

VI LEJERE

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

FEBRUAR 2024

WWW.LLO.DK

1

Klagede
over 314 kr.
- fik 54.000 kr.
tilbage

LASSE FIK HJÆLP I LLO:

**UDLEJERS
KRAV BLEV
NEDSAT MED
182.000 KR.**



LEDER: Udlejer-moral skal revideres! **BREV TIL LLO:** Betaler jeg for meget?
VISMÆNDENE vil alligevel ikke afskaffe huslejereguleringen



Udlejer-moral skal revideres!

Siden Vi Lejere i september 2023 under overskriften "Fraflytnings-krigen" igen satte fokus på problemstillinger, man kan støde ind i, når man som lejer flytter fra en lejlighed, er det væltet ind med eksempler og konkrete beretninger. Som alle lejere ved, så er der tusindvis af kroner på spil i en fraflytning – ofte 10.000-vis. Inde i bladet kan du denne gang læse endnu en stribe eksempler på, hvor skidt det står til med moralen hos visse udlejere. Det er beretninger om kneb, krumspring, ulovligheder og vilde påstande – ofte efter "går-den-så-går-den"-princippet. Og der er tilsyneladende ingen forskel på, om udlejerne er store professionelle administrationsfirmaer eller mindre, nærmest familieejede foretagender.

En ung lejer i Jylland blev præsenteret for en gigantisk fraflytningsregning på 264.000 kr. efter godt to år i lejemålet, men vandt sin sag i huslejenævnet med hjælp fra LLO's servicekontor i Aarhus. Han fik, som du kan læse på side 12 og 13, nedsat beløbet med mere end 182.000 kr. Ved nærmere granskning fandt lejeren ud af, at de uigennemskuelige regninger fra tømrer, maler og gartner kunne føres tilbage til familiemedlemmer til udlejeren!

På Fyn undrede en ældre, kvindelig lejer sig over en huslejeforhøjelse på 314 kr. pr. måned. Efter at LLO var gået ind i sagen, endte hun med i stedet med at få 54.000 kr. tilbage fra ulovlige huslestigninger siden 2013 og tilmed nedsat sin husleje med mere end 1.700 kr. pr. måned.

I Nordsjælland blev en lejer - efter 4 1/2 måned i huset – præsenteret for en stor efterregning. Fakturaen fra maleren viste, at arbejdet til hendes store undren blev udført, mens hun og familien stadig boede i huset! Efter en hård kamp med bare at komme igennem til ejendomsadministratoren, Newsec, fik hun hele sit



En ung lejer fik en gigantisk flytteregegning på 264.000 kr efter godt to år i lejemålet.

depositum på 24.000 kr. tilbage. Det hele var en "misforståelse".

En helt anden type sager er fra pårørende, der fortæller om store regninger efter selv meget korte boperioder på plejehjem. Regninger kan være svære at overskue eller forholde sig til, hvorfor man ofte i situationen accepterer kravene uden at gøre indsigelse.

I pressen har der også været beretninger om, hvordan regelsæt kan spænde ben for, at f.eks. særligt tilpasset indbo - skabe eller gardiner - kan blive i lejligheden og overtages af næste lejer, hvis denne er interesseret.

Der er næsten altid en årsag til, at specifikke regler er kommet til. Men der er tilsyneladende store forskelle på, om og hvordan reglerne håndhæves rundt omkring i f.eks. boligselskaber. Og i en tid med øget fokus på genbrug og ressourceforbrug, så virker det åbenbart, at problemstillingen – så lille den end kan synes – udsættes for et realitet- og rimelighedstjek - når man nu alligevel skal i gang med lovrevision på boligområdet.

Jo, der er meget, der trænger til en revision. Først og fremmest moralen hos visse udlejere!

LÆS OM "FRAFLYTNINGS-KRIGEN", SIDERNE 10-16.

VI BYGGER SMÅT. VI BOR SMÅT, OG VI DELER I STADIG STIGENDE OMFANG BOLIG OG LIV MED MENNESKER, VI IKKE ER I FAMILIE MED. STADIG FLERE OPGIVER OG FLYTTER UD AF KØBENHAVN. EN NY BOLIGREDEGØRELSE FRA KOMMUNEN BØR DERFOR VÆRE EN ØJENÅBNER FOR CHRISTIANSBORG.

Sidst i 2023 kom der endnu en boligredegørelse fra Københavns Kommune, og endnu engang kommer dens analyser og konklusioner til præcis de resultater, som vi i LLO har frygtet og også advaret imod i rigtig mange år.

For det står slemt til, og selv om man måske personligt "har sit på det tørre" og hverken er specielt ung eller aktuelt boligsøgende, så kender langt de fleste nogen, der leder efter et sted at bo. Det kan være børn eller børnebørn, venner eller bekendte - kort sagt mennesker, der leder med lys og lygte efter noget at bo i.

Men de findes; der er skam ledige boliger – både til leje og til køb! Men prisen er høj, for bolig manglen rammer som alt andet skævt; og har du penge nok, så kan du finde noget den dag i dag. Har du ingen, så må du stille dig i kø sammen med alle de andre mere eller mindre desperate, der også leder.

Det "dejlige" sociale samvær

Det er dyrt, det bliver stadig dyrere, og det har mange konsekvenser for os – både som privatpersoner og for samfundsudviklingen på længere sigt. En af de dokumenterbare konsekvenser er, at boligernes størrelse for en stor del af befolkningen skrumpes. For overhove-



DET "DEJLIGE" SOCIALE SAMVÆR

FOTO: HELENE TOXVÆRD

det at få råd til at bygge og for overhovedet at kunne afsætte nybyggeri bliver lejlighederne stadig mindre. Vi bygger småt. Vi bor småt, og vi deler i stadig stigende omfang bolig - og liv - med mennesker, vi ikke er i familie med. Og vi gør det ikke kun som 20-årige – vi gør det langt op i voksenalderen, og efter at vi er færdiguddannede og med faste job. I boligannoncerne fremstilles det frisk og frejdigt som at bo smart, næsten miljøbevidst – og i hvert fald rengøringsvenligt, og man hylder det dejlige sociale samvær med andre. Men alt for ofte er dette samvær ikke noget aktivt tilvalg, og det er altså hverken smart eller fællesskabsfremmende at være tvunget til samvær – heller ikke, når det f.eks. drejer sig om et skilsmissepar, der må blive boende sammen alt for længe, fordi de ikke – hver for sig - kan finde noget de har råd til.

Hver femte deler

Boligmanglen, især i det man kan kalde "bunden af boligmarkedet", ændrer sig markant i disse år. Boligredøgørelsen viser, at mere end hver 5. københavnner i dag deler deres bolig, og trods en fortsat

tilflytning til byen så opgiver stadig flere og flytter ud af byen. Af disse angiver næsten 9 ud af 10, at økonomien er en af de primære årsager.

I LLO har vi advaret om denne udvikling i efterhånden mange år, og selvom der er en vis tilfredsstillelse i at få ret i sine forudsigelser, så er situationen ikke til hverken glæde eller sejrsråb. Svimlende huslejer i både nyt og gammelt byggeri gør noget ved byen, det ændrer den – befolkningen bliver mindre divers, som det hedder på nudansk. Det lyder vældigt fint, men dækker "bare" over, at byerne efterhånden reserveres de velhavende, de veluddannede og/eller par med rigtig gode jobs og fremtidsudsigter.

41 kvm. pr. person mod 55 kvm.

Det er med andre ord den øvre middelklasse og opefter. Altså folk, der uden al for store problemer kan lægge mange penge til enten køb eller husleje.

Udviklingen på boligmarkedet er skæv, og der har altid været forskel på, hvad man får for pengene rundt omkring i landet. Det kan aflæses direkte, når man ser, at landsgennemsnittet i

"Københavns Kommune's boligredøgørelse viser, at mere end hver 5. københavnner i dag deler deres bolig. Og trods en fortsat tilflytning til byen, så opgiver stadig flere og flytter væk. Af disse angiver næsten 9 ud af 10, at økonomien er en af de primære årsager. I LLO har vi advaret imod netop det i mange år."

boligareal pr. person er på 55 kvm., men f.eks. københavnnerne har ca. 41 kvadratmeter til rådighed pr. person. En forskel, der ikke udjævnes, men tværtimod bliver større og større.

I LLO er vi glade for bofællesskaber og kollektiver. Bevares! Det kræver overvejelser og samtaler, men har man prøvet dem, og kan man lide det, så skal man da bo sådan! Og det samme gælder i forhold til størrelse - er man til små, smarte rengøringsvenlige boliger, ja så er det da det, man skal gå efter – naturligvis.

Men påtvungne bofællesskaber og skruppende lejligheder er noget møg, hvis man nu ikke har lyst til at dele hverken liv eller bolig med andre og faktisk gerne vil ha' både et soveværelse og værelse(r) til ungerne.

En øjenåbner for Christiansborg?

Vi har igennem lang tid set og oplever de voldsomme stigninger i huslejerne i både nybyggeriet og i de mange moderniserede lejligheder. Måske vil nogen også synes, at en husleje på f.eks. 10.000 -12.000 kr. ikke er så galt endda – lige indtil de får at vide, hvor få kvadratmeter man får for pengene.

I LLO mener vi ikke, at alle skal kunne bo midt på Rådhuspladsen i København. Men vi mener, at alle bør kunne bo i nærheden af arbejde og uddannelsessted, venner og familie - og også blive ved med det, hvis man f.eks. står alene med et par børn efter en skilsmisse. I LLO mener vi, at små ungdomsboliger skal være for unge studerende og ikke for voksne med ondt i økonomien! I LLO er vi tilhængere af levende byer med både plads og muligheder for alle – det kræver en aktiv boligpolitik, både kommunalt og på landsplan.

I LLO håber vi derfor, at boligredøgørelsen vil åbne øjnene på Christiansborg netop nu, hvor vi hører, at regeringen er gået i gang med at formulere en egentlig boligpolitik. Vi er spændte på resultatet, for der er meget at tage fat på, og den store opgave må være at skaffe ordentlige boliger til alle.

HELE LANDET:

VIL 7 UD AF 10 DANSKERE BO I EJERBOLIG?

Sågar i regeringsgrundlaget påstås det, at 7 ud af 10 danskere vil bo i ejerbolig. Man skal dog tage den påstand med et gran salt.

Kilden til oplysningen er en undersøgelse fra Nordea Kredit fra 7. maj 2019. Her er 1.082 danskere blevet spurgt, hvad deres foretrukne boligform er, "hvis valget stod frit for".

Når man hører, at så mange gerne vil bo i ejerbolig, "hvis valget stod frit for", så husk, at folk ikke er blevet spurgt, om de fx vil have råd til at bo i en ejerbolig med deres nuværende økonomi, eller om banken vil godkende dem. I forvejen bor ca. 57 pct. af danskerne i ejerbolig.

Op til de kommende boligpolitiske forhandlinger har flere partier foreslået at kæmpe for endnu flere ejerboliger og give statsstøtte hertil. I LLO mener vi, at det er rigtigt, at der skal bygges mere, men at ejerboligformen i forvejen er dominerende på landsplan.

LLO's holdning er, at man fra politisk side skal gøre mere for at lejeboligen bliver en mere attraktiv boligform for beboerne. Dette kunne gøres ved, at man som tidligere begrænser udlejers muligheder for at opkræve en høj husleje.

Derfor er det værd at kigge mere på, hvad man kan gøre for, at forbedre lejernes vilkår. Altså ikke bare bygge flere ejerboliger.



LLO mener, politikerne skal begrænse udlejernes muligheder for at opkræve høje huslejer.

ARKIVFOTO

NY LLO-START I BRØNDBY

Lige så længe folk kan huske, var LLO i Brøndby synonym med én person: Dorthe Larsen. I 42 år var hun formand for beboerne i Magelund og Tranemo-segaard i Brøndby Strand og næsten lige så længe for LLO i Brøndby. Med ubestridelig indsigt og til tider høj tale kæmpede hun lejernes sag – også i bestyrelsen for den vigtige almene Landsbyggefond. I sommeren 2022 døde hun, 74 år.

Nu står LLO Brøndby overfor en ny start efter en længere periode med to fungerende formænd, der afløste hinanden.

Lørdag d. 24. februar kl. 14.30 er der ordinær generalforsamling i Kulturhuset Kilden på Nygårds Plads 31. Her skal der vælges ny permanent formand og flere nye bestyrelsesmedlemmer. Den hidtidige næstformand, Mette Kunckel, stiller op som formand, mens de to tidl. fungerende formænd begge stiller op til bestyrelsen.

KJH

VIDSTE DU...?

At de gennemsnitlige vedligeholdelsesudgifter i de almene boligafdelinger i 2022 var på 21 kr. pr. kvadratmeter til almindelig vedligeholdelse, og 152 kr. pr. kvadratmeter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, dvs. i alt 173 kr. pr. kvadratmeter.

Kilde: Landsbyggefondens nyhedsbrev, januar 2024.
<https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/temastatistikker>

HJÆLP DIN FORENING – MELD DIT KONTINGENT TIL AUTOMATISK BETALING

LLO bruger mange ressourcer på at opkræve kontingent – ressourcer, der kunne bruges til bistand til vores medlemmer eller til andre gode ting.

Hjælp os med det og tilmeld dit kontingent til automatisk betaling – på Betalingsservice, Mobile

Pay eller via dit betalingskort. Det sparer din forening og dig for tid og penge.

Du kan tilmelde dig ved at logge ind på Member-site. På den opkrævning du får, hvis du endnu ikke er tilmeldt, kan du se hvordan.

HERNING:

LLO HERNING I NYE LOKALER

Der er travlt hos LLO i Herning. Medlemstallet stiger, og sagsmængden er større end længe. Alene fra Holstebro-området har LLO Herning modtaget mere end 150 medlemmer på et år.

Fra årsskiftet er kontoret nu flyttet til Fredensgade 14, nærmere bestemt Frivillighedscentret.

Flytningen markeres med en reception lørdag d. 2. marts 2024 kl. 13-16.

KjH

RISSKOV, AARHUS:

ALLE KLAGER BLIVER FEJET AF

Beboerne i et seniorfællesskab på Arresøvej i Risskov i Aarhus Kommune har på et fællesmøde besluttet at indmelde sig i LLO. De havde i forvejen oprettet en beboerrepræsentation, men indmeldte sig i LLO på baggrund af mange problemer med udlejeren, God Bolig. Kun 31 af de 57 seniorboliger var udlejet sidst på året 2023. Derfor har udlejeren besluttet at udleje til andre end seniorer. Det betyder, mener beboerrepræsentanterne, at oplevelsen af et bofællesskab for seniorer udvandes.

Desuden udlejes de tomme boliger til en lavere leje end de øvrige.

Der er også problemer med utætte og forkert monterede døre. Desuden virker køleskabene ikke godt nok. Viceværterne fejler alle klager af. Til trods herfor oplever beboerne en god stemning af sammenhold i bofællesskabet.

HELE LANDET:

TRYGHEDEN STIGER I UDSATTE BOLIGOMRÅDER

Tilliden til politiet og trygheden i særligt udsatte boligområder er steget betydeligt siden 2017. Det skyldes blandt andet samarbejdet med politiet om tryghedsskabende indsatser i almene boligområder, skriver Fagbladet Boligen.

Lige før sommerferien 2023 landede Justitsministeriets Tryghedsundersøgelse for 2022. De tal har bladet gransket, og der er et klart billede af, at trygheden har været støt stigende, når man kigger hen over de sidste seks år.

72 procent af beboerne på politiets liste over særligt udsatte boligområder (SUB-områder) følte sig i 2022 grundlæggende trygge i deres nabolag.

Det vil sige, at syv ud af 10 beboere trygt færdes i opgange, på



gader, stier og grønne områder i og omkring deres boligområde. I 2017 var det kun seks ud af 10, som følte sig trygge (64 procent).

Tilliden til politiet og trygheden i udsatte boligområder er steget betydeligt siden 2017.

BILLUND:

BØR LAV LEJERBESKYTTELSE BELØNNES?

Billund Kommune har toppet EjendomDanmarks liste over "ejendomsvenlighed".

Det sker til dels fordi kommunen er ureguleret, hvilket betyder, at lejere i Billund Kommune har færre rettigheder, end de ca. 9 ud af 10 øvrige lejere i Danmark, der bor i såkaldte "regulerede kommuner".

Lejerne har dermed lavere beskyttelse ved:

- 1) Huslejeafsættelse
- 2) Huslejestigninger
- 3) Begrænsninger i vedligeholdelsespligt og flere andre forhold.

"Det er fint nok at være stolt af lav kriminalitet og kort sagsbehandlingstid, men manglende lejerbeskyttelse er ikke noget at belønne eller fejre", siger LLO's chefjurist Anders Svendsen.

PÅ BORGEN:

LLO OG UDLEJERNE I FÆLLES FODSLAG

Den største udlejerorganisation i landet, EjendomDanmark, og LLO havde torsdag d. 18. januar foretræde for Folketingets Retsudvalg.

Baggrunden for det fælles foretræde var den ny aftale om domstolenes økonomi 2024-2027, og opfordringen til Retsudvalget var at give de såkaldte "læggdommere" i boligretten bedre økonomiske vilkår.

Boligrettens læggdommerne indstilles af lejer- og udlejerorganisationer, og læggdommerne fungerer dermed reelt som særligt sagkyndige dommere med indgående kendskab til loven.

LLO kæmper derfor sammen med udlejerne for både anerkendelse af læggdommernes kompetencer, og for en justering af vederlaget, som ikke er blevet reguleret i 23 år.



LLOs cheffursit Anders Svendsen og Ejendom Danmarks juridiske direktør, Lena Hartmann, havde foretræde for Folketingets Retsudvalg i januar.

HELE LANDET:

RÅB OP OM SNYD, BEDRAGERI OG KRÆNKELSER

Over 170 boligorganisationer har tilmeldt sig Landsbyggefondens fælles whistleblowerordning – og 54 personer har indtil videre benyttet sig af den ved at indberette om kritiske forhold i deres organisation.

Det er status fra advokatfirmaet Kromann Reumert, som administrerer Landsbyggefondens fælles brancheløsning, som landets almene boligorganisationer har kunnet tilmelde sig siden efteråret 2021.

Ordnningen sigter på, at beboerrepræsentanter eller medarbejdere har en kanal, hvis

de f.eks. får mistanke om bedrageri, underslæb eller grove personlige krænkelse.

Direktøren for en af de 170 boligorganisationer, Torben Hansen fra Boligorganisation Tårnbyhuse, siger i Fagbladet Boligen om sin organisations tilmelding til whistleblowerordningen:

"Vi skal absolut ikke være bange for, at nogen kontrollerer os. Det er et plus for os alle, at der bliver råbt op, hvis nogen i organisationen gør noget forkert. Ellers har vi jo ikke mulighed for at rette op på forholdene igen."

TØRRING:

NY BEBOERREPRÆSENTATION I 28 RÆKKEHUSE

10. januar 2024 blev der dannet en ny beboerrepræsentation i Tørring. Den består af beboerne i 28 rækkehuse, opført og ejet af typehusfirmaet Preben Jørgensen.

Modsat flere andre oprettelsesmøder var der stor villighed til at stille op som beboerrepræsentanter og suppleanter til bestyrelsen.

Lejerne føler, at udlejer hele tiden "fejer dem af", når der er et problem. Udlejer deltog ikke i stiftelsesmødet.

LD

HELE LANDET:

DU KAN SØGE OM FRITAGELSE FOR KONTINGENT TIL LLO

LLO's hovedbestyrelsen har besluttet, at det skal være muligt at yde støtte til LLO-medlemsskab for lejere med dårlig økonomi.

Tre betingelser skal være opfyldt for at få støtte:

- 1) En dokumenteret årlig indkomst på under 200.000 kr, og en opstået boligkrise, der kan begrunde et medlemskab af LLO.
- 2) Der skal være et formål med medlemskabet, og det skal konkret vurderes, at LLO kan gøre en ikke uvæsentlig forskel via sagsbistand.
- 3) Lejeren eller hendes lokale afdeling skal udfylde et skema og vedlægge dokumentation. Herefter vurderes ansøgningen af et udvalg, som hovedbestyrelsen har nedsat.

KjH



Juryen fremhæver solidt naboskab på tværs af generationer, ejerformer og boligtyper. Men også væksthuse på tagene og den store park i midten prises.

KØBENHAVN:

GRØNTTORVET BLEV TIL DRØMMEN OM EN BEDRE BY

Den nye bydel på det nedlagte grønttorv i Københavns Kommune blev i november 2023 hædret som vinder af den såkaldte Blandet By Prisen i konkurrence med Aarhus Ø. og Høje Tåsstrup C. I dag har Grønttorvet i Valby 5.000 beboere og blev udførligt omtalt i Vi Lejere nr. 3/2020.

Prismodtagerne var stolte. Hans Bo Hyldig, direktør i FB Gruppen og udvikler af Grønttorvet sagde ved modtagelsen: "Lige netop den her pris, tro det eller ej, den betyder ufatteligt meget. Da vi købte Grønttorvet for syv år siden, havde jeg en drøm om at bygge en blandet by". Hans Bo Hyldig rettede også en tak til pensionskassen PKA for at have samme værdisæt som FB Gruppen for finansielt "at holde hånden under os" og for at give plads i den "rå kapital" til "også at lave boliger, som vi ikke nødvendigvis tjener penge på, men som giver en bedre by".

Juryens formand, Marie Stender, sagde, at det mere og mere er nødvendigt at tænke i blandede byer i takt med, at storbyerne vokser globalt.

"Jo større byer, desto mere har vi tendens til at bosætte os ved siden af mennesker, der minder om os selv".

Juryen fremhæver bestræbelserne på at skabe et solidt naboskab på tværs af generationer, ejerformer og boligtyper. Også væksthuse på tagene og den store park i midten prises.

Blandet By Prisen er indstiftet af Landsbyggefonden og Byrummonitor for at hylde bygherrer, der med synlige, positive resultater er lykkedes med at skabe en blandet by.

65 procent af beboerne i Grønttorvet bor i lejeboliger, 10 procent bor i andelsboliger, 15 procent i ejerboliger og 10 procent i almene boliger.



Poul Erik Jensen fotograferet under verdenskongressen i den internationale lejerbevægelse i 2015.

LLO TIDL. NÆSTFORMAND POUL ERIK JENSEN ER DØD

Kort før jul døde LLO's tidligere næstformand, Poul Erik Jensen, Slagelse, efter længere tids sygdom. Han blev 82 år.

Poul Erik var et dejligt menneske med hjertet på det rette sted - et hjerte, der i særlig grad bankede for lejerne og for LLO som organisation.

Jeg selv havde fornøjelsen af at samarbejde, med Poul Erik helt fra starten af min periode som landsformand.

Vores gode og tætte samarbejde startede for alvor i 2009 og fortsatte to kongresperioder frem, indtil han valgte at trække sig fra posten som næstformand i 2015.

Dette samarbejde skete i en organisatorisk meget turbulent periode i LLO. Og den støtte og sparring som Poul Erik gav LLO (og mig som

ny landsformand) var uvurderlig.

Mange vil også huske Poul Erik fra arbejdet i vores organisation i Slagelse og Sydsjælland, ligesom mange vil kunne huske ham fra utallige kurser og konferencer i årenes løb.

Poul Erik havde sjældent behov for at hæve stemmen, eller bruge store og svulstige ord for at blive forstået!

For når PEJ, som vi kaldte ham i daglig tale, tog piben ud af munden og sagde noget, så var det værd at lytte på – og så var der ro!

Vi er dybt taknemmelige for det store arbejde, Poul Erik i årenes løb lagde i LLO.

Æret være Poul Erik Jensens minde.

*Helene Toxværd
Landsformand*

Kan huslejenævnet hjælpe?

HVIS DU BOR TIL LEJE I EN PRIVAT UDLEJNINGSEJENDOM, KAN DU I MANGE TILFÆLDE FÅ HJÆLP HOS HUSLEJENÆVNET.

Betaler jeg egentlig for meget i leje? Er min varmeregning for høj? Skal jeg virkelig betale for opvaskemaskinen, som er gået i stykker?

Vores hjem er vores base, men at bo til leje kan desværre også ofte indebære uenigheder mellem udlejer og lejer, som kan have tydelige modsatrettede interesser. Hvis du bor til leje i en privat udlejningsejendom, kan du i mange tilfælde få hjælp hos huslejenævnet.

I denne artikel gennemgås i overordnede træk hvilke sager, huslejenævnet har kompetence til at behandle, og hvordan processen forløber.

HUSLEJENÆVNETS KOMPETENCE

Alle kommuner i Danmark har pligt til at oprette et huslejenævn eller oprette et huslejenævn i samarbejde med andre kommuner.

Huslejenævnet har kompetence til at behandle en lang række sager, herunder sager om huslejens størrelse, lejeforhøjelser, forbrugsregnskaber, parternes pligt til at renholde og vedligeholde, lejestigning i forbindelse med forbedringsarbejder, opfyldelse af udlejerens pligt til at føre en indvendig vedligeholdelseskonto, istandsættelse ved fraflytning mv.

Selvom huslejenævnet kan behandle en lang række sager, kan huslejenævnet dog ikke behandle de sager, som omhandler opsigelse og ophævelse af lejemål og afslag i lejen med tilbagevirkende kraft på baggrund af mangler. Disse sager skal derimod behandles af boligretten som første instans.

Nævnet kan ligeledes afvise sager, hvor en egentlig bevisførelse er nødvendig. Dette kan gøre sig gældende, når det er nødvendigt med vidneafhøring eller syn og skøn.

Idet huslejenævnet træffer afgørelser i konkrete sager mellem lejer og udlejer, er det ikke muligt at modtage rådgivning fra huslejenæv-

net selv. Huslejenævnet har dog en vejledningspligt, hvorfor nævnet kan yde generel vejledning om, hvilke sager nævnet kan behandle.

HVEM BESTÅR HUSLEJENÆVNET AF?

Selve huslejenævnet består af tre medlemmer: en formand, en lejerrepræsentant og en udlejerrepræsentant.

Formanden beskikkes af Indenrigs- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Ligeledes skal formanden være uddannet jurist og må ikke have særlig tilknytning til grundejer- og eller lejerorganisationer, eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler. De to øvrige medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejer- og lejerforeninger.

Nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed, og hvis lejerrepræsentanten og udlejerrepræsentanten ikke kan blive enige, gør formandens stemme udslaget.

PROCESSEN I HUSLEJENÆVNET

Huslejenævnet er et tvistenævn, hvorfor nævnet kun kan behandle en sag, hvis der rent faktisk er en tvist mellem lejer og udlejer. Af samme grund vil det derfor altid være en god idé først og fremmest at tage kontakt til sin udlejer for at finde ud af, om konflikten kan løses ved mindelig dialog. Nogle huslejenævne kræver dokumentation for, at der er en konflikt mellem lejer og udlejer, hvorfor det – også i denne situation – er en god idé, at dialogen med udlejer foregår skriftligt.

Såfremt udlejer ikke svarer, eller hvis det ikke er muligt at finde en løsning med sin udlejer, kan sagen indbringes for huslejenævnet. Dette koster et gebyr på 357 kr. (2024-niveau), som den, der indbringer sagen, skal betale.

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 ANNE SOFIE LILLIE,
MEDLEMSRÅDGIVER I LLOH



En sag i huslejenævnet foregår på skriftligt grundlag. Der er således ikke tale om, at parterne skal møde op og forklare sig mundtligt.

Både lejer og udlejer kan indbringe en sag for huslejenævnet, men i nogle sagstyper har udlejer decideret pligt til at indbringe tvisten for huslejenævnet, hvis udlejer vil fastholde sit krav. Dette gør sig for eksempel gældende i det tilfælde, hvor lejer får en varsel om omkostningsbestemt lejeforhøjelse, og lejer rettidigt gør indsigelse mod denne over for udlejer. Hvis udlejer i så fald vil fastholde lejeforhøjelsen, skal udlejer indbringe tvisten for huslejenævnet, som kan tage stilling til, hvorvidt lejeforhøjelsen er berettiget.

Når en sag er indbragt for huslejenævnet opstartes en høringsproces. Både lejer og udlejer vil blive hørt, og begge parter vil hver især få mulighed for at læse og kommentere på hinandens skrivelser. Det er af denne grund vigtigt at pointere, at du som lejer vil få indsigt i alle de oplysning-

ger, som huslejenævnet vil benytte som grundlag for at træffe afgørelse i sagen, og at du som lejer gennem hele høringsprocessen har mulighed for at kommentere på udlejers påstande og skrivelser. Det skal ligeledes bemærkes, at huslejenævnet er underlagt en pligt til at indhente de oplysninger, der er nødvendige for, at huslejenævnet kan træffe afgørelse på et oplyst og korrekt grundlag. I nogle tilfælde vil huslejenævnet også komme ud for at besigtige lejemålet for derefter at lave en besigtigelsesrapport, som vil indgå i nævnets vurdering af sagen.

De fleste huslejenævni i landet har desværre en lang sagsbehandlingstid, hvorfor det kan være nødvendigt at væbne sig med tålmodighed efter indbringelse af en sag.

Når din sag har været forelagt nævnet, og nævnet er nået til enighed, vil du modtage en skriftlig afgørelse. Afgørelsen vil indeholde en begrundelse for resultatet og en klagevejledning.

SÆRLIGT FOR KØBENHAVN

Hvis din afgørelse er truffet af Københavns huslejenævn kan sagen ankes til Københavns ankenævn mod et yderligere gebyr på 188 kr. (2024-niveau). Alle andre huslejenævni i landet har ikke et ankenævn, hvilket betyder, at såfremt din afgørelse er truffet af et andet nævn end Københavns nævn, og du er uenig i afgørelsen, kan den ankes til boligretten.

Huslejenævnets afgørelser kan være lange – men gør dig selv den tjeneste, at læse afgørelsen grundigt igennem. Hvis huslejenævnet har lagt vægt på forkerte oplysninger, kan huslejenævnet have pligt til at genoptage sagen – og inden for lejeretten kan selv de helt små detaljer have stor betydning for sagens udfald.

HVAD SKER DER, HVIS UDLEJER IKKE OVERHOLDER AFGØRELSEN?

Hvis du har fået en afgørelse fra huslejenævnet, hvoraf det fremgår, at du skal have penge tilbage fra udlejer, og udlejer ikke inden for fristen betaler disse penge, har huslejenævnet desværre ikke kompetence til at opkræve dit tilgodehavende hos udlejer. I denne situation kan du forfølge dit krav ved en inkassosag mod udlejer.

Hvis du har fået en afgørelse fra huslejenævnet, hvoraf det fremgår, at udlejer bliver påbudt at udføre visse vedligeholdelsesarbejder, men udlejer ikke overholder afgørelsen, kan du som lejer bede Grundejernes Investeringsfond om at udføre arbejdet for udlejers regning.

HVORDAN KAN VI I LLO HJÆLPE?

Hvis du er i tvivl om, hvorvidt nævnet kan behandle en bestemt type sag eller er i tvivl om, hvordan sagen skal indbringes eller gerne vil have, at LLO hjælper dig med at køre din sag i huslejenævnet, så tøv ikke med at kontakte din lokale LLO-afdeling for at høre nærmere.

ROD, KAOS OG LUGT AF BEDRAGERI

MALENE KOBBERNAGEL MØDTE EN MUR OG FIK BEKRÆFTET EN DÅRLIG MAVEFORNEMMELSE, DA HUN OG FAMILIEN SKULLE FRAFLYTTE ET LEJET RÆKKEHUS EFTER 4 1/2 MÅNED. DET ER "GÅR DEN, SÅ GÅR DEN", SKRIVER HUN OM SIN OPLEVELSE MED EJENDOMSADMINISTRATOREN NEWSEC. FØRST EFTER EN HÅRD KAMP FIK HUN SIT DEPOSITUM PÅ 24.000 KR. TILBAGE. HUN VIL GERNE DELE SIN HISTORIE MED VI LEJERES LÆSERE.

Hej LLO

Jeg skriver til jer, ikke for at få rådgivning, men for at dele mine oplevelser med Newsec som ejendomsadministrator med jer. Det forløb, jeg har været igennem med dem, er både uacceptabelt og lidt mistænkeligt. Jeg har kæmpet en kamp og brugt uforholdsmæssigt meget tid og energi på dem, og jeg er indigneret på andre lejereres vegne - lejere, som måske ikke har overskuddet til at tage kampen op mod en mastodont som Newsec.

En måneds ventetid

Vi (min mand, to børn og jeg) har boet til leje i et rækkehus på Gurrehavegårdsvej 18 i Helsingørskommune fra 1. april til 15. august 2023, mens vi byggede nyt hus. Ejendommen er administreret af Newsec. Kort efter indflytning opdagede vi et par ting, der skulle ordnes, bl.a. en defekt vandhane i køkkenet. Her stødte jeg første gang på problemer med at få hul igennem til viceværten. Da jeg trods flere remindere havde ventet over en måned på at høre fra ham, skrev jeg, at jeg selv ville sørge for at få det udbedret og sende regningen til ham. Først der tog han affære, og der kom en vvs'er dagen efter og skiftede vandhanen.

Håbløst setup

Jeg forsøgte også at få svar på et par andre

"DU KAN STOLE PÅ NEWSEC"

Newsec kalder sig "blandt landets førende" og anpriser sig selv: "Newsec er en professionel udlejer, som du kan stole på. Virksomheden har en god økonomi og nogle dygtige medarbejdere, der sikrer, at forholdene omkring dit lejemål er de bedste, og at din lejekontrakt er korrekt og følger lejeloven"

Hertil siger Malene Kobbernagel: "Det er jo næsten komisk, når man tænker på, hvad mange rent faktisk oplever med dem".

spørgsmål ved at ringe og skrive til Newsec, men det var komplet umuligt at komme igennem til dem. De bruger tilsyneladende Juliliving som gatekeeper, og Juliving reagerer faktisk på henvendelser, men kan ikke altid hjælpe, da det oftest er Newsec, der har svarene. Det er et håbløst setup.

Det, jeg brugte mest tid på ift. Newsec var at få svar på, om de forsøgte genudlejning af vores lejemål i opsigelsesperioden. Vores nybyggeri blev nemlig færdigt før tid, og det betød, at vi skulle fraflytte lejemålet i "bindingsperioden". Jeg kunne læse i lejeloven, at udlejer har pligt

til at forsøge genudlejning, og hvis dette lykkes, hæfter lejer ikke for lejemålet. Derfor var det af stor betydning for mig at finde ud af, dels om de forsøgte genudlejning, dels om det reelt var lykkedes dem at genudleje. Der var jo flere måneders leje at spare. Her blev jeg så mødt af en sand mur. Det var umuligt at få hul igennem til Newsec, der tilsyneladende hverken kunne eller ville svare. En dag blev jeg sågar omstillet til en medarbejder, der holdt ferie på Tenerife! Ad omveje fik jeg bekræftet, at den var genudlejet fra 1. sept.

Først da jeg skriver alt dette til Newsec og beder dem bekræfte genudlejningen, er der hul igennem. Jeg kan ikke lade være med at spekulere på, om deres intention var, at inkassere dobbelt husleje i opsigelsesperioden, hvor vi var fraflyttet, men stadig hæftede for lejemålet.

Indkaldte ikke til syn

Det mest alvorlige er hele processen omkring fraflytningen. Viceværten indkaldte ikke til fraflytningssyn, det måtte jeg minde ham om. Pga. de mange uheldige oplevelser med Newsec tjekkede jeg på et tidspunkt Trustipilot, og det var bekymrende læsning. Bl.a. skrev mange tidligere lejere, at de havde oplevet, at Newsec var urimelig længe om at lave flytteopgørelser og forsøgte at opkræve uretmæssigt meget for istandsættelse ved fraflytning. Jeg var derfor ved flyttesynet 18.8.



meget opmærksom på ikke at skrive under på noget, jeg ikke var enig i. Der var dog kun få vægge, der skulle lappes huller i og males, og viceværtten medgav, at lejemålet stod som næsten nyistandsat pga. vores korte ophold i det (4,5 måned).

En dårlig mavefølelse

Jeg havde dog en dårlig mavefølelse og kørte derfor i perioden efter flyttesynet og frem til den ny lejers indflytning forbi lejemålet et par gange for at holde lidt øje med, om der var håndværkere til stede. Jeg så ingen.

D. 31.8. skulle jeg smide en ekstranøgle, som en af vores piger havde haft i skoletasken, i postkassen ved lejemålet. Jeg kunne se gennem vinduerne, at de huller i væggen, der var i stue og entre ikke var lappet - ergo var der heller ikke malet. Dagen efter kørte jeg igen forbi, og her var den nye lejer ved at flytte ind. Jeg spurgte hende til istandsættelse, og hun fortalte, at der ikke var lavet noget. Hun havde accepteret hullerne i væggen, og det hele fremgik af hendes indflytningsrapport.

Rykkede forgæves

Da der var gået over en måned, efter at vi var fraflyttet, og jeg stadig ikke havde modtaget fraflytningsopgørelsen, skrev jeg til Newsec og bad om en status. Efter nogle rykkere oplyste Juliliving, at der kunne gå 8-10 uger fra frigø-

relsesdatoen (1.9.) før jeg hørte noget, og at jeg dermed skulle væbne mig med lidt tålmodighed. Det gjorde jeg så, men da vi nåede frem til de 8 uger, begyndte jeg at rykke for fraflytningsopgørelsen. Jeg havde jo ved selvsyn konstateret, at der ikke var foretaget istandsættelse, så sagen burde nemt og hurtigt kunne afsluttes og det fulde depositum tilbagebetales. Her oplever jeg igen, at det går meget trægt med svartempoet. Ikke engang kontakinfo på den pågældende sagsansvarlige / administrator i Newsec kunne jeg få oplyst.

24.000 kr. og 2.pinsedag!

Jeg besluttede at skrive til en i Newsecs ledelse, som jeg fandt en mailadresse på på deres hjemmeside. Jeg beskrev problemet, mine oplevelser og bad om at modtage min flytteopgørelse hurtigst muligt. Han fik lynhurtigt trykket på de rigtige knapper, og samme eftermiddag fik jeg opgørelsen, hvilket jo var imponerende hurtigt, men ak! I den opkræver Newsec mig 24.000 kr. for istandsættelse i form af maling af lofter og vægge i samtlige rum + rengøring af ovn til 400 kr. Af fakturaen fra maleren, som var vedhæftet, kunne jeg se, at arbejdet blev udført i maj måned, endda 2. pinsedag, hvilket jo er højst besynderligt, da vi på det tidspunkt stadig boede i huset!

Jeg bad om at få tilsendt alle sagens bilag, da jeg ikke syntes, den faktura fra maleren, de har

"Newsec beklager mange gange, og det lyder som om, de nu vil sørge for, at deres lejere aldrig vil opleve den slags igen - jeg tvivler på det...".

sendt, ligner den ægte vare, dvs. noget der er lavet af en lille privat erhvervsdrivende. Men de fastholdt, at det var fakturaen fra maleren. Jeg ringede derfor til maleren for at spørge, om han havde lavet malerarbejde i sommeren, og det sagde han, at han havde. Jeg bad også om at få en kopi af hans faktura til Newsec for arbejdet. Denne har jeg ikke modtaget fra ham. Konklusion: Et stort kaos af rod og ting, der ikke stemmer, og det med fakturaen lugter lidt af dokumentfalsk.

Newsec: En fejl

Jeg skrev så til dem, at de dels uretmæssigt opkræver penge for istandsættelser, jeg ikke har givet tilsagn til, dels at istandsættelserne aldrig er udført, selvom de med fejlagtige fakturaer påstår det - og jeg udbad mig på en forklaring på, hvad der er op og ned i sagen. Herefter vendte de tilbage og forklarede, at der var sket en fejl, en misforståelse mellem viceværtten og maleren, og at de derfor ville tilbagebetale hele depositummet og beklage de meget.

Går den, så går den

Jeg er glad for, at jeg - retteligt - endte med at få det fulde depositum tilbage, men jeg har en fornemmelse af, at Newsecs forretningsmodel er "går den, så går den". Jeg ville ønske, jeg kunne gøre noget for at stoppe dem, så andre lejere ikke havner i samme situation.

Fakturadatoen

Jeg har forsøgt at få svar fra Newsec på, hvordan det hænger sammen med fakturaen - dog uden held, og de nægter, at der er tale om en falsk faktura. Den forklaring, de giver om, at der er sket en misforståelse forekommer mig lidt underlig, for hvis det er dét, der er sket, forklarer det jo stadig ikke fakturadatoen, som er mens vi boede i lejligheden.

Men de beklager mange gange, og det lyder som om, de nu vil sørge for, at deres lejere aldrig vil opleve den slags igen - jeg tvivler på det...

AF KJELD HAMMER

”ER DE RUSSERE?”, SPURGTE LLO:

UDLEJERS KRAV BLEV NEDSAT MED 182.000 KR.

LASSE EILERTZEN HAVDE IKKE HØRT OM LLO, MEN DET HAVDE HANS BROR. DET ER HAN GLAD FOR I DAG. HAN SIGER OM HJÆLPEN FRA LLOS SERVICEKONTOR I AARHUS: ”DEN VAR FANTASTISK”.

Er de russere, de folk?”, spurgte LLOs kontorleder på servicekontoret i Aarhus, da hun i to uger forundret havde kigget på flytteafregningen, som Lasse Eilertzens modtog fra sin udlejer i Viborg. Opgørelsen betød, at Lasse skulle betale 222.000 kr. efter at have boet i det lejede hus Stenageren 8, Bjerringbro, i to år og tre måneder.

Og vel at mærke 222.000 kr efter at depositum og forudbetalt leje var trukket fra med ialt 42.000 kr. I en telefonopringning satte udlejeren trumf på: hvis Lasse ikke betalte, så ville han sende sagen til incasso.

Viborgs pæne borgerskab

Men sådan gik det ikke. Lasse Eilertzen fik hjælp af LLO til sagen i huslejenævnet, og et par dage før jul fik han sit livs største julegave - selvom gaven på en måde var fiktiv. Fraflytningsopgørelsen blev nedsat med 182.000 kr. Afgørelsen fra huslejenævnet var så klar, at udlejeren opgav at anke ved fristen i januar 2024.

Og udlejeren? Han var ikke russer, og heller ikke mafia, men ejer af firmaet Asmild Invest A/S og en kendt person fra Viborgs pæne borgerskab, der selv havde underskrevet flytteafregningen med et ”Med venlig hilsen”



og udbedt sig de 222.000 kr. ”inden 8 dage”.

Håndværkere va familiemedlemmer

I forløbet fandt Lasse Eilertzen ud af, at regninger fra tømrer, maler og gartner kunne føres tilbage til familiemedlemmer til udlejeren. Vel at mærke regninger, som huslejenævnet enten klart afviste eller nedsatte drastisk. Det kom ham til gode, at han kun underskrev to af de seks sider i udlejers rapport fra fraflytningssynet.

”Udlejeren vidste, jeg var nede”

Sagen startede, da Lasse Eilertzen

I haven til huset i Bjerringbro havde Lasse gravet bede til blomster og urter, fjernet nogle fliser og noget hæk. Udlejers krav om retablering for 82.000 kr. blev pure afvist i huslejenævnet. Huset er nu sat til salg for 1.595.000 kr.

parforhold brast i det lejede hus i Bjerringbro, og han derefter skulle ud. ”Udlejeren vidste, jeg var nede og SKULLE ud”, indleder Lasse dette interview med Vi Lejere. ”Før fraflytningen havde der aldrig været nogen kampe om noget, der skulle skiftes”.

I første omgang fik han midlertidigt ophold hos broderen i dennes bolig i Randers. Det var heldigt på mere end én måde. Broderen havde nemlig gode erfaringer med LLO i Aarhus fra sin egen fraflytning år tilbage og sagde: ”Nu ta’r vi fat i LLO. De ved præcist, hvad du skal gøre. Indtil da havde jeg aldrig hørt om LLO”, fortæller Lasse.

”Fantastisk” hjælp

”Og hjælpen har været fantastisk. Ind imellem har jeg været lidt nervøs, når jeg har haft svært ved at komme igennem i telefonen til dem. Men en bekendt sagde: ”Rolig nu. De har styr på tingene”.

Énstemmig afgørelse

I Viborg Kommunes Huslejenævn var afgørelsen blandt de tre nævnsmedlemmer énstemmig. Den faldt 21. december, tre dage før juleaften og udlejeren fik 4 uger til at anke. Det skete ikke, og Lasse Eilertzen betalte



prompte. hvad han endte med at skyldte.

"Timepriserne var rent fup"

De øvrige 182.000 kr., som udlejeren havde krævet, afviste nævnet helt eller nedsatte. I sin afgørelse tog huslejenævnet udgangspunkt i de to sider fra fraflytningsrapporten, som Lasse kunne anerkende, og som han underskrev ved fraflytningssynet i august. Her afviste han samtidig at underskrive den resterende del af fraflytningsrapporten. I fraflytningsopgørelsen var de største beløb:

"Haveretablering" på 82.500 kr., malerarbejde til 67.300 kr. og en snedker/tømrer-regning på 86.500 kr. Nævnet anerkendte slet ikke "have-retableringen" og nedsatte malerar-

bejdet til 40.000 kr, snedker/tømrerarbejdet til 25.000 kr. og gulvarbejdet til 12.400 kr.

Da depositum og forudbetalt leje blev fratrukket, endte beløbet i huslejenævnet på 39.750 kr., som Lasse skulle betale sin udlejer ved flytningen.

Lasse: "Regningerne fra både tømrer, maler og gartner var meget detaljerede på timeforbrug, og meget uspecificeret på andet, bl.a. materialer. Nedtagning af 4 døre var sat til 9 timers arbejde! Bortskaffelse af affald kostede 2.250 kr. plus moms. Noget skulle laves. Det er rigtigt. Men timepriserne var rent fup".

"En stor julegave"

Dette sidste undrede Lasse: "Udleje-

I dag bor 32-årige Lasse Eilertzen til leje i en lejlighed i Randers-bydelen Vorup. Han har lagt sagen bag sig, og trives på 13. år med sit faste job hos Arla.

ren har altid virket OK og i orden. F.eks. var der en fedtplet på en rude ved indflytningen. Ruden blev straks skiftet.

Og før fraflytningen havde der aldrig været nogen kampe om noget, der skulle skiftes. Jeg selv har det også sådan, at hvis man ødelægger noget, så betaler man."

Blev du forskrækket, da han truede med incasso?

"Ja for pokker. Jeg troede det var endegyldigt med det store beløb".

Hvad ville du have gjort, hvis du havde tabt?

"Så måtte jeg jo have bedt om en afdragsordning. Jeg var selvfølgelig usikker på, hvilken vej, det ville gå. Men det endte jo som en stor julegave".

KNEB, KRUMSPRING, ULOVLIGHEDER OG VILDE PÅSTANDE:

KLAGEDE OVER 314 KR. - FIK 54.000 KR. TILBAGE

10.000-vis af kroner er på spil, når lejere fraflytter.

Mange udlejere forsøger sig med kneb og krumspring eller mystiske rapporter og vilde påstande. Kort og godt har moralen det skidt – selv hos professionelle udlejere. Men LLO hjælper.

Her er 7 nye eksempler fra Fyn og Jylland.

SVENDBORG:

ULOVLIGE STIGNINGER SIDEN 2013

Anette i Svendborg skulle dog ikke flytte, men kontaktede LLO's servicekontor i Aarhus, fordi hun mente, at hendes huslejestigning i 2022 på 4% (314,80 kr.) var for høj. Hun havde mistet sin mand inden for det seneste år, og bad om hjælp. LLO kiggede på sagen og fandt frem til, at der var lavet ulovlige huslejestigninger siden 2013. Først var der lavet en ulovlig trappelejestigning indtil 2021, og efter dette huslejestigninger efter netto-prisindekset, der ikke havde hjemmel i lejekontrakten. Derudover var der også lavet ulovlig aconto-afkrævning for renovation. LLO kontaktede derfor udlejeren og dens repræsentant, hvorefter de den 20. december 2023 overførte 54.397,56 kr. til lejeren og yderligere nedsatte hendes husleje med mere end 1.700 kr. om måneden fra 8.472,35 kr. til 6.700 kr.

Altså gik Anette fra at bede om hjælp med en huslejestigning på 314,80 kr. om måneden til at få 54.397,56 kr. tilbage og få nedsat sin husleje med mere end 1.700 kr. tilbage om måneden.



MORSØ:

UDLEJER LØB FRA SIT ORD

En fraflytningssag omhandlede uenighed om en væg, som lejeren havde opført i lejemålet. Selvom udlejeren i dialogen med LLO klart tilkendegav, at han gerne ville tilbagebetale depositum og betale lejer for den opførte væg, så udeblev tilbagebetalingen. Derfor fandt LLO's servicekontor i Aarhus det nødvendigt at indbringe sagen for nævnet. Nævnet gav lejer medhold i, at depositum på 9.300 kr. skulle tilbagebetales, da udlejer ikke havde afholdt fraflytningssyn i overensstemmelse

med reglerne på området, og i øvrigt selv havde oplyst, at han ville tilbagebetale depositum.

Nævnet afviste dog at tage stilling til spørgsmålet om væggen.

Desværre har udlejer endnu ikke fundet anledning til at tilbagebetale beløbet, og lejeren er derfor henvist til advokat, da der er tale om et penge-spørgsmål.

Har man en indboforsikring med retshjælpsforsikring, vil denne typisk dække advokatomkostningerne.



TEGNING: JETTE SVANE

SILKEBORG:

UDLEJER BENÆGTEDE LOVEN

En stærkt forsinket fraflytningssag i Silkeborg kommune er nu afsluttet.

Udlejer, som er et professionelt udlejningsfirma, havde afholdt fraflytningssyn 22 dage efter, at de blev bekendt med, at lejer var fraflyttet lejligheden. De tilbageholdt 7.000 kr. af lejers depositum til udgifter til maling af boligen. LLO's kontorleder på servicekontoret i Aarhus fastholdt overfor dem, at fraflytningssynet var afholdt for sent, og at krav på betaling for istandsættelse derfor var bortfaldet efter reglerne i lejelovens § 187. Dette nægtede udlejer at anerkende, og LLO indbragte derfor sagen for nævnet. Efter sagens indbringelse fortsatte udlejeren med at kontakte LLO og forsøgte at redegøre for, hvorfor hun ikke mente, at lejer havde krav på tilbagebetaling af noget beløb.

Hun har dog senere meddelt, at hun har tilbagebetalt beløbet til lejers konto, selvom hun ikke er enig i kravet, og lejer har bekræftet modtagelsen. LLO har derfor orienteret nævnet om, at sagen er afsluttet. lettet.

KERTEMINDE:

DEN GIK IKKE!

Et professionelt udlejningsfirma bag et lejemål i Kerterminde Kommune forsøgte at fikle, men den gik ikke. Lejeren boede i lejemålet i ca. 14 måneder. Der blev holdt både ind- og fraflytningssyn. I lejekontrakten var det dog aftalt, at "lejemålet skal afleveres i samme stand som ved indflytning, bortset fra slid som skyldes almindelig slid og ælde". I den omfangsrige fraflytningssynsrapport var på samtlige sider anført, at der ikke var konstateret skader udover almindeligt slid og ælde.

Udlejer havde fremsat krav om betaling af:

- Udskiftning af bordplade: 13.125 kr.
- + af og påmontering (af bordplade): 3.285 kr.
- + af og påmontering af el og vvs: 1875 kr.

- Reparation af gulv: 4.375 kr.
 - Maling af vægge: 4.750 kr.
- Dvs. i alt 27.410 kr.

I flytteopgørelsen indgik desuden tilbagebetaling af depositum: 25.740 kr. og forudbetalt husleje: 8.580 kr samt et aftalt beløb for køb af gardiner og lamper på 2.500 kr.

36.000 kr. i stedet for 9.000 kr.

Efter udlejers beregning skulle lejer derfor blot have 9.410 kr. retur.

Når det er aftalt, at lejer ikke skal betale for skader, der skyldes almindelig slid og ælde, og når der kun er fundet almindelig slid og ælde i lejemålet, så skal lejer selvfølgelig ikke betale for istandsættelsen, men dette afviste udlejer og dennes repræsentant.

De tilbød i stedet, at lejer kunne få tilbagebetalt 20.000 kr. Efter at have drøftet dette med lejer, tilbød LLO, at sagen kunne lukkes, hvis udlejeren tilbagebetalte 35.000 kr. Dette svarede udlejer ikke på, og LLO indbragte derfor sagen for Huslejenævnet med krav om, at flytteopgørelsen blev revideret til

- Depositum: 25.740 kr.
- Forudbetalt leje: 8.580 kr.
- Køb af gardiner og lamper: 2.500 kr.

Lejer til gode: 36.820 kr.

Én uge efter at kontorlederen på LLO's servicekontor i Aarhus havde indbragt sagen for nævnet, valgte udlejeren at tilbagebetale 36.820 kr. til lejer, og sagen er derfor nu afsluttet.

FRAFLYTNINGS-KRIGEN IGEN, IGEN

AF LLO'S SERVICEKONTOR I AARHUS OG KJELD HAMMER

AABENRAA:

9.000 KR. TILBAGE

I en sag fra Aabenraa Kommune fik lejerne 9.406,25 kr. tilbage med hjælp fra LLO's servicekontor i Aarhus. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.

ODENSE:

EN UTAKNEMMELIG LEJER

LLO har registreret en sag som afsluttet, idet lejer er stoppet med at betale medlemskontingent og svare på henvendelser.

Sagen omhandlede lejens størrelse og mangler i et lejemål beliggende i Odense Kommune.

Da sagen om lejens størrelse havde en frist, startede LLO's servicekontor med denne problemstilling. LLO vurderede, at lejen var for høj, idet lejer betalte 8.350 kr. for leje af et rækkehus på 85 m², svarende til ca. 1.179 kr./m²/år. Efter at LLO kontaktede udlejer, tog denne kontakt til lejeren. De aftalte et møde i lejemålet, hvor de drøftede lejens størrelse og nogle af manglerne i lejemålet. Parterne aftalte, at lejen skulle nedsættes med 1.050 kr./måned til 7300 kr./måned, svarende til ca. 1031 kr./m²/år, og så lavede de en aftale omkring udbedring af nogle af manglerne ved lejemålet.

Lejen blev nedsat med tilbagevirkende kraft, idet lejeren havde boet i lejemålet i mindre end 1 år, så lejer fik 12.600 kr. udbetalt, og derudover betaler han så nu 1050 kr. mindre i husleje pr. måned.

Lejeren var efterfølgende utilfreds med, at han ikke kunne klage over lejen efter selv at have aftalt den nye leje med udlejer.

FRAFLYTNINGS-KRIGEN

AF LLO'S SERVICEKONTOR I AARHUS OG AALBORG SAMT KJELD HAMMER

ODENSE: 29.000 KR. - MEN TIL LEJEREN!

Et år efter lejers fraflytning i Odense er lejer blevet tilbudt 29.000 kr. tilbage af udlejer. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer havde tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.

FULDT MEDHOLD

Udvalgte af en sag om leje. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer havde tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.

ESBJERG: 11.800 KR. TILBAGE

LLO's medlem havde lejet et hus i Esbjerg Kommune på en lejemålsperiode. Efter lejers fraflytning blev der tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.

SVENDBORG: 27.727 KR. OG FULDT MEDHOLD

Hauptmannsvej Svendborg har afgivet en sag om leje. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer havde tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.



INGEN FORBRUGERREGNSKABER - 9.800 KR. RETUR

En lejer havde lejet et hus i Aarhus. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer havde tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.

LANGÅ: 6.700 KR. TILBAGE

LLO's medlem havde lejet et hus i Langå. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer havde tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.

UDLEJER TIL LEJER HAN SNYD: "HAR DU VIRKELIG SAMVITIGHED?"

En lejer i Odense havde lejet et hus. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer havde tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.

LEJEREN ER VED UDLEJEREN

En lejer i Aarhus havde lejet et hus. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer havde tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.

RESTEPOSITUM TILBAGE

En lejer i Aarhus havde lejet et hus. Sagen omhandlede en fraflytning, hvor udlejer havde tilbageholdt den resterende del af depositum. Udlejeren havde ikke udfærdiget en fraflytningsrapport, hvorfor man ikke kan opkræve betaling af lejer for forringelse, som skyldtes slid og ælde. Derfor endte udlejeren med at måtte tilbageføre depositum til lejer.



SMÅSAGS-GRÆNSEN HÆVES

DET ER ET STORT PROBLEM FOR RETSSIKKERHEDEN OG RAMMER SOCIALT SKÆVT, AT SMÅSAGSGRÆNSEN HÆVES.

Ordet "småsager" bruges om en særlig type retssager. De føres som udgangspunkt uden advokat men ved, at retten i stedet hjælper med at forberede sagen.

I dag behandles sager på krav under 50.000 kr. som udgangspunkt på denne måde. Folketinget foreslår nu at sætte denne grænse op til 100.000 kr.

"Helt uden hjælp"

Det fremkaldte en interessant kommentar fra Danske Advokaters formand, Jesper Rothe. Han sagde:

"Jeg er meget ked af, at beløbsgrænsen i de såkaldte småsager hæves til 100.000 kr. Det er mange penge for de fleste mennesker, og det vil ramme socialt skævt og i praksis betyde, at langt flere vil stå helt uden advokathjælp i denne type sager".

Kommentaren rammer hovedet på sømmet.

Din modpart kan nemlig sagtens møde med advokat alligevel. Det er ikke forbudt.

Forsikringssselskaber dækker typisk kun en (lille) del af omkostningerne for småsager.

Aldrig fair

Særligt i lejeretten kan dette blive en udfordring: Fx skal parterne slås om en fraflytningsregning på mindst 100.000 kr., før der kommer advokater på sagen - som udgangspunkt.

Som lejer kan du derfor risikere, at din udlejer alligvel møder med advo-

kat, men din forsikring dækker ikke - eller næsten ikke - dine omkostninger, og derfor må du møde som lægmand.

Selvom retten kan hjælpe i processen, så bliver det aldrig en fair kamp.

Nej! Ikke inflation

Endelig kan man spørge, om det ikke skyldes inflation, at beløbsgrænsen hæves. Her er svaret nej.

Småsagsprocessen blev indført pr. 1.1.2008 med grænsen på 50.000 kr. Regulerer man beløbet med nettoprisindekset, så stiger det til 67.216 kr. (pr. oktober 2023). Altså ikke 100.000 kr.

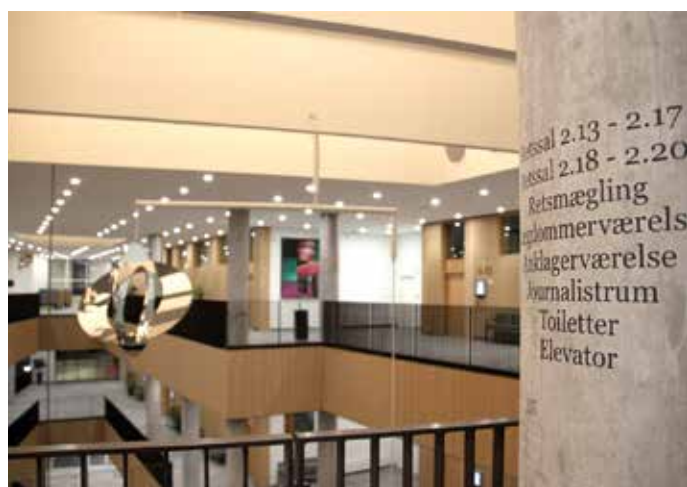
Justitsministeriet anslår, at hævelsen af grænsen vil medføre en potentiel besparelse på 6,9 mio. kr. om året. Sammenlignet hermed får domstolene et samlet bevillingsløft på mere end 200 mio. om året.

Retsplejerådet anbefaler

Ændringen sker på baggrund af en anbefaling fra Retsplejerådet.

Det er dog værd at notere sig præcis, hvad Retsplejerådet anbefaler. Det vil netop gøre muligheden for at undgå småsagsprocessen mere tydelig. Deres lidt knudrede anbefaling lyder:

"Retsplejerådet anbefaler alligevel at justere bestemmelsen herom i retsplejelovens § 402, dels for at tydeliggøre, at sager, der angår komplicerede faktiske eller retlige spørgsmål, kan løftes ud af småsagsprocessen, uanset om de drejer sig om beløb under eller over den nuværende beløbsgrænse på 50.000 kr.,



"Langt flere vil stå helt uden advokathjælp", advarer Danske Advokaters formand. LLO er enig.

dels for særligt at fremhæve, at f.eks. sager om lejeretlige spørgsmål, sager hvor en forenklet sagkyndig erklæring ikke er tilstrækkelig, men hvor der er behov for et egentligt syn og skøn, og personskadesager mv. – som der med en forhøjelse af beløbsgrænsen vil blive flere af – ofte vil skulle løftes ud af småsagsprocessen."

Det nemmeste

Muligheden for at hive sager ud af småsagsprocessen - og over i den almindelige civilretlige proces - bruges i øvrigt ikke særligt ofte.

Af de ca. 20.000 småsager, der årligt behandles ved domstolene, overgår kun ca. 1.000 sager eller ca. 5% til den almindelige civilretlige proces.

Måske vil det være nemmest bare at hive lejeretlige sager helt ud af småsagsprocessen.

BOLIGEKSPERT: "MAN SKAL VARE SIG VED AT PILLE..."

"En læresætning i boligøkonomi er, at boligmarkedets delmarkeder er forbundne kar. En anden læresætning er, at balancen mellem boligmarkedets delmarkeder er balancen mellem de skatter og subsidier, der påhviler de enkelte markeder. Derfor skal man være sig ved at pille et sted, for det får konsekvenser andre steder. Vil man tale regulering på udlejningsmarkedet, skal man derfor huske også at tale regulering/subsidier på ejerbolig- og andelsboligmarkedet. Det huskede vismændene i 2001, men det er ikke med i efterårsrapporten."

Direktør i Boligøkonomisk Videnscenter, Curt Liliegreen på LinkedIn, om Vismændenes udeladelse af ejernes gevinster i rapporten om huslejeregulering.

Kilde: <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7127592579109400576/>

HELT UDEN ADVOKATHJÆLP

"Jeg er meget ked af, at beløbsgrænsen i de såkaldte småsager hæves til 100.000 kr. Det er mange penge for de fleste mennesker, og det vil ramme socialt skævt og i praksis betyde, at langt flere vil stå helt uden advokathjælp i denne type sager".



Danske Advokaters formand Jesper Rothe udtaler bekymring om ny aftale om domstolens økonomi. (Foto: Marcus Trappaud Bjørn)

Kilde: Roser med alt for mange torne i domstolsaftale - Danske Advokater



VISMÆNDENE VIL ALLIGEVEL IKKE....

"Tilbage i 2001 undersøgte det daværende formandskab for Det Økonomiske Råd huslejereguleringen og anbefalede, at den blev afskaffet. Men i den mellemliggende periode har ny forskning set dagens lys, og vi har derfor genbesøgt emnet i vores efterårsrapport. På det opdaterede

grundlag anbefaler vi ikke, modsat vores forgængere, at huslejereguleringen afskaffes".

Det Økonomiske Råds (Vismændene) formandskab i kronik i Jyllandsposten "At huslejeregulere eller ej, det er sagen" d. 6. november 2023

HÆSTORP: "VÆRKTØJER TAK!"

"Vi kan ikke have en by, hvor ren profit styrer boligmarkedet. Det er simpelthen uretfærdigt. København må aldrig blive som London eller New York, hvor en sygeplejerske eller politibetjent ikke har råd til at bo,"

Overborgmester Sophie Hæstorp Andersen, som efterspørger værktøjer fra regeringen til at stille krav om, at antallet af almene boliger og private boliger skal balanceres samt at fastsætte minimumsprocenter for ejerboliger i nye lokalplaner.



Kilde: Ejendomswatch: Københavns overborgmester om dystre boligal: "Profit må ikke styre markedet" — Ejendomswatch

VENSTRE-MINISTRE MED FEJL I TALLENE

En række yngre venstrelø-
ver og -løvinder har skrevet
en debatbog med titlen "Må
jeg være fri -Fem venstrefolk
gør op med systemstaten".
De fem forfattere tæller
prominente medlemmer af
partiet Venstre, bl.a. digitali-
serings- og ligestillingsmini-
ster Marie Bjerre og minister
for byer og landdistrikter,
kirkeminister og minister for
nordisk samarbejde Morten
Dahlin.

Bogen indeholder et
kapitel om deres visioner
for fremtidens boligmarked.
De skriver: "Trods dansker-
nes udprægede ønske om
ejerskab nåede vi i 2016 et
skelsættende skifte i dansk
bolighistorie. Her oversteg
antallet af lejere nemlig for
første gang antallet af ejere."

Lejerne skal betale

På baggrund af denne
påstand foreslår forfatterne
en række tiltag, som vil gøre
det endnu mere fordelag-

tigt at eje sin bolig, ligesom
man vil give statsstøtte til
kommuner, som opfører
flere ejerboliger. Lejerne skal
således betale for, at der
opføres flere ejerboliger over
skatten.

Det er dog ikke rigtigt, at
der er flere lejere, end der
er ejere i Danmark. Det er
nemlig (i 2019) kun ca. 36%
af befolkningen, der bor til
leje i enten den private eller
almene udlejningssektor.
57% bor i ejerbolig. For-
fatterne har dermed taget
fejl af hundredtusindvis af
danskernes boligform.

Efter kontakt til forlaget
Gyldendal har LLO fået op-
lyst, at fejlen vil blive rettet
i et nyt oplag af den i øvrigt
godt sælgende bog. Vi
afventer hvilken tekstmæs-
sig konsekvens, ændringen
vil få.

Du kan læse en længere
anmeldelse af bogen på
Vi-lejere.dk.

ASV

HER ER DE RIGTIGE TAL

Personfordelingen fordelt på boligform 2019:

57 % boede i ejerbolig

18 % boede i privat udlejningsbolig

18 % boede i almen udlejningsbolig

6 % boede i andelsbolig

Kilde: Boligministeriet.

X-ORD

RIIS -24	SÆSON- REJSE- MALENE	KVÆL- STOF	KORT	MEGA- LOMANI	TER- NING- SPIL	GRUND- STOF REX	ÆLDRE SÆSON- SKIK
SÆSON- VEJR							
KON- SO- NANT		FUGL GRINE		4		VOKAL KØKKEN- GREJ	
FROST- LAG			TÆNDT ATOL			PLADE NORGE	
BESTIK	3						
GRÆSK TEGN			HELIUM TYSK- LAND		5	HOLD MUND ØSTRIG	
SLÆGT- NING						HCA- ROMAN VANDLØB	
STONE			STONE				
TON		TYNDE	BEVARE NUL				
GUF				8		REKLAME BINDE- ORD	
TAN- TAL		7	KAMMER- TONEN		RADIO- FOR- BUND		1
TRÆ TOG- FIRMA			NORD BIORD		PLØK VOKAL		
→					2	NAZI- KORPS DRIK	
OP- SÆT- NING					KURS		
VOKAL		LØFTE SKÆNK			SMILE MED PÅ NODERNE		SKAT- TET
SYNG- ENDE LYD			ITALIEN HINDE			RYGTE PIND	
6							NEW- TON GLOSE
→							
KABEL REAU- MUR		FINDES BIORD			LABAN KÆLE- NAVN		
IND- STILLE					9		
VAND- DAMP			NÆ- RENDE				

VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 4/2023:

Birthe Raffa, Kisumparken 71,2,tv, 2660 Brøndby Strand
LLO kvitterer med gavekort på kr. 500,- til Salling Group

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede
felter, senest 10. april 2024.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN

LUKKEDAGE LEJERNES LO HOVEDSTADEN

LLO Hovedstadens medlemsrådgivning holder påskelukket fra mandag d. 25. marts 2024 til og med mandag d. 1. april 2024.

Derudover holder vi lukket torsdag d. 9. og fredag den 10. maj 2024, pga. Kristi Himmelfartsdag.
2. pinsedag mandag d. 20. maj 2024, holder vi også lukket.



LLO Hovedstadens medarbejdere er parate til at hjælpe. Du kan bestille tid til rådgivning mandag-onsdag kl. 13-16 og torsdag kl. 14-18. på telf. 33113075.



Hovedstaden

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

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. februar 2024 til 30. april 2024

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på lloh.dk - Medlemsnettet under "Medlemstilbud" kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, blot du oplyser at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort.

Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af bladet.

Får at se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llomedlem og adgangskoden er: musik

SKAL DU FRAFLYTT DIN LEJELEJLIGHED

Få en fagmand med på råd

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

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

3300,- alt incl.



Ring 33113075 eller skriv på info@lloh.dk for mere info

BRUG DIN MEDLEMSINDFLYDELSE

INDKALDELSE TIL ENKELTMEDLEMS-MØDE – 12. MARTS KL. 16.30 -17.30

i Vester Voldgade 9, 1.sal. 1552 København V
(lige ved Rådhuspladsen)

LLOH er medlemmernes organisation, så duk op og vær med til at påvirke hvilke veje, vi skal gå. Lejernes LO Hovedstaden er styret af en bestyrelse, som er bestående af og valgt af medlemmerne i Lejernes LO Hovedstaden.

HVEM KAN KOMME?:

Mødet denne dag er for alle enkeltmedlemmer i LLO Hovedstaden.

Det betyder, at hvis du har et LLO Basis, Plus, Ekstra eller Kerne medlemskab, kan du deltage på dette møde og bruge din medlemsindflydelse.

HVAD SKAL DER SKE PÅ MØDET:

Mødet er et valg møde, hvor der vælges repræsentanter til Lejernes LO Hovedstadens repræsentantskab. Repræsentantskabet er Lejernes LO Hovedstadens øverste myndighed.

Det er på repræsentantskabsmødet, som afholdes i april, at beslutningerne bliver taget og linjerne for det kommende år bliver lagt, både om Lejernes LO Hovedstadens politiske arbejde og om fx medlems service

HVORFOR SKAL DU KOMME?:

Du kan som enkeltmedlem være med til at påvirke disse beslutninger ved at dukke op til enkeltmedlemsmødet. Hvis du bliver valgt som repræsentant for enkeltmedlemmerne, kan du få stor indflydelse på Lejernes LO Hovedstadens virksomhed.

HVORDAN KOMMER DU MED:

Er det noget for dig, så send os din tilmelding med navn og medlemsnummer senest d. 4. marts 2024, på mail repskab@lloh.dk eller med post til Lejernes LO Hovedstaden, Vester Voldgade 9, 1. 1552 København V.

LEJERNES LANDSORGANISATION

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.

UDEBLIVER VI LEJERE...?

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

KURSER/KONFERENCER FØRSTE HALVDEL, 2024

Du finder LLO's kurser online på: www.vi-lejere.dk/kurser/ hvor du kan læse om vores mange kurser og booke en plads på et eller flere af dem. På bagsiden kan du se en udførlig liste med datoer.

Vi fortsætter bl.a. vores GRATIS ONLINE-KURSER, der er målrettet vores medlemmer – emnerne vil bl.a være: "Betaler jeg for meget i husleje", "Når du skal flytte" og "Varmeregnskaber

Ligeledes vil vores chefjurist fortsætte de månedlige gratis online-kurser "Nyheder i Lejeretten", hvor ny praksis på det lejeretlige område gennemgås og analyseres i forhold til LLOs rådgivning. Målgruppen for disse kurser er primært

sagsbehandlere, nævnsmedlemmer, advokater og frivillige.

I april 2024 afholder LLO i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger nævnskonference, hvor professor Hans Henrik Edlund vil opdatere deltagerne i deres viden om nyere lejelovgivning, nævns- og domspraksis. Konferencen henvender sig primært til øvede sagsbehandlere, husleje- og beboerklagenævns-medlemmer samt lægdommere ved boligretten. Ligeledes i april afholdes beboerrepræsentationskursus, der er målrettet beboere i privat udlejning.

Tilmelding til kurser/konference sker via www.vi-lejere.dk/kurser/



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.

BETALER JEG FOR MEGET?

Hej,

Som aftalt over telefonen, vil jeg gerne have en vurdering af, om jeg betaler for meget i husleje. Jeg har vedlagt billederne af mit lejemål, sidste indbetaling af leje via betalingservice på 14.943,19 kr. samt lejekontrakten fra 1. januar 2020. Mine spørgsmål omhandler følgende:

1. For høj husleje
2. Boligens areal - er boligen den angivne størrelse eller mindre?

Medlemsnummer: XX
Adresse København K.
Med venlig hilsen
Lejer

LLO's svar:

Hej lejer!

Tak for din mail. Jeg har fået tildelt din sag og vil fremover være din juridiske rådgiver på sagen.

Jeg har gennemgået lejekontrakten og har følgende bemærkninger til dig:

I forhold til arealet, er det i lejekontrakten oplyst 81 m², men på BBR fremgår 75 m². Huslejenævnet vil altid lægge BBR-oplysningerne til grund, medmindre udlejer kan dokumentere, at arealet korrekt udgør 81 m² ved fremsendelse af korrekt arealopmåling fra arkitektfirma el.lign..

Din leje, eksklusive forbrug, er pr. 1. januar 2024 kr. 13.753,67 månedligt eller kr. 2.200,5 pr. m² årligt ved 75 m², hvilket jeg vurderer overstiger det lejedes værdi, hvorfor jeg anbefaler dig at få prøvet huslejen.

Lejen må ikke overstige den leje,

der betales for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

For at finde ud af om udlejer opkræver en korrekt husleje, kan man anmode udlejer om at fremsende redegørelse og dokumentation for lejens fastsættelse. I samme omgang kan man spørge, om udlejer er interesseret i at forhandle huslejen ned til et mere rimeligt niveau. Man kan ikke indbringe sagen for huslejenævnet, før du har forsøgt at forhandle med udlejer først.

Hvis udlejer sender dig den ønskede dokumentation og/ eller ønsker at forhandle, er du meget velkommen til at vende tilbage til mig, så jeg kan hjælpe dig med forligsforhandlingerne. I den forbindelse plejer jeg at forslå et telefonisk møde, hvor vi sammen taler om et acceptabelt forligstilbud.

Hvis udlejer ikke svarer eller ikke vil indgå forlig, kan sagen sendes til huslejenævnet. Dette koster et nævnsgæbyr på kr. 357. I det tilfælde vil jeg også vejlede dig nærmere om processen for indbringelse - evt. ved at vi i LLO indbringer sagen for dig, hvis det er det, du ønsker.

Din leje er senest steget den 1. januar 2024, hvorfor vi skal indbringe sagen for huslejenævnet inden den 1. januar 2025. I så fald vil en nedsættelse få virkning tilbage fra sidste stigning. Du har derfor god tid.

Giver ovenstående anledning til yderligere spørgsmål, er du meget velkommen til at skrive til mig.

Venlig hilsen
Camilla H. Sørensen
Juridisk rådgiver,
LLO Hovedstaden

RØG FRA TEKNISKABET I MIT LEJEMÅL

Hej LLOH

Jeg har et tekniskab i mit lejemål, som boligselskabet "råder" over.

Der kommer usynligt røg fra det som cigaretlugt eller anden "gasart". Røg er vel også en gasart.

Dengang for 1.5 år siden da jeg lige flyttede ind i boligen, ville boligselskabet ikke gøre noget ved dette.

Har jeg nogen instans at henvende mig til for at der bliver gjort noget ved dette, og den farlige lugt bliver stoppet?

Jeg vil ikke igen spørge boligselskabet om denne defekt i boligen, når de har afvist før at gøre noget.

Hilsen Lejer

LLO's svar:

Kære Lejer,

Tak for dine mails.

Du anmoder om generel information om klagemuligheder, hvis boligselskabet ikke undersøger og udbedrer usynlig røg, som cigaretlugt eller anden "gasart" fra tekniskab i din bolig.

Jeg kan oplyse, at du kan indbringe sagen om røglugt fra tekniskab for beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet

er kommunalt, og da jeg antager, at du bor i XX kommune er her link til kommunes beboerklagenævnet, hvor information om sager ved nævnet fremgår. (link til borger.dk Beboerklagenævnet og Huslejenævnet (borger.dk))

Du skal være opmærksom på, at det bevismæssigt kan være en svær sag at vinde. Nævnet vil foretage en besigtigelse af problemet, og det skal

derfor være muligt for dem at se manglen.

Du er naturligvis velkommen til at vende tilbage, hvis du har flere spørgsmål. I så fald bedes du sende en kopi af din lejekontrakt for at jeg bedst muligt kan rådgive dig.

Du ønskes en snarlig glædelig jul og godt nytår.

Venlig hilsen
Jin Vilsgaard,
Juridisk rådgiver,
LLO Hovedstaden



LLO: GØR INDSIGELSE MOD FORHØJELSEN!

Kære LLOH,

Vi havde håbet, at der skulle gå lidt længere tid, før vi skulle kontakte jer igen.

Vi har d. 26/9 pr. mail modtaget varsel om lejeforhøjelse pr. 1.1 2024. Det passer med, at det er 2 år siden sidste lejeforhøjelse, som huslejenævnet lige har haft truffet afgørelse om i maj

2022.

Vi vil meget gerne bede om jeres bistand til vurdering og håndtering af varslingen.

Da vi ikke har sagsnr., medsendes for god ordens skyld medl. nr. XXX

De bedste hilsner

Lejer

LLO's svar:

Kære Lejer

Tak for fremsendte.

Jeg havde håbet på det samme, men så kan det siges, at stilen er lagt fra udlejers side.

Lejen udgør efter varslingen knapt kr. 1.100,- pr. m² årligt.

Jeg mener, vi bør afprøve niveauet og dermed gøre indsigelse mod varslingen. Jeg tillader mig at antage, at udlejer ikke har foretaget nogle forbedringer på ejendommen eller i lejemålet siden sidste sag. Nedenfor ses et udkast til indsigelse i sagen:

"Lejernes LO Hovedstaden, skal på vegne af vores medlemmer gøre indsigelse mod varslingen af d. 26. september 2023.

Vi må starte med at påpege, at Boligreguleringslovens § 29c ikke eksisterer længere, efter sammenskrivning af lejeloven. Den korrekte bestemmelse er således LL §§ 32, jf. 42.

Den i skrivelsen varslede leje udgør kr. 115.000,- årligt, svarende til en forhøjelse på kr. 9.583,33 kr. årligt.

Lejen pr. m² årligt vil herefter udgøre knapt kr. 1.100,-.

Udlejer skriver bl.a., at en

lejeaftale skal balanceres på en rimelig måde mellem udlejer og lejer, hvor begge parter skal være fleksible og skriver derefter, at udlejer skal have sine omkostninger dækket og dels have et rimeligt afkast på sin investering.

Det er vi imidlertid ikke enig i. Lejen må ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Vurdering skal foretages ved sammenligning med tilsvarende lejemål, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Der er siden seneste tvist ikke foretaget nogle ændringer på ejendommen. Vi kan oplyse, at køkkenet er det oprindelige snedkerkøkken, hvor der er opsat to nye låger. Det blev malet ved vores medlemmers indflytning. Badeværelset er malet i forbindelse med en vandskade, men er i øvrigt ikke moderniseret.

Baseret på ovenstående er det vores opfattelse, at huslejenævnet allerede har taget stilling til det lejedes værdi i afgørelse af 6. maj 2022. Det lejedes værdi er derfor efter vores vurdering forsat kr. 1.000,- pr. m² årligt."

Det kan ikke siges med sikkerhed, at nævnet ikke vil godkende lejeforhøjelsen. Der er sket en udvikling i huslejenævnet siden sidste sag, og der er nu en tendens til at godkende et højere niveau, end vi normalt har set. Alligevel synes jeg, det er værd at prøve sagen, da vi har haft flere afgørelser i småhuse (som jeres lejefastsættelse) på omkring kr. 1.000,- pr. m² årligt.

Lad mig høre hvordan I ønsker at fortsætte.

Hav en dejlig dag.

*Venlig hilsen Eva S. Jensen
Juridisk rådgiver, LLO Hovedstaden*

**SE OGSÅ ARTIKLEN SIDE 8-9
"KAN HUSLEJENÆVNET HJÆLPE?"**

Mange gratis kurser med LLO

HUNDREDDVIS AF LLO-MEDLEMMER GÅR PÅ VORES KURSER HVERT ÅR.
MÅSKE ER DET NOGET FOR DIG?

AF ANDERS SVENSDEN

LLO har en række online-kurser, der er målrettet dig som lejer. De er typisk lavet som fyraftensmøder med ét bestemt fokus.

I første halvår af 2024 har vi online-møder om: Husleje - betaler du for meget?, skimmelsvamp, fraflytning og varmeregnskaber.

Vi har også kurser for særlige målgrupper. Fx har vi et heldagsmøde for beboerrepræsentanter d. 13. april i København.

Vi har også kurser, som er målrettet rådgivere, nævnsmedlemmer og andre tillidsvalgte. Fx vores månedlige online-kursus "Nyheder i lejeretten", hvor ny praksis og lovgivning bliver gennemgået.

Vi har ligeledes en heldagskonference målrettet medlemmer af husleje- og beboerklagenævn ved professor Hans Henrik Edlund.



Professor Hans Henrik Edlund er med på nævnskonferencen i april.



Meld dig til på llo.dk/kurser

DATO	EMNE/INDHOLD
2. februar 2024	Gratis Webinar - Nyheder i Lejeretten (2)
8. februar 2024	Gratis Medlemswebinar (Skimmelsvamp) (2)
1. marts 2024	Gratis Webinar - Nyheder i Lejeretten (3)
13. marts 2024	Gratis Medlemswebinar (Betaler jeg for meget i husleje?) (3)
5. april 2024	Gratis Webinar - Nyheder i Lejeretten (4)
11. april 2024	Gratis Medlemswebinar (Når du skal flytte) (4)
13. april 2024	Beboerrepræsentationskursus (fysisk og digitalt i år)
20. april 2024	Nævnskonference med Danmarks Lejerforening v. professor Hans Henrik Edlund.
3. maj 2024	Gratis Webinar - Nyheder i Lejeretten (5)
16. maj 2024	Gratis Medlemswebinar - varmeregnskaber (5)
6. juni 2024	Gratis Medlemswebinar (Når du skal flytte) (6)
7. juni 2024	Gratis Webinar - Nyheder i Lejeretten (6)

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

Henvedelser vedr. abonnement: llo@llo.dk

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

Deadline for næste nummer: Onsdag d. 10. april 2024 kl 12.

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



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