HELENE TOXVÆRD GENVALGT - MØNNIKE-HALD NYVALGT

For femte gang og for femte gang uden modkandidat blev landsformand Helene Toxværd valgt som formand for Lejernes LO, da landsorganisationen holdt kongres i Odense. Hendes første valg til den øverste post var på kongressen i 2009, hvor hun afløste Claus Hansen. Han havde da siddet på posten i 24 år. Ved udløbet af den nuværende kongresperiode i 2027 har Helene Toxværd haft posten i 18 år. Det kan man da kalde stabilitet.

### Glæder sig

Helene Toxværd sagde i sin takketale,

at hun glædede sig til tre år mere på posten og de udfordringer, der venter på det boligpolitiske område. Hun rettede også en tak til Lars Dohn, der trak sig som næstformand efter 6 år på posten, men nogle minutter senere blev genvalgt til forretningsudvalget.

### Veteran på 53 år

Som ny næstformand valgtes Sigrun Mønnike-Hald, Aalborg. Sin alder til trods (53 år) er hun veteran i LLO med hele 30 års lejerpolitisk arbejde bag sig. Hun er formand for LLO-afdelingen i Aalborg og har været det



Sigrun Mønnike-Hald er ny næstformand. "Klap jer selv på skulderen", sagde hun til de delegerede.

i flere omgange. Derudover en lang årrække som medlem af Huslejenævnet.

I debatten efterlyste hun meget mere politisk arbejde i landsorganisationen og det "super-super-vigtige" med en stærk organisation, der laver dette arbejde. Sigrun Mønnike-Hald nævnte bl.a. den fri lejefastsættelse som et fokusmål. "De øgede indtægter og medlemsfremgangen kan styrke os."

"Og jeg skal gøre mit bedste", lovede hun senere fra talerstolen, da hun takkede for valget. Det sker altså med rigtig mange års erfaring i bagagen tilsat ro og en betragtelig portion nordjysk vedholdenhed.

# NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN

## LLO 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.

## JULEN I LLO HOVEDSTADEN

Vi går på juleferie fra d.23.12.2024 til d.1.1.2025, begge dage inklusive.  
Det betyder, at sidste dag med åben telefonrådgivning og personlige møder er torsdag d.19.12.2024.  
Vi er tilbage igen d.2. januar og glæder os til at hjælpe vores medlemmer i 2025.

## SKAL DU FRAFLYTTE 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.

MALING AF:

VEGGE

LOFTER

TRÆVÆRK

DØRE

INDUER



Ring **33113075** eller skriv på [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk) for mere info



## NY HJEMMESIDE OG EN LANG RÆKKE ELEKTRONISKE NETVÆRK

LLO har fået ny hjemmeside, som LLO Hovedstadens hjemmeside er blevet en del af.

Det betyder, at der ikke længere er noget medlems- eller bestyrelsesnet. De oplysninger, der lå dér, vil blive opdateret og løbende lagt på den åbne llo.dk – hjemmeside.

Derudover er der oprettet en lang række elektroniske netværk for LLO Hovedstadens beboerrepræsentationer og almene afdelingsbestyrelser.

LLO Hovedstadens program for medlemsrabatter er indtil videre nedlagt i erkendelse af, at rabatterne kan opnås på anden vis.

Har du ønsker til LLO Hovedstadens hjemmeside, vil vi rigtig gerne høre fra dig.

Du finder som altid LLO Hovedstaden på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk)

### UDEBLIVER VI LEJERE...?

Har du husket at opdatere dine medlemsoplysninger? Kontakt din lokale LLO-afdeling. Find kontaktoplysninger på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk)



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.



## LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet  
Reventlowsgade 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.

## JULELUKNING I LANDSSEKRETARIATET

Sekretariatet er julelukket fra den 23/12 2024 – 03/01 2025, begge dage inkl.

## KURSER I NOVEMBER/ DECEMBER

### Gratis medlemswebinar /

21. November 2024

Betaler jeg for meget i husleje?

### Gratis medlemswebinar /

5. December 2024

Når du skal flytte

### Gratis webinar /

6. December 2024

Nyheder i Lejeretten



FOTO: THOMAS VILLARS PETERSEN

Tak og farvel efter 25 år.

## REDAKTØREN TAKKER AF...

Efter 25 år som ansvarshavende redaktør af Vi Lejere har Kjeld Hammer valgt at takke af og gå på pension. Det sker med dette nummer af bladet.

Han tiltrådte freelance-jobbet som ansv. redaktør i 1999 på opfordring af LLOs daværende landsformand, Claus Hansen. I lige så mange år har grafiker Lars Thomsen med stor professionalisme stået for bladets layout.

Kjeld Hammer takkede i en mail til LLOs landsformand Helene Toxværd, de skiftende afdelings- og regionsformænd, hovedbestyrelsesmedlemmer og menige lejere, der har stillet op i bladet, for den tillid de har vist ham med "denne vigtige opgave for LLO og landets lejere". Det var blevet til mange flere år, end han nogensinde havde forestillet sig i 1999, skrev han.

På den netop overståede kongres i Odense d. 5. oktober rettede Helene Toxværd en særlig tak til Kjeld Hammer. Forsamlingen kvitterede med stående bifald.

## LANDET RUNDT

### ODENSE:

## SÅDAN BLIVER LEJER SNYDT TIL OGSÅ AT VÆRE VICEVÆRT

"Det er sådan, man bliver snydt", skrev LLO-veteranen Peer Marfelt til Vi Lejere, da han videresendte en lejekontrakt på et lejemål i Fabersgade 21 i Odense.

I lejekontraktens paragraf 10 og 11 forpligtes en kommende lejer nærmest til at være vicevært. Hør blot:

- Lejeren er forpligtet til at støvsuge trappen fra lejligheden og ned til næste etage en gang ugentlig.
- Lejerne skal efter tur klippe græsplænen.
- Lejerne skal renholde haven og fortov i fællesskab.
- Lejeren skal sørge for at køre sin egen affaldsbeholder og papirbeholder ud til fortovet til tømning og stille dem tilbage senere samme dag.

Endvidere pålægges lejeren en række vedligeholdelses- og renholdelses-forpligtelser, bl.a. med at rense tilstoppede afløb.

I det konkrete tilfælde valgte lejeren – på råd fra Peer Marfelt - at takke nej tak til lejemålet. Indflytningssynet var planlagt til 1. oktober.

KJH

### HERNING:

## SKIMMEL, ULOVLIG TRAPPEVASK OG ...

Adressen Sjøllandsgade 23 i Herning er velkendt i den lokale LLO-afdeling. For 30 år siden førte afdelingen sager for lejerne om bl.a. skimmelsvamp, husker afdelingens formand, Lars Dohn. Denne mangel er desværre stadig aktuel, tilføjer han. Hertil kommer ulovlig opkrævning af trappevask, for sent udsendte elregnskaber og talrige mangler.

Nu har beboerne oprettet en beboerrepræsentation og indmeldt sig i LLO.

KJH



## ROS TIL JUSTITSMINISTEREN FRA SF

Retsordfører for SF, Karina Lorentzen skriver på X:

*Stor ros til ministeren for at lytte til forligskredsens ønske om at undtage boligsager fra småsagsprocessen. Dette ville have stillet 940.000 lejere urimeligt skævt, men nu fastholdes den nuværende grænse, hvilket er rigtig dejligt. Tak!*

*Hun fortsætter i et nyt tweet: Jeg synes, det er en styrke, at vi kan ændre en uhensigtsmæssighed, som ingen af os kendte til, da aftalen blev indgået. Tak til LLO for at rette opmærksomheden på det.*

## LOVPROGRAM RENSET FOR BOLIGPOLITIK

Ifølge Altingets by- og boligredaktør, Dorte Ipsen Boddum, så får social- og boligminister Sophie Hæstorp Andersen travlt med socialpolitikken. Til gengæld skriver hun i overskriften på sin artikel d. 2. oktober, at SVM-regeringens lovprogram er "renset for boligpolitik".

Kilde: Altinget.dk



## EJENDOMDANMARK: KÆMPESEJR FOR EJENDOMSVIRKSOMHEDERNE

Administrerende direktør for EjendomDanmark Peter Stenholm skriver på LinkedIn:

*"Jeg er usigeligt glad for, at vores medlemmer nu kan sikre sig, at vel-drevne og sunde virksomheder kan forblive i familiens hænder - præcis som vi ser det i andre brancher. Og jeg håber, at vi med dette nye udspil vil opleve færre ærgerlige historier om familier, der bliver tvunget til at sælge nogle af deres ejendomme eller hele virksomheden, fordi tiden er moden til at lade virksomheden gå i arv.*

*Tak til alle, som har været med til at få det til at ske. Til de medlemmer, der har været dybt involveret i arbejdet. Til mine gode kolleger i EjendomDanmark. Til politikerne - ikke mindst fra Venstre - og alle omkring dem for at lytte og være villige til at skabe en virkelig vigtig forandring."*



FOTO: EJENDOM DANMARK

Konteksten er, at SVM-regeringen har fremlagt et forslag om skattelempelse for ejendomsselskaber. Forslaget forventes at reducere skatteindtægterne med 140 mio. kr. årligt. Efter justeringer for ændringer i adfærd vil det reelle tab dog være 110 mio. kr. årligt. Forslaget vil ifølge regeringen ikke påvirke arbejdsudbuddet og vil heller ikke have nogen samfundsøkonomisk påvirkning.

## HVAD HAR DE RET TIL VED EN MARKVANDRING

### Et nordjysk medlem spørger:

Hej LLO,

Jeg vil gerne vide, hvad bestyrelsen har ret til ved en markvandring. Har de ret til at gå helt ned i haven, eller er det kun bygninger, de skal se?

### LLO svarer: En have skal varsles

Markvandring - også kendt som afdelingstjek - er en betegnelse for de første skridt man tager, når næste års budget for en boligafdeling skal lægges. Markvandring foregår typisk ved, at de driftsansvarlige og afdelingsbestyrelsen foretager den årlige markvandring, hvor man gennemgår bygningernes og udearealernes vedligeholdelsestilstand. Hvis de ønsker at gennemgå lejernes boliger eller har brug for at komme ind, hvor lejer har brugsretten, fx til en have, skal dette varsles med 6 uger.

Hilsen

Camilla Hedenmann,

Kontorleder, Cand.jur., LLO Aalborg

## HVOR MEGET VED INDFLYTNING

### Et andet medlem skriver:

Hej LLO,

Hvor mange måneders husleje må udlejer opkræve ved indflytning?

### LLO svarer: 7 måneders husleje

Hej,

Udlejer kan opkræve beløb svarende til 3 måneders husleje i depositum, beløb svarende til 3 måneders husleje i forudbetalt leje og ved aftalens indgåelse betales den første måneds husleje. Det vil sige i alt ved aftalens indgåelse 7 måneders husleje. (Se også artiklen side 8-9).

Hilsen

Kristine Nørgaard,

Cand.merc.jur., LLO Aalborg

## LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftale anføres i kontraktens § 11.

det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

Aftale fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Udlejers og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed* og *kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

### § 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet:  Lejeforholdet er et fremleje

Beliggende: By: \_\_\_\_\_

Udlejeren: Navn: \_\_\_\_\_  
CVR-nr./reg.nr.: \_\_\_\_\_

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

Telefon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

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

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

Telefon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, der består af \_\_\_\_\_ værelser  
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

Fællesvaskeri  Fælles gårdanlæg  Loft-/kælderrum nr.: \_\_\_\_\_  
 Cykelparkering  Garage nr.: \_\_\_\_\_  Andet: \_\_\_\_\_  
 Andet: \_\_\_\_\_  Andet: \_\_\_\_\_

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejers *skriftlige* samtykke benyttes til andet end: \_\_\_\_\_

Er der aftalt fri leje i lejekontrakten?

## "MIN NABO BETALER 1.000 KR. MINDRE"

### Et tredje medlem spør' om naboens husleje:

Hej LLO,

Kan det være rigtigt, at mine nye naboer betaler 1.000 kr. mindre i husleje end jeg, der har boet der i 4 år. Det er samme størrelse og stand, udlejer sætter blot ledige lejemål til leje billigere for at få dem lejet ud. Er det lovligt? Kan vi klage over dette?

### LLO svarer: Det er OK, hvis...

Hej,

Man skal være opmærksom på ens lejekontrakt, herunder § 11, som fastslår, om der er aftalt fri leje i lejemålet. Hvis ens bygning er taget i brug efter 31.12.1991, er lejemålet omfattet af lejelovens § 54, stk. 1 nr. 1, og der kan lovligt aftales fri leje. Udlejer kan frit aftale en anden leje for din nabo. I disse lejemål kan der ikke klages over det lejedes værdi. Udlejer kan omvendt heller ikke hæve huslejen efter princippet om, at den leje, der betales, ikke stemmer overens med det lejedes værdi.

Mvh. Sara Brix Werner,

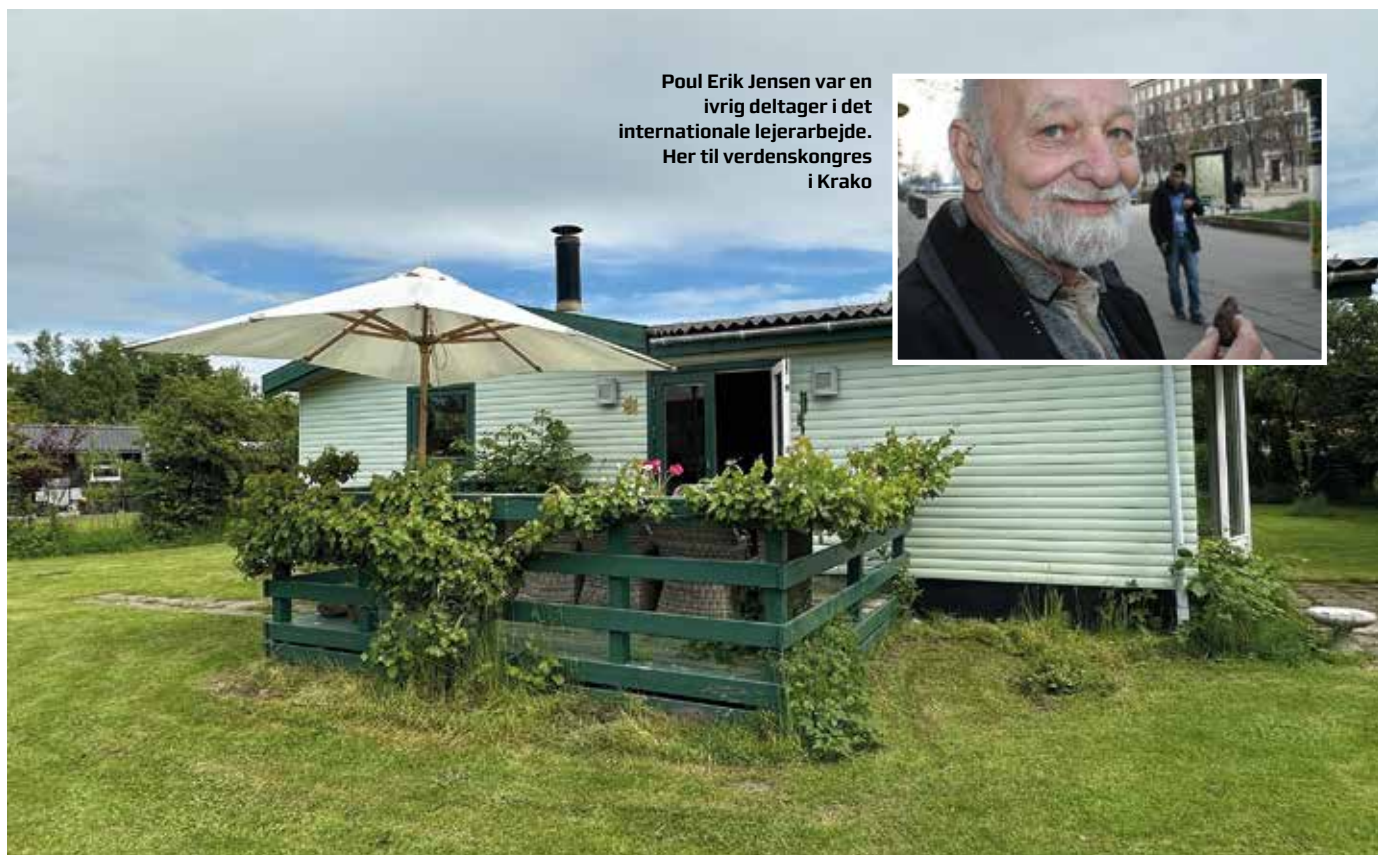
Medlemsrådgiver,

LLO Aalborg



# LLO arver tidl. næstformand

AF KJELD HAMMER



Poul Erik Jensen var en ivrig deltager i det internationale lejerarbejde. Her til verdenskongres i Krakø

Sommerhuset ved Storebælt, hvorfra LLO nu arver 20 pct. af friværdien efter salg

**K**ort før jul i 2023 døde LLOs tidl. næstformand, Poul Erik Jensen, 82 år.

Efter hans død viste det sig, at han i sit testamente havde betænkt LLO som arving til 20 pct. af friværdien efter salget af hans sommerhus ved Storebælt.

Huset er nu solgt og friværdien - og dermed arven - gjort op. Det betyder, at LLO skal arve 20 pct. af 1.300.000 kr. I runde tal altså 260.000 kr minus administration og skat.

Udover LLO havde Poul Erik Jensen

betænkt andre humanitære organisationer, ligesom naturligvis en livsarving arver sit.

## "Et dejligt menneske"

Landsformand Helene Toxværd er både glad og taknemmelig over denne gestus fra organisationens næstformand gennem 6 år. Helt bag på hende kom det dog ikke. Allerede ved sin fratreden i 2015 havde Poul Erik Jensen antydnet noget i denne retning overfor hende.

Hun mindes ham som "et dejligt menne-

ske med et hjerte, der i særlig grad bankede for lejerne og for LLO som organisation".

Hans engagement i lejerarbejdet blev til daglig udøvet i Slagelse og Sydsjælland samt på kurser og konferencer.

Privat var Poul Erik Jensen et muntert menneske, der nød samværet med sine meningsfæller - både i arbejde og til fest. LLOs forretningsudvalg skal senere tage stilling til, om arven skal øremærkes et bestemt formål.

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

Henvendelser vedr. abonnement: llo@llo.dk •

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

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 63.000 Tryk: Aller Tryk A/S



Udledning af drivhusgasser fra fremstillingen af denne tryksag er beregnet i henhold til ClimateCalc.  
www.climatecalc.eu  
CC-001850K