

# VILEJERE | 02

MAJ 2018 [www.llo.dk](http://www.llo.dk)

**TEMA:**

Når du flytter ud -  
14 siders gør-det-selv-guide

LLO TIL  
REGERINGEN:

FINGRENE  
VÆK FRA  
LEJERNES  
OPSPARING

Må man ryge i eget hjem?

Nyt lovforslag kan medføre  
60.000 færre lejeboliger





## Hvad vil regeringen gøre med de mennesker, der bliver "til overs"?

**E**t Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030", der i daglig tale går under den ikke så pæne betegnelse "ghettopakken", har fyldt meget i den offentlige debat, siden statsministeren brugte næste hele sin nytårstale på at tale om at komme disse til livs. Og derfor var det ikke voldsomt overraskende, da et stort hold af ministre - i starten af marts - lancerede pakken i Mjølnerparken i København.

Boligpolitik og almene boliger er kommet på dagsordenen og dette med en intensitet, vi ikke har set længe. Det kunne man hilse med tilfredshed, hvis ikke lige det var fordi, at man med de mange og meget vidtgående forslag risikerer ikke bare at komme parallelsamfundene, men også de almene boliger og de almene beboere til livs. For forslagene - og især finansieringen af forslagene - vil få store og alvorlige konsekvenser for de almene boliger. Landsbyggefonden tømmes nemlig samtidig for de midler, der er opsparet af de almene lejere over huslejen og som ellers skulle bruges til tiltrængt vedligeholdelse og helt nødvendige renoveringer.

Dermed forringes grundlaget i de almene boligers økonomi, og det vil helt uden tvivl føre til dårligere boligstandard for beboerne, der nu må vente endnu længere på hjælp fra Landsbyggefonden. Og det vil føre til højere huslejer for de beboere, der bor i afdelinger, hvor vedligeholdelse- renoveringsbehovet er så stort, at man må i gang uanset hvad – også selv om det så må finansieres over beboernes huslejer!

Det var på denne baggrund, at Folketingets transport- bygnings og boligudvalg d. 12. april havde indkaldt eksperter og interessenter til en høring. Her var meldingen klar: Finansieringen af ghettopakken vil medføre, at Landsbyggefonden nærmest tømmes for penge! Og det påvirker den almene sektor særdeles negativt, for det bliver dermed både dyrere og dårligere at bo i almene boliger.

I LLO mener vi, at der er tale om intet mindre end et frontalangreb på den almene sektor og dermed også et frontalangreb på de mennesker, der har deres hjem i almene boliger.



**Konsekvenserne vil hurtigt vise sig. Beboere vil få udsat eller markant fordyret allerede planlagte og helt nødvendige vedligeholdelses- og renoveringsindsatser. De vil opleve huslejeforhøjelser.**

På mange områder er ghettoplanen som en ond drøm – en ond drøm drømt af en regering og nogle ministre, der i virkeligheden slet ikke bryder sig om almene boliger og almene beboere.

Regeringen skylder at fortælle, hvad den har tænkt sig at stille op med de mennesker, der så bliver "til overs"? Hvor skal disse mennesker bo i fremtiden, når deres boliger sælges for at imødekomme kravet om kun 40% familieboliger i områderne? Og hvad gør vi med de mennesker, der får store huslejestigninger og ikke kan betale? Skal de flyttes? Hvorhen skal de flyttes og til hvilken fremtidig husleje?

Endnu er der ingen svar på dette, men hvis man ønsker også at sikre de almene lejere og deres og deres familiers tryghed – så haster det med et ordentligt svar!

I LLO er vi rigtig glade for, at alle andre partier end regeringspartierne i skrivende stund har afvist regeringens vanvittige finansieringsforslag, og vi håber, at det betyder, at den samlede plan bliver glemt og borte!

## Nej, ingen grund til ændringer og tak for det

Lejelovs evalueringen er endelig kommet.

Transport- bygge- og boligminister *Ole Birk Olesen* har præsenteret en evaluering af lejelovsændringerne fra 2015 og vurderingen er ikke helt overraskende, at der ikke umiddelbart er grundlag for at ændre noget. Derfor er det nu op til forligspartierne (regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, SF og Det Radikale Venstre) at lave deres egen evaluering. Og i LLO giver vi gerne

et par tips til disse evalueringer - her set fra brugerne af loven og lovændringerne. For som brugere, så har de målbare effekter indtil videre været ret positive.

Dette gælder særligt de nye fraflytningsregler, der har afskaffet reglen om, at udlejer bevidstløst kunne kræve maling af en bolig - uanset om den kun var beboet i nogle få måneder eller sågar uger. Der var tale om et helt enormt værdispild, der fordyrede fraflytningsregnin-

gerne absurd meget. LLO er derfor meget tilfredse med, at loven nu angiver, at parterne skal bruge deres sunde fornuft og f.eks. vurdere om maling af et lejemål er "påkrævet".

I LLO hilser vi også velkomment, at der er kommet ordnede forhold i fraflytningsreglerne, noget du kan læse meget mere om, i vores tillæg til dette nummer af Vi Lejere: "At flytte – en gør - det - selv guide".

# Kan jeg få boligstøtte selvom jeg ikke har nogen kontrakt?

## Svaret er JA. Læs her hvordan

**H**os Lejernes LO Hovedstaden oplever vi med jævne mellemrum, at en lejer får afslag på boligstøtte, fordi udlejer ikke vil medvirke til ansøgningen, herunder give lejer en lejekontrakt. Det har altid været vores opfattelse, at et sådan afslag fra Udbetaling Danmark var i strid med loven, og det er vi nu heldigvis blevet enige om.

### Bør man altid have en skriftlig kontrakt?

Når man indgår i et nyt lejeforhold får man som altovervejende hovedregel en kontrakt, som begge parter skriver under på. Af og til opstår der dog situationer, hvor der ikke er en skriftlig kontrakt - fx hvis aftalen alene har været mundtligt - eller at kontrakten først sendes lang tid efter indflytning og lejeren nu ikke kan genkende de vilkår, udlejer har skrevet ind i kontrakten. I sådanne tilfælde rådgiver vi lejerne til ikke at skrive under men i stedet bede om en lejekontrakt, som alene gengiver lejelovens vilkår, som er de vilkår, man bor på, hvis man ikke har en skriftlig kontrakt.

Hvis udlejer ikke vil sende en ny kontrakt, eller hvis der er uenighed om på hvilke vilkår kontrakten er indgået, kan lejeren i en periode stå uden en skriftlig kontrakt, og her har vi desværre oplevet, at Udbetaling Danmark ikke vil udbetale boligstøtte uden en kontrakt.

### Hvad siger loven?

Udgangspunktet findes i lejelovens §4, hvorefter en kontrakt alene skal skriftliggøres, hvis en af parterne kræver det. I tilfælde af uenighed om vilkårene er det retten, der skal tage stilling til spørgsmålet, og lejeren vil i så fald efter sagens afslutning få en dom, som udgør kontraktens skriftlige grundlag. I mellemtiden har lejeren dog



"Beboerne behøver ikke at indsende en underskrevet lejekontrakt", skriver Udbetaling Danmark til LLO.

stadig brug for at få boligstøtte. Det fremgår ingen steder af boligstøtteleven, at det er en betingelse for udbetaling, at der er indgået en skriftlig kontrakt. Et sådan krav er opstået selvstændigt hos Udbetaling Danmark uden lovhjælp, hvilket har givet anledning til en del problemer.

### Hvad skal man gøre som lejer?

Illustrationen herover viser en del af den korrespondance, vi har haft med Udbetaling Danmark, hvori det anerkendes, at der ikke er et krav om en skriftlig kontrakt, så

længe man på anden måde kan dokumentere, at der er indgået en lejeaftale efter aftalelovens almindelige regler. Svaret indeholder muligheden for at sende kopier af indbetalingskvitteringer. Har man ikke sådan en, er det min opfattelse, at det også kan dokumenteres med bankudskrifter og CPR-registrering. Hvis man som lejer oplever fortsat at få afslag, skal man bede Udbetaling Danmark om at komme med en skriftlig afgørelse på spørgsmålet, hvorefter man kan søge hjælp hos sin lokale LLO-afdeling til at påklage afgørelsen.

Blot ét eksempel. Aarhus-formanden siger: "Markedet er fuldstændig som Det Vilde Vesten. Man snyder og bedrager de unge mennesker, og det er forfærdeligt at være vidne til"

## Aftenhilsen fra København til Helsingør

**Hovedbestyrelsen i LLO** var om aftenen d. 9. marts forsamlet til ordinært møde i København. Samme aften holdt kreds 9 i Boligselskabernes Landsforening møde på LO-Skolen i Helsingør, der nu hedder Konventum. Begge steder var det store tema regeringens udspil "Et Danmark uden parallelsamfund", den såkaldte "ghettopakke".

Hovedbestyrelsen fandt det i situationen naturligt at sende en solidarisk hilsen til de almene boligfolk i Helsingør. Det skete samme aften og den følgende morgen blev hilsenen læst op i Helsingør, hvor forsamlingen kvitterede med klapsalver. Hilsenen lød bl.a. således: "LLO påpeger, at oplægget er et angreb på beboerdemokratiet, et angreb på lejernes mulighed for at bo hvor i landet de vil og et tyveri fra lejernes opsparing i Landsbyggefonden.

Det såkaldte ghetto-udspil er et fundamentalt brud på den opsigelsesbeskyttelse, lejerne har i leje-loven, når de som almene beboere kan miste deres hjem ved salg eller nedrivning. Lejernes tryghed er nu truet. LLO betragter forslaget som et opgør med både den almene boligsektor og et opgør med det velfærdssystem, vi i generationer har bygget op."



## AARHUS:

# Ulovlige dusører og penge under bordet

**Formanden for LLO Aarhus, Nini Kristensen**, lagde ikke fingrene imellem i sin beretning på generalforsamlingen, hvor hun gik hårdt til storbyens "skrupelløse" udlejere, der lukrerer på et "betændt og overophedet boligmarked" med bl.a. ulovlige dusører og penge under bordet. "Markedet er fuldstændig som Det Vilde Vesten. Man snyder og bedrager de unge mennesker, og det er forfærdeligt at være vidne til", sagde hun. Nini Kristensen opfordrede samtidig politikerne og Aarhus Universitet til et samarbejde om byplanlægningen, så der bygges flere billige boliger til almindelige mennesker. Byrådet har besluttet at bygge 3.000 nye ungdomsboliger over de næste fire år, men det løser jo på ingen måde problemet, når 4.000 står uden tag over hovedet nu.

"Det er en sejr, men det er ikke nok".

### "Medlemsfremgang i stor stil"

LLO har gennem to år haft en løbende dialog med Aarhus Lejerforening, der dog "ikke på nuværende tidspunkt er klar til at indgå i et nærmere samarbejde med LLO". Hertil er "de historiske skår for store", mente hun. LLO

Aarhus indviede i august 2017 et nyt kontor i Risskov i samarbejde med LLO Randers/Djursland og LLO Esbjerg. Kontoret har formået at få 513.000 kr. hjem til medlemmerne i perioden fra 1. august 2017 til generalforsamlingen i januar 2018 og der er "medlemsfremgang i stor stil" – i Aarhus havde afdelingen ved årsskiftet alene 1600 medlemmer.

Samarbejdet omkring Landsorganisationens servicekontor på Tage Hansens Gade er ophørt.

Nini Kristensen redegjorde udførligt for sit syn på konflikten og retssagerne med Danske Lejere, konflikten med Lejernes Landsorganisation (om kontingentbetaling) og Region Midt. I 2018 er der planlagt en masse kampanjer og projekter samt politiske tiltag. – Det blev kvindernes aften, da bestyrelsesposterne skulle besættes. Nini Kristensen genvalgte som formand for to år, Anna Hembo, Sarah Pedersen og Ursula Petersen valgtes som bestyrelsesmedlemmer for to år, Lea Jans for ét år og til suppleanter valgtes Martin Guldhammer sammen med Pia Nyholm og Jane Christensen.



# Herning til modstand mod "ghettoplanen"

Regeringens såkaldte "ghettoplan" er blevet mødt med voldsomme protester over hele landet. I Herning har LLO og lejtillidsmænd i Holtbjerg bydelen holdt fællesmøde. Baggrunden var den situation, regeringsforslaget har sat de almene lejere i, fordi forslaget skal betales af lejernes opsparede midler, der ellers skulle gå til renovering.

Alene i Herning er der afsat 492 millioner kroner til renovering af over 1300 boliger.

Fra mødet udtales det: "Hvis regeringens "tyveri" af lejernes opsparede midler gennemføres, kan lejerne på Fredhøj, Sønderager, Porshøj, Sjællandsparken, HC Ørstedvej og Fredbovej godt se i vejviseren efter de planlagte renoveringer. Det kan ikke passe, at de almene lejere skal fratages deres egne penge. Det vil svare til, at regeringen konfiskerede parcelhusejernes friværddi og låneomlægningsgevinst!"

Det påpeges også, at Herning – udover en forringet boligstandard – går glip af byggearbejdspladser for næsten en halv milliard kroner.

Holtbjerg er ikke på ghettolisten, men regeringen foreslår en ny liste over udsatte boligområder, hvor lejerne kan blive udsat for mange ubehagelige ting. På denne liste optræder Holtbjerg.

Fra fællesmødes udtrykkes den skarpeste protest mod regeringsplanen om, at almene lejere fremover vil kunne opsiges og smides ud af deres lejemål. "Uopsigelighed i lejen har hidtil været en helt grundlæggende rettighed i Danmark. At nedrive boliger på Holtbjerg vil være hul hovedet. Der mangler billige lejeboliger i Herning. Derudover er der et stort behov for renovering af de ældste boliger på Holtbjerg. At sælge ejendomme derude til private udlejere vil kun medføre een ting, nemlig højere huslejer og det vil kun gavne byens udlejere", siger de 10 formænd og bestyrelsesrepræsentanter i udtalelsen.

KjH



96 lejeboliger i AKB Taastrups nye afdeling Egeskovvænge skal efter planen stå færdige til jul. (Illustration: ONV arkitekter / Scandi Byg A/S)

## HØJE TÅSTRUP:

# Ny, moderne bydel

Lokalplansændringen er på plads, tilfældelserne er givet og arbejdet igangsat. Opførelse af 96 lejeboliger i AKB Taastrups nye afdeling Egeskovvænge er i gang. Det sker i et kommende, socialt perspektivrigt boligområde ved Skjeberg Allé - tæt ved City 2 og Høje Taastrup Station. De nye boliger bygges af Scandi Byg og er den første tredjedel af i alt ca. 330 nye topmoderne boliger. Alle indgår de i det samlede Skjeberg Allé-projekt, hvor en blanding af ejer- og lejeboliger i fremtiden skal skabe social balance. Efter planen kan de første beboere flytte ind til jul.

De nye lejeboliger bliver erstatning for de boligblokke, som beboerne i det nærliggende Taastrupgaard selv har besluttet skal rives ned.

Senere følger ca. 230 andre planlagte boliger på det store område. Arealet har hidtil været udlagt som pløjemark, men forvandles nu til én sammenhængende ny, moderne bydel i Høje Taastrup. Bl.a. med supermarked, stort medborgerhus, grønne områder samt stisystem til skole, institutioner og idrætsklub.

## BIRKERØD/HØRSHOLM:

# Nu 2500 medlemmer

LLO Birkerød/Hørsholm, der dækker Allerød, Rudersdal, Furesø, Hørsholm, Fredensborg og Lyngby-Tårnbæk Kommuner, holdt generalforsamling i marts i Nobis Mølle, Birkerød. Her kunne formanden, Niels Kristian Hansen, glædes over, at medlemstallet nu overstiger

2.500 – helt præcist 2.526. Det skyldes til dels at Egedalsvænge er kommet til.

Til bestyrelsen nyvalgte Birte Vestergaard fra netop Egedalsvænge. Conny Birkholm og Jette Lindberg blev valgt som suppleanter.

KjH



James Arbøl sammen med Tina Knudsen, Mette Knudsen og Gitte Kristiansen. I døren bagerst naboen Allan Larsen. Sammenholdet er intakt, men utrygheden hviler over kvarteret.

## TAPRE "LEJESOLDATER" I FREDERICIA

Næsten alt gik galt fra starten, da Fredericia Kommune solgte 66 små rækkehuse med lejere til højstbydende. Lejerne er fortsat utrygge, men har taget kampen op. De har en tinglyst servitut som trumfkort og LLO i baghånden.

**D**er var en blanding af nervøsitet og utryghed i luften hos beboerne, da Fredericia Kommune i 2015 besluttede at sælge 66 renoverings-trængende rækkehuse på Hyrdevej til højstbydende. Køberen blev Hokton A/S og spørger man lejerne i dag, blev mange bange anelser bekræftet fuldt ud. Ja, næsten alt gik galt fra starten.

### Nyt tag og facaderenovering

Lige efter nytår i år gik en etapevis renovering i gang bl.a. med nye tage og facaderenovering. Et brev før jul med krav om fjernelse

af alle udestuer og skure blev tolket som en direkte trussel om opsigelse hvis ikke...Så var tonen ligesom lagt. Renoveringsarbejdet står på endnu og har lange udsigter. Informationen er mangelfuld og har været det fra starten, lejerne er frustrerede og mener desuden ikke, at kommunen lever op til sit ansvar som sælger. Den har, siger de, som udlejer selv godkendt alle de udestuer og skure, som den ny ejers administrationselskab vil have fjernet. Desuden har kommunen aldrig påpeget problemer med tilladelserne eller registreringen i BBR-registret. Le-

jerne sætter nu deres lid til Huslejenævnet, når de får varsling om huslejestigninger. De har taget kampen op, valgt en energisk beoerrepræsentation med tre kvinder, der har stor opbakning. Og så har de søgt råd og hjælp i LLO Horsens.

### Huslejestigning underkendt

Her fik de god vejledning, da de i februar vandt første slag i Huslejenævnet om lejestigninger. Her tabte udlejerens administrator, VEA ApS i Vejle, alene fordi varslingsbestemmelserne ikke var overholdt.



De huslejestigninger, der var indbetalt, skal retur til lejerne. Til Fredericia Dagblad siger administrationsselskabets direktør, at han vil varsle stigninger på ny.

### Hund – højst 8 kg!

På et møde med administratoren på KFUM's Soldaterhjem – et møde, der nu lidt ironisk kaldes "lagkagemødet" – fik lejerne at vide, at nye indflyttere godt måtte have hund, men den måtte ikke veje over 8 kg! "Så er det jo ikke en hund!", udbrød en af lejerne prompte. Mødet løste tilsyneladende ikke mange problemer.

### Nogle får nedsat lejen, andre ikke

Beboerrepræsentationens formand, *Tina Knudsen*, og beboerrepræsentant *Gitte Kristiansen* savner stadig information om renoveringsarbejdet og efterlyser byggetegninger. Første varsel om renoveringen skete to uger før start, hvor kravet ellers er 6 uger. De er heller ikke helt trygge ved de arbejdsmiljømæssige foranstaltninger og vil også gerne se beviser for, at håndværkerne får overenskomstmæssig løn. De er utrygge ved administrators hensigt med at forhandle med hver enkelt lejer om udestuer og skure og bange for at blive spillet ud mod hinanden. Et tilbud til nogle lejere om 20.000 kr. plus det indbetalte depositum for at flytte ud og vende tilbage til et nyrenoveret rækkehus på 59 kvm. og en husleje på 5.700 kr. plus forbrug gik udenom beboerrepræsentationen. Det gør ikke forståelsen større og samarbejdsklimaet bedre. Tina Knudsen føjer til, at "nogen har fået nedsat huslejen til det halve under renoveringen, andre har fået ingenting".

### Servitut om "samme vilkår"

Formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*, bider sig fast i en servitut, der blev tinglyst i forbindelse med kommunens salg af rækkehusene. I det tinglyste dokument står udtrykkeligt, at "De lejere, der beboer ejendommene pr. 1. juni 2016 vil kunne blive boende på samme vilkår som hidtil". "Den servitut skal vi nok holde hvem som helst fast på", siger han.

### Juristen: "Ingen forringelser!"

Det samme siger jurist i LLO Horsens, *Henny Høgdall*. "Ingen lejere skal kunne tåle, at deres forhold bliver forringet. Det er en stærk og bred formulering. Men det er ikke



Beboerrepræsentationen holdt generalforsamling d. 21/3. Der var fuld opbakning fra beboerne. Bestyrelsen består herefter af: Tina, Gitte og Vivi Buus.

en garanti imod lejeforhøjelser, som lejerne under alle omstændigheder skulle have tålt, eksempelvis hvis udlejers ejendomsskatter stiger. Men lejerne skal omvendt ikke tåle, at deres udestuer og skure skal rives ned. Heller ikke at jord fra deres haver inddrages til fælles P-pladser".

### Skriv ikke under enkeltvis

"Det kan godt være, der skal laves indvendige og udvendige forbedringer på husene, men hvorfor skal lejerne betale for det hele", spørger James Arbøl. Han advarer beboerne mod at skrive under på noget enkeltvis - udenom den valgte beboerrepræsentation.

På generalforsamlingen i beboerrepræsentationen d. 21/3 var der fuld opbakning til bestyrelsen. Vi lejere spurgte ud i lokalet de fremmødte, hvor mange der helst ville blive boende, hvis lejevilkårene forblev uændrede. Samtlige hænder blev rakt i vejret.



De 66 små rækkehuse er fra 1940'erne (Foto: James Arbøl).



De 66 små rækkehuse er fra 1940'erne

# MÅ MAN RYGE I EGET HJEM

Der står intet i loven, men i de lejekontrakter hvor et forbud findes, bør man afholde sig fra det.



Af Jakob Møldrup-Lakjer,  
juridisk chef i LLOH  
og Sebastian Neustrup,  
jurist, LLOH

I de senere år har der været stort politisk fokus på rygning, blandt andet som følge af lov om røgfri miljøer. Loven indskrænker muligheden for rygning i det offentlige rum og på serveringssteder. Derudover påbyder loven arbejdsgiver at udarbejde en rygepolitik, der også kan indskrænke mulighederne for rygning på arbejdspladsen. Loven regulerer imidlertid ikke forholdene i det private hjem, herunder lejeboliger, og spørgsmålet bliver derfor, om udlejer dels kan indføre et forbud mod rygning i lejekontrakten fra lejemålets start, og dels om udlejer kan indskrænke retten til at ryge i eksisterende lejemål.

## Forbud i kontrakten

I tiden kort efter indførelsen af lov om røgfrie miljøer spurgte Folketingets boligudvalg ministeren om problematikken. Ministeren svarede:

”Lejelovgivningingen indeholder ingen regler om rygning i lejede lokaler. På den baggrund er der efter Velfærdsministeriets opfattelse i princippet ikke noget til hinder for, at udlejer i nye lejeaftaler indsætter vilkår om, at der ikke må ryges i eller på ejendommen. Eksisterende lejere vil derimod ikke kunne blive mødt med krav om indsættelse af sådant et vilkår i lejeaftalen.”

Hvis man som lejer vælger at bryde et rygeforbud indskrevet i kontrakten, vil der derfor være tale om misligholdelse af kontrakten. Det er imidlertid ikke al misligholdelse som kan medføre opsigelser eller ophævelser. Loven stiller nemlig samtidig krav om, at misligholdelsen skal være væsentlig. Ministeriet har på denne baggrund udtalt, at enkeltstående tilfælde nok ikke kan føre til opsigelse mv., men som tiderne ændrer sig, vil man ikke kunne afvise, at rygning i strid med kontrakten kan medføre, at man bliver tvunget til at fraflytte. Generelt kan det naturligvis ikke anbefales at agere i strid med lejekontrakten.

## Efterfølgende ændringer

Som det fremgår ovenfor skal en lejer ikke tåle, at udlejer ensidigt ændrer lejekontrakten. Udover lejekontrakten reguleres adfærd i ejendommen også af en eventuel husorden. Spørgsmålet bliver herefter, om udlejer ensidigt kan ændre husordenen for eksisterende lejere med den virkning, at lejere, som har boet der i mange år, pludselig bliver pålagt ikke at ryge i deres eget hjem. Der er forskellige holdninger til dette i den juridiske teori, men i Lejernes LO er holdningen, at hvis der ikke kan ske en ensidig ændring af kontrakten, kan udlejer heller ikke ind-

føre et sådan forbud ad omveje via husordenen. Det skal dog bemærkes, at udlejer altid har ret til at regulere rygning både på indendørs og udendørs fællesarealer.

Der er ikke nogen eksempler fra praksis, hvor en lejer er blevet forsøgt opsagt for rygning i eget hjem i strid med husordenen. Men spørgsmålet er som sagt uafklaret. I takt med at samfundet ændrer holdning, og når forskningen på området bliver bedre, kan det ikke afvises, at rygning i strid med en efterfølgende indsat husorden i sidste ende kan medføre opsigelse. Også her skal der være tale om en væsentlig overtrædelse, hvorfor enkeltstående tilfælde nok ikke vil være tilstrækkeligt for udlejer.

## Lejelovens almindelige regler

Uanset hvad der er aftalt i kontrakten eller angivet i husordenen, gælder lejelovens almindelige regler, hvorefter man som lejer blandt andet ikke må være til gene for sine naboer. Hvis man vælger at ryge i sit eget hjem, stiller dette større krav til, hvordan man i øvrigt behandler lejemålet og dets indeklima, hvilket kan betyde øget behov for udluftning og maling af lejemålet. Rygning bliver fortsat i fraflytningsmæssig henseende anset for sædvanlig brug af det lejede, og der vil derfor skulle meget til førend man



## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Sebastian Neustrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



ved sædvanligt brug (rygning) kan være til gene for sine naboer i juridisk forstand. Det kan dog ikke afvises, at rygning kombineret med fx utilstrækkelig udluftning vil kunne udgøre en overtrædelse af lejelovens regler.

### Konklusion

Det er i meget få kontrakter, at vi ser et

indskrevet forbud mod at ryge, men i de kontrakter, hvor det findes, bør man afholde sig fra det.

Generelt opfordrer Lejernes LO til, at man som naboer tager hensyn til hinanden uanset hvad der fremgår af kontrakt og husorden, og tidlig dialog kan oftest løse problemet.

Praksis indeholder os bekendt ikke nogen eksempler på, at en lejer er blevet tvunget til at flytte for at have røget i eget hjem, og det er højst tvivlsomt, om et husordensforbud vil være nok til at sætte lejer ud, ligesom det er tvivlsomt om rygning kan være direkte i strid med loven – så længe man tager de rigtige forholdsregler om fx udluftning.

## LLO TIL REGERINGEN OG FOLKETINGET:



"Man vil enten sælge almene boliger til private investorer eller rive dem ned! Ikke fordi det er dårlige boliger, men bare fordi udlejeren er et alment boligselskab!"

# FINGRENE VÆK FRA LEJERNES OPSPARING

LLO's landsformand går i denne artikel frontalt til modangreb på den såkaldte "ghettoplan". Hun siger "modtagelse nægtet" og peger på en lang række konsekvenser: Tvangssalg, nedrivning, huslejeforhøjelser og opsigelser.

**É**t Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030" var den fulde titel på den pakke, regeringen fremlagde i marts. Andre kalder den for "ghettoplanen". Der er mange ord og der var mange ministre mødt frem ved fremlæggelsen, men der er tale om en pakke, som LLO – hvis den var fremsendt med posten – ville nægte at modtage!

For vel er det både nødvendigt og rigtigt, at der skal sættes fokus på at bekæmpe problemerne i udsatte boligområder – men det er ikke lige meget hvad og hvordan man definerer problemerne, og det er bestemt heller ikke lige meget med hvilke midler, man vælger og

hvilke principper om retssikkerhed og lighed for loven, man i "den såkaldte gode sags tjeneste" vælger at se stort på!

### Fjendtlighed, salg og nedrivning

I LLO mener vi, at forslagene er præget af en generel fjendtlighed imod almene boliger og at de konkrete forslag – sammenholdt med den påtænkte finansiering – nærmest sigter mod at afskaffe almene boliger. Ikke på at gøre disse bedre eller forbedre de nuværende beboeres liv.

Dette gælder f.eks. forslaget om, at udsatte boligområder maksimalt må have 40% almene

familieboliger. Hvad en sådan regel i sig selv skulle hjælpe, er ikke hverken forklaret eller på nogen måde dokumenteret – med mindre man da tror på, at det er boligstørrelsen, selve ejerformen, eller antallet af børnefamilier der – i sig selv – er skyld i sociale problemer i områderne.

I LLO er vi varme tilhængere af byer med plads til alle, og vi har i hele vores levetid haft en dagsorden, hvor vi kæmper for byer, hvor alle samfundsgrupper har en mulighed for at bo og leve sammen. Vi går ind for blandede byer, men det er altså ikke lige meget hvordan dette gennemføres. Og en bestemmelse om, at



almene familieboliger maksimalt må udgøre 40% af et boligområde kan simpelthen ikke være gennemtænkt, for bestemmelsen vil betyde, at man rundt omkring i landet skal enten sælge almene boliger til private investorer eller rive boliger ned! Ikke fordi det er dårlige boliger, men bare fordi udlejeren er et alment boligselskab!

### Udsmidning, tvangssalg og tyveri

Men ulykkerne i ghettopakken stopper ikke her – for ét er udsmidninger, nedrivninger og tvangssalg – noget andet er selve finansieringen af almene boliger, der også angribes frontalt. For i forslagene ligger et direkte tyveri af de almene lejeres opsparede penge i Landsbyggefonden og også en generel nedsættelse af den økonomiske støtte til almene boliger. For de forskellige indsatser i ghettoplanen skal finansieres, og her bliver det Landsbyggefonden, der kommer til at holde for. Helt konkret regner regeringen med at skulle bruge 12 milliarder kr. af Landsbyggefondens midler på forslagene i ghettoplanen samtidig med, at man vil afskaffe den såkaldte ydelsesstøtte, der gives til nye almene boliger. Statens ydelsesstøtte bortfalder simpelthen og i stedet skal det fulde beløb tages i Landsbyggefonden – og det beløb kommer op i yderligere mindst 13 milliarder kr.

### Huslejen stiger

Bliver forslaget gennemført, vil man reelt tømme Landsbyggefonden for midler og dermed fjerne det, vi plejer at kalde de almene boligens ”pensionsopsparing” – for opsparingen bruges jo til noget, den bruges til vedligeholdelse, vinduesudskiftninger og større renoveringer, f.eks. i forbindelse med fugt og skimmelsvamp. Og konsekvenserne vil hurtigt vise sig i form af almene afdelinger og beboerne rundt omkring i landet, der vil få udsat eller markant fordyret allerede planlagte og helt nødvendige vedligeholdelses- og renoveringsindsatser. De vil opleve huslejeforhøjelser.

### Som en ond drøm

Både salg, nedrivning og den finansiering der lægges op til, er helt uspiselig for LLO. Og samlet set er det vanskeligt at se ghettoplanen som andet end en ond drøm, drømt af folk der i virkeligheden slet ikke bryder sig om almene boliger og almene beboere.

Salg, tvangsflytning, nedrivning og finansiering er klart de alvorligste elementer i regerings plan, men der er mange flere elementer:



**Regeringen vil have et opgør med hele den almene kulturarv, mener LLO's landsformand, Helene Toxværd.**

F.eks. mere fleksibel udlejning, mere politi og fordobling af straf for kriminalitet begået i de udsatte områder, lettere adgang til at smide lejere ud og som noget helt nyt i dansk politisk historie: en ministeradgang til at overtrumfe beslutninger truffet i de forskellige boligafdelinger. Selv om flere af forslagene allerede er kendte og i nogen grad allerede bruges, så viser det samlede billede en indsats, hvor man fra regeringens side har fravalgt dialogen og samtalen med de almene beboere og de almene boligorganisationer – og nu overtrumfer beboerne og beboerdemokratiet samtidig med, at man tømmer lejernes opsparede penge i Landsbyggefonden. Det er skidt, det er skidt for beboerne og det er skidt for os alle sammen – for samfundet som helhed.

### Flexibel udlejning og retssikkerhed

I LLO har vi ikke noget principielt imod fleksibel udlejning, ligesom vi støtter en forbedret integrationsindsats, og vi er – naturligvis – enige i, at man også som almen beboer har ret til at leve sit liv uden at skulle være bange for hårde kriminelle. Det kan der ikke være tvivl om, men tvivlen kommer, når man kigger på, hvordan disse mål skal opnås. At fordoble straffen for kriminalitet og smide familier ud af deres bolig efter en ubetinget strafferetlig dom (hvis forholdet er begået indenfor en kilometer

fra ejendommen) er efter LLO's vurdering både tvivlsomt og på kant med almindelig retssikkerhed og de principper, vi normalt hylder i Danmark.

### Opsigelser og nedrivninger

I regeringens ghettoplan lægges der op til, at man som almen lejer skal kunne opsiges, hvis en privat investor ønsker at købe ens hjem. Forslaget bryder med alt, hvad der er og hidtil har været gældende dansk lov, og vi i LLO anser det som et alvorligt og meget væsentligt indgreb i lejernes helt fundamentale beskyttelse. Forslaget vil kunne ramme de ca. 120.000 beboere, der bor i det, der defineres som ”udsatte boligområder” og antalsmæssigt svarer det til hele Aalborgs befolkning.

Der er allerede i dag helhedsplaner eller helhedsplaner undervejs for alle de områder, der af regeringen defineres som ”hårde ghettoområder”. Men det er tilsyneladende ikke nok. For hvis forslaget vedtages, så vil staten i fremtiden kunne nedrive et helt område, hvis boligorganisationen ikke agerer hensigtsmæssigt, ikke makker ret. Dette er endnu et fundamentalt brud på den hidtidige praksis, hvor det er beboerne og de almene boligorganisationer, der bestemmer i den almene sektor.

### Fremtidige generationer

I LLO er vi ikke i tvivl – regeringens fremlagte ghettoplan vil, hvis den bliver vedtaget, få helt uoverskuelige konsekvenser for de almene boliger og ikke mindst fremtiden for almene boliger i Danmark. Den gør helt grundlæggende - og på helt afgørende punkter - op med fundamentet i almene boliger, som vi kender dem i dag samtidig med, at den fjerner grundlaget for adgang til almene boliger for fremtidige generationer.

## HUSLEJEN STIGER: SKRIV UNDER NU

LLO siger fingrene væk fra lejernes penge. Hvis ghettopakken gennemføres og finansieringen bliver som foreslået, så vil det tømme Landsbyggefonden, hvor lejerne i årevis har sparet op til renoveringer og vedligeholdelse af deres boliger. Konsekvensen bliver, at huslejen stiger og boligstandarden falder i de almene boliger...

- Det vil LLO ikke være med til, og vi støtter derfor den underskriftindsamling, som en række utilfredse lejere har startet – i skrivende stund har over 18.000 skrevet under – men det kan og bør blive mange flere.

- Vi opfordrer dig derfor til at skrive under på protesten, ved at på nedenstående link: [https://www.skrivunder.net/fingrene\\_væk\\_fra\\_lejernes\\_penge](https://www.skrivunder.net/fingrene_væk_fra_lejernes_penge) - eller på Facebook: <https://www.facebook.com/fingrenevaek/>



## Énsidig analyse fra boligministeren

Irmabyen er er helt nyt boligområde i Rødovre Kommune med et stort potentiale. Bydelen ligger lige op til det grønne område Vestvolden og rummer både énfamiliehuse, ejerlejligheder, store og små lejligheder og +50 seniorboliger. Rapporten peger netop på denne type områder som en del af løsningen på boligbehovet.

**T**ransport-, Bygnings-, og Boligminister *Ole Birk Olesen* har anmodet det private firma Copenhagen Economics om i samarbejde med Kuben Management at analysere boligbehovet i hovedstaden samt udarbejde strategier for, hvordan der kan findes en bedre balance imellem boligudbud og -efterspørgsel fremadrettet. Den 27. januar 2018 offentliggjorde ministeren undersøgelsen.

### Stor tilflytning og stigende priser

I analysen påpeges, at kraftig urbanisering og stigende boligefterspørgsel er et velkendt fænomen i mange vestlige storbyer. I København steg befolkningsvæksten særligt fra omkring 2006, og den har været ganske høj lige siden. Dels steg tilflytningen og antallet af enlige/singler, og dels er der i dag langt større tendens til, at folk bliver i byen og stifter familie efter endt uddannelse. Boligudbuddet i byen har ikke kunnet imødekomme den stigende efterspørgsel, hvilket har betydet kraftigt stigende og ustabile boligpriser centralt i byen. Det konkluderes, at der især mangler mindre boliger til unge. Endelig, fastslår analysen, er der risiko for, at det kun er de relativt velstillede borgere, der har råd til at bo i byen. Dette er pointer, som stemmer fuldt ud med de analyser, som LLO har foretaget.

### Tre strategier

Analytikerne forslår 3 strategier. Strategi 1 handler om at identificere områder, der endnu ikke er byudviklet, men hvor der findes et fremtidigt stort potentiale for at bygge boliger - uden at det kompromitterer byens øvrige værdier i "stort omfang". Sidstnævnte involverer særligt grønne områder, krav om øget infrastruktur, nye skoler, institutioner osv.

Strategi 2 går ud på at fortætte byen ved at bygge flere boliger i områder, der allerede er byudviklet. Det kan ske ved at rive ned og bygge nyt, ved at bygge imellem eksisterende byggeri, ombygge eller ved at bygge til og bygge højere.

Strategi 3 handler om at udnytte den eksisterende bygningsmasse

mere hensigtsmæssigt. Det kan enten ske ved at omdanne erhvervsbyggeri til boliger eller ved at øge mobiliteten inden for de eksisterende boliger. Særligt peger man på boliger på det almene og regulerede lejlighedsmarked. Højere mobilitet gør, at familier flytter ud og finder nye, mindre boliger, når deres behov for plads falder. Dermed kan de samme boliger give plads til flere mennesker og større familier.

### Utrolig énsidig

Ikke overraskende peger analytikerne på ulemperne ved huslejereguleringen, både ift. almene- og privatudlejede boliger. Den ødelægger mobiliteten. Her er undersøgelsen utrolig énsidig. Der er en enestående mangelfuld diskussion af huslejereguleringen med gentagelse af lige netop de forskningsresultater, som underbygger en afskaffelse af huslejereguleringen. Det er her en lille trøst, at fortalernes for huslejereguleringen har fået mulighed for at argumentere herfor i dette nummer af Vi Lejere på side 18-19, hvor rapporten fra udvalget vedrørende omdannelse af andelsboliger og privatudlejningsboliger til ejerlejligheder omtales. Ministerens rapport er desværre blevet et stykke politisk bestillingsarbejde og ikke en bred nuanceret analyse af problemstillingen.

### Utroværdig tale

Rapporten vil uden tvivl blive brugt til at fremme nybyggeri i København af mindre lejligheder. På ministerens konference om rapporten d. 27. februar stod de private entreprenører i kø for at få kommunen til at give tilladelse hertil. Som LLO har efterlyst flere gange, så mangler der mindre, betalelige boliger i København. Det hjælper ikke, at udbuddet bliver mindre og mindre, fordi over 1000 lejligheder i København hvert år bliver for dyre pga. af spekulative moderniseringer. Det hjælper heller ikke, at nybyggeriet er uden huslejeregulering. Analytikernes advarsel om risiko for et København for de rige er utroværdig tale, når det frie marked medfører, at nyopførte små lejligheder på 60 m<sup>2</sup> kan udlejes til 8.000 - 9.000 kr. om måneden



## Pludselig sparede ejendommen store beløb i varme

Det er et problem, at en udlejer ikke har økonomisk interesse i at fokusere på driften af varmeanlægget. Resultatet bliver højere varmeregninger til lejerne og øget klimapåvirkning.

**F**orsyningselskabet HOFORs uddeler hvert år en pris for et særligt veldrevet varmeanlæg. Prisen hedder "den gyldne termostat". De tre nominerede præsenteres og der fortælles om, hvad de dedikerede medarbejdere lige netop dette sted gør for, at denne ejendom udnytter sin varme bedst muligt.

Prisuddelingen sker også for at promovere et nyt værktøj udviklet af HOFOR, som kan bruges til at effektivere driften af varmeanlæg, nemlig det såkaldte ForsynOmeter. Det er en billig og effektiv metode til at optimere driften af varmeanlæg, som kaldes "de lavt hængende frugter" i energioverførselskredse, da investeringen er lav og gevinsten høj. Dette til trods er der meget lidt fokus på området inden for udlejningssektoren.

### Omkostningerne dækkes

Energi til opvarmning i udlejningsejendomme hviler nemlig på et refusionsprincip. Det betyder, at udlejer kan få sine omkostninger til opvarmning refunderet fra lejerne, som typisk betaler et månedligt a conto bidrag med årlige regnskaber. Så længe varmeanlægget ikke lider af vedligeholdelsesmangler, kan udlejer derfor via loven få samtlige af sine omkostninger til opvarmning dækket - uanset om varmeanlægget fungerer optimalt.

### Lejerne betaler - klimaet taber

I ejendomme hvor der betales omkostningsbestemt leje, betaler lejerne typisk allerede for en varmeingeniør ligesom der i forvejen betales for udvendig vedligeholdelse, herunder af varmeanlægget. Udlejer "risikerer" derfor ikke at kunne få en lejestigning, hvis varmeanlægget drives bedre. For lejermål, der udlejes efter reglerne om gennemgribende moderniserede lejermål, er lejen allerede så høj, at den ikke kan sættes yderligere i vejret, så heller ikke her har udlejer en økonomisk interesse i at fokusere på driften af varmeanlægget. Resultatet bliver, at lejerne må leve



Hverken lejerne eller klimaet kan være tjent med, at varmeanlæggene rundt omkring i landet spilder store mængder energi, fordi de ikke drives optimalt. Her serviceres et blødgøringsanlæg til vand i en velholdt varmecentral på Østerbro. (Arkivfoto).

med dårligere drevne varmeanlæg - med højere varmeregninger og øget klimapåvirkning til følge.

### Fra udlejningsejendom til ejerboliger

I år til prisuddelingen var en ejendom i det indre København nomineret. Ejendommen er en tidligere ren udlejningsejendom, som senere er omdannet til ejerlejligheder. Den ansvarlige for varmeanlægget forklarede, at ejendommen tidligere havde haft problemer med dårlig afledning, ikke-isolerede varmepumper og ikke-isolerede varmtvandsbeholdere.

Efter omdannelsen til ejerboliger kom der dog pludselig fokus på det, og med meget få og enkle indgreb sparede ejendommen store beløb i varme hvert år. Det kan undre, at dette fokus først kom efter omdannelsen, men forklaringen ligger i, at det her netop er ejerne selv, der får glæden af det. Så længe varmeanlægget ikke er direkte misligholdt,

er det nemlig lejerne, der skal bære tabet ved et dårligt drevet varmeanlæg. Det så vi blandt andet i Højesterets dom af 25.10.12, hvor lejerne blev pålagt at skulle betale en afgift, som ejendommen var blevet pålagt, fordi den ikke udnyttede varmen godt nok. Højesteret udtalte, at så længe afgiften ikke skyldtes udlejers forsømmelse, kunne den pålægges lejerne.

### Manglende regulering

Eksemplet viser med tydelighed, at der er et problem i, at udlejer altid kan få fuld dækning fra lejerne. Hverken lejerne eller klimaet kan være tjent med, at varmeanlæggene rundt omkring i landet spilder store mængder energi, fordi de ikke drives optimalt. Når udlejer allerede opkræver den maksimale leje for sine lejermål, må lejerne til gengæld kunne forvente, at udlejer lever op til de rettede forventninger. Gør udlejer ikke det, er det ikke lejerne, der skal bøde for det.

# NÅR SKADEDYR INVADERER HJEMMET – HVAD SKAL JEG GØRE?



**D**et kan både være en forskyldende og væmmelig oplevelse at opleve at have skadedyr i sit hjem, og det kan tage lang tid at komme af med dem. Vi har samlet nogle gode råd til, hvad du skal gøre, hvis du oplever skadedyr i din lejebolig.

## KONTAKT UDLEJER

Du bør altid kontakte udlejer, når du finder skadedyr i din bolig, så udlejer har en mulighed for at fjerne dem. Det skyldes, at fjernelse af skadedyr er en del af udlejers vedligeholdelsespligt.

Hvis du ved, at du har skadedyr men ikke informerer udlejer, risikerer du at eventuelle skader bliver større og udlejer kan muligvis vælte dele af regningen for udbedring over på dig.

## HVIS UDLEJER IKKE REAGERER

Det er i udlejers interesse at fjerne skadedyrene, da ejendommen ellers kan tage skade og dermed miste værdi. Hvis udlejer ikke rører på sig, selvom du har kontaktet ham, så kontakt LLO. I sundhedsfarlige tilfælde skal kommunen gribe ind.

## ØKONOMI – HVEM SKAL BETALE?

Det er stort set altid udlejer (eller kommunen), der sørger for at fjerne

skadedyrene, men i visse tilfælde kan udlejer sende regningen videre til lejeren. Dette gælder dog kun, hvis du har handlet uforsvarligt. Det er dog ikke uforsvarligt at tage på udlandsrejse etc., hvor man kan være kommet til at tage væggelus med hjem i kufferten.

## KAN JEG OPHÆVE LEJEMÅLET?

Der skal meget til, før det er muligt for lejer at hæve lejemålet. Dette gælder uanset at der ikke er tvivl om, at lejemålet rent faktisk er angrebet af skadedyr. Da det ofte ikke er udlejers forhold, der medfører angrebet, så skal udlejer (efter han blev gjort opmærksom på angrebet) have handlet på en måde, der er uforsvarlig. Spørg altid din lokale LLO-afdeling til råds, inden du ophæver lejemålet.

## HAR JEG KRAV PÅ GENHUSNING?

De fleste udbedringer er så kortvarige, at genhusning ikke kommer på tale. Du har som udgangspunkt ikke krav på en erstatningsbolig, men et forholdsmæssigt nedslag i lejen kan (i visse tilfælde) komme på tale for den periode, hvor lejemålet ikke er beboeligt.

## HVEM SKAL ERSTATTE SKADER PÅ INDBO?

Du skal melde eventuelle skader på indbo til dit forsikringsselskab.





## VÆGGELUS

---

**Smittefare:** lav

**Udbedringsomkostninger:** høj-moderat.

**Karakteristika:** Lever hovedsageligt af blod fra sovende mennesker. Findes ofte i soveværelser. Kan give allergiske reaktioner.

**Forekomster skyldes:** Kommer ofte med hjem i bagagen fra udlandsrejser og kan derefter sprede sig til omkringliggende boliger.

**Opdages ved:** Små røde pletter på madrasser, møbler eller vægge. Røde, kløende bidemærker på kroppen.

**Udbedring:** Professionel udbedring påkrævet. Kontakt udlejer.

## SØLVFISK

---

**Smittefare:** lav

**Udbedringsomkostninger:** lav-moderat.

**Karakteristika:** Findes i mørke og fugtige miljøer. Kan forårsage materiel skade (ofte papir, bøger etc.). Sølvfisk er ikke farlig for mennesker.

**Forekomster skyldes:** Fugt og fugtskader (hvis de findes i større omfang)

**Opdages ved:** Oftest på badeværelsesgulvet, når man ser dyret.

**Udbedring:** Kontakt udlejer. Ofte kan en lavere luftfugtighed hjælpe. Husk at lufte ud.

## ROTTER

---

**Smittefare:** høj

**Udbedringsomkostninger:** høj.

**Karakteristika:** Kan forårsage materielle skader og sprede smitte til mennesker med bakterier, vira og enkeltcellede organismer.

**Forekomster skyldes:** Har altid boet tæt på mennesker, og det er vanskeligt at beskytte sig helt. Undlad at have mad og vand stående fremme.

**Opdages ved:** Rotteafføring, potespor, gnagemærker, hvis man da ikke ser selve rotten.

**Udbedring:** Kontakt kommunen. Kommunen sørger for udbedring, udgiften hertil er indeholdt i ejendomsskatten.



## Regeringen vil fastholde ændringerne i lejeloven

**D**er blev indført en ny lejelov i 2015. Loven indeholdt flere forbedringer for lejerne, men også et par forringelser. LLO har tidligere bragt et hæfte med en gennemgang af disse ændringer i Vi Lejere nr. 4 /2016, og dette hæfte kan fortsat hentes på vores hjemmeside llo.dk

### For tidligt

Da loven blev vedtaget, var det en del af aftalen, at der skulle foretages en evaluering af lovændringerne to år efter, at loven var trådt i kraft. Det er trukket lidt ud, men nu er evalueringen her og resultatet er kort sagt, at der ikke lægges op til ændringer af loven.

Mange af lovændringerne kan ikke siges at være slået igennem endnu, og det er derfor simpelthen for tidligt at evaluere flere af ændringerne. Dette gælder f.eks. den forringelse, der medførte, at visse lejere nemmere vil kunne opsiges med ét års varsel, da den gennemsnitlige lejer bor længere end to år i sin bolig. LLO mener stadigvæk, at den del af loven er problematisk, og vi må regne med, at vi endnu ikke har set problemets egentlige og fulde omfang.

### De nye fraflytningsregler en stor succes

Andre af lovændringerne har LLO derimod allerede set konsekvensen af, herunder de nye fraflytningsregler, som må siges at være en stor succes, der både gør processen ved fraflytningssynet mere rimelig og sparer lejereren for urimeligt høje fraflytningsregninger.

LLO håber derfor, at partierne vil holde fast i de lovændringer, som vi allerede nu kan se virker, og at den udvidede opsigelsesad-



gang for visse nye lejemaal bortfalder og normaliseres ift. lejelovens almindelige regler.

A.S.

## NÆSTVED OG NYKØBING F :

### Vundne sager, god økonomi og medlemsfremgang

**O**gså 2017 blev et lidt turbulent år for LLO Vest- Sydsjælland og Lolland Falster, konstaterede formanden, *Karl-Erik Rasmussen*, på generalforsamlingen i Næstved 5. april. Afdelingen gør det økonomiske mellemværende med LLO Vestsjælland op til 200.000 kr. og det er endnu ikke afsluttet, trods flere forsøg. "Vi og regionen har et antal gange strakt hånden frem, men den er ikke modtaget", sagde formanden.

Næstved og Nykøbing F afd. opsagde driftsaftalen med regionen pr. 1. maj 2017. Næstved og Nykøbing F. har indgået en aftale omkring medlemsadministration og sagsbehandling. Alle telefoner besvares af Næstved og

åbningstiderne for personlig henvendelse, (mandag 12-14 i Nykøbing og torsdag fra 15-17 i Næstved) er åben for alle uanset tilhørsforhold.

#### Vinder 8-9 sager ud af 10

Afdelingen har haft en betydelig medlemsfremgang og målet på 1.000 enkeltmedlemmer er næsten nået. Fremgangen i 2017 var på 54 pct. for enkeltmedlemmer, 8 pct. for de kollektive og hele 20 pct. flere nye foreninger. Fremgangen tilskrev formanden den effektive sagsbehandling og det voksende serviceniveau.

Det har været muligt for to sagsbehandlere at håndtere ca. 400 åbne

sager og vi "vinder" 8-9 sager ud af 10. Økonomien er også god trods nogle uventede udgifter.

Huslejenævnet i Næstved er et problem. Afdelingen har sager, der er indbragt tilbage i 2016, men stadig ikke afgjort. Andre sager, indbragt af LLO's advokat, er afgjort indenfor 3 mdr.!

Karl-Erik Rasmussen blev genvalgt som formand for en 2-årig periode. *Marianne Berg* blev forslået som medlem til bestyrelsen og ligeledes valgt for en 2-årig periode. *Christoffer Larsen* og *Poul Stahlschmidt* valgtes for en 1-årig periode. Som suppleanter valgtes *Linda Hansen* og *Marianne Andersen*.

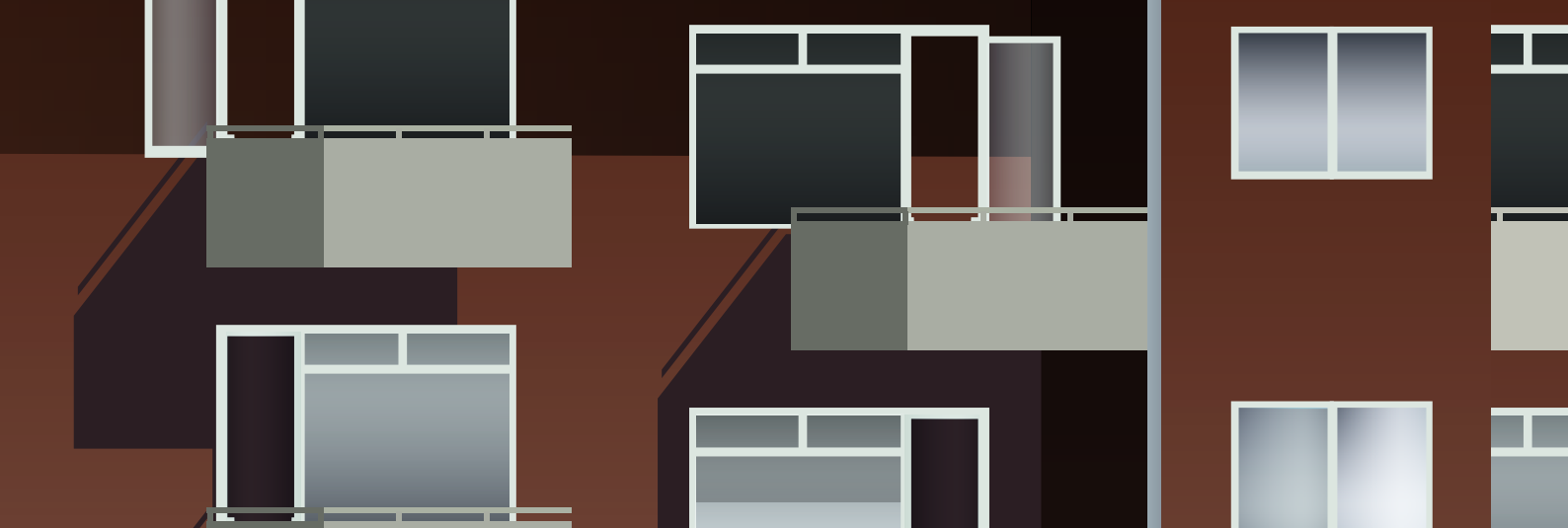
KjH

# AT FLYTTE

- EN GØR DET SELV-GUIDE







**Vi vil i denne guide fokusere på, hvilke regler der gælder for netop din fraflytning, og derefter give dig nogle gode råd til, hvad du skal gøre ved indflytning, hvad du skal sikre dig, når du rengør et lejemål inden fraflytning, og hvordan et fraflytningskrav skal se ud.**

Vi har prøvet at tydeliggøre hvilke regler der gælder, men desværre kompliceres reglerne af, at der ikke gælder de samme regler ved fraflytning for alle typer udlejning (hobbyudlejerne slipper for de samme krav som de professionelle og man vil ikke ændre på de aftaler, der allerede var indgået da den nye lovgivning trådte i kraft. (d. 01.07.2015).) Se tabel 1

Dette hæfte omhandler kun reglerne ved privat fraflytning. Hæftet beskriver derfor ikke dine rettigheder som lejer i den almene sektor, men rådene i denne guide, om lejerens egen indflytningsmangelliste og rengøring er stadigvæk relevante.

Hvis du har en tvist, eller gerne vil vide mere om dine rettigheder, så kontakt din lokale LLO-afdeling, der kan findes på llo.dk

**AFTALER INDGÅET INDEN 1.07.2015**

Intet obligatorisk indflytningssyn

Lovligt at aftale om nystandsættelse ved fraflytning

Lovligt at aftale lange frister for at fremsætte fraflytningskrav (for hobbyudlejerne).

**AFTALER INDGÅET 1.07.2015 ELLER SENERE**

Obligatorisk indflytningssyn (for professionelle udlejerne)

Ikke længere muligt at aftale at lejemålet skal være nystandsset ved fraflytning, men der kan kun kræves vedligeholdelse, "når det er påkrævet".

Fraflytningskrav skal stilles på fraflytningssynet (NB. Dog visse undtagelser. Se afsnit om fraflytning)

Tabel 1: oversigt over indflytningstidspunktets betydning for reglerne ved fraflytning.

**HOBBYUDLEJERE OG PROFESSIONELLE UDLEJERE**

Lejeloven stiller generelt større krav til professionelle udlejerne end udlejerne af en enkelt bolig. Dette gælder også ved ind- og fraflytning.

For sager, der omhandler ind- og fraflytning, skelnes der imellem **hobbyudlejerne**, hvor udlejer kun lejer én beboelseslejlighed ud (dvs. hele lejligheder/huse

-enkeltværelser i egen bolig tæller ikke med) og **professionelle udlejerne**, hvor udlejer lejer mere end et lejemål ud.

Derfor er denne guide delt op i to nogle steder, så du nemmere kan finde de regler, der er relevante for dig.

## NÅR DU FLYTTER IND

Uanset om du lejer din bolig af en hobbyudlejer eller en professionel, så er det vigtigt, at du som lejer laver din egen indflytningsmangelliste, som du giver til udlejer inden 14 dage efter at du har fået nøglerne til boligen. Professionelle udlejere har pligt til at lave et indflytningssyn, når du flytter ind, men det er ikke et krav når du fraflytter lejemålet.

### Formålet med indflytningssynet er todelt:

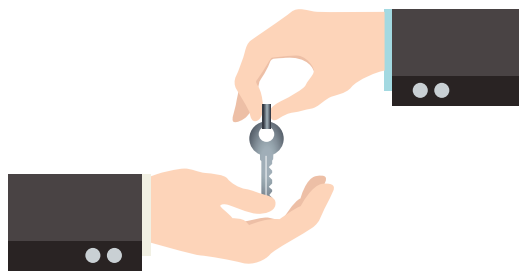
For det første at sikre, at lejemålet er i den stand, som fremgår af kontrakten, så du ikke bliver afkrævet udbedring af forhold, du ikke har ansvaret for. For det andet at sikre, at eventuelle indflytningsmangler kan blive identificeret og udbedret.

Formålet med fraflytningssynet er at vurdere, om du har leveret lejemålet tilbage i kontraktmæssig stand.

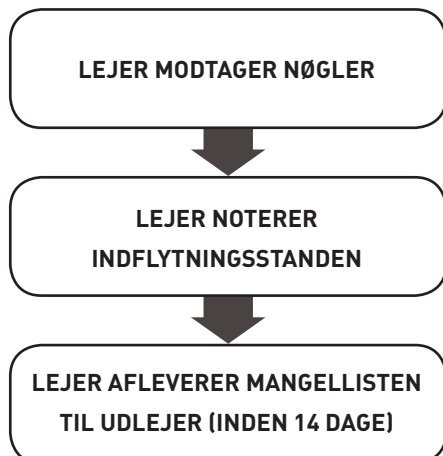
Det vil sige den stand, udlejer lovligt kan kræve af dig under iagttagelse af lejelovens regler om fraflytning: Lejelovens § 98, stk. 1 siger følgende: *"Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejereens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede"*.

En tommelfingerregel er, at en grundig indflytningsliste er til lejers fordel. En grundig fraflytningsliste er til lejers ulempe. Du bør derfor tage dine forholdsregler: Det vil sige at tage billeder ved ind- og fraflytning samt lave din egen indflytningsmangelliste.

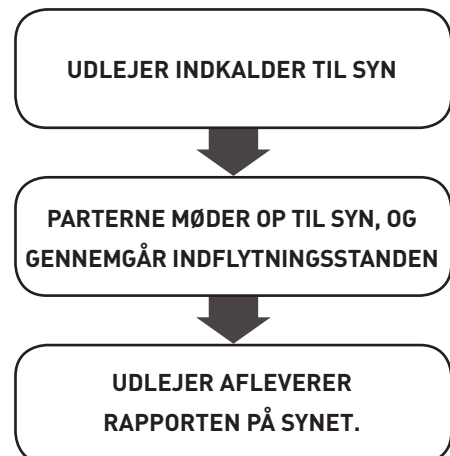
	OBLIGATORISK INDFLYTNINGSRAPPORT?	KAN LEJER LAVE INDFLYTNINGSMANGELLISTE?
Kontrakter fra før 1. juli 2015	NEJ	JA
Hobbyudlejning d. 1. juli 2015 eller senere	NEJ	JA
Professionel udlejning d. 1. juli 2015 eller senere	JA	JA



### LEJERS INDFLYTNINGSMANGELLISTE



### INDFLYTNINGSRAPPORT



## INDFLYTNINGSSYN OG INDFLYTNINGS- RAPPORT

Når udlejer lejer flere end ét lejemål ud, skal han indkalde til et indflytningssyn.

### Indkaldelse

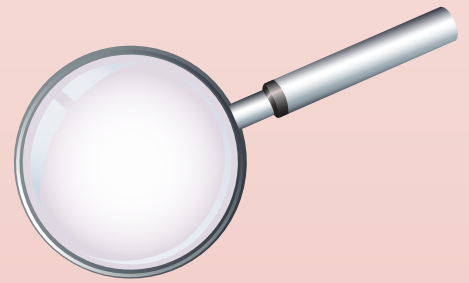
Dette syn skal indkaldes "i forbindelse med indflytningen". Ministeriet anfører i vejledningen til ind- og fraflytningssyn, at dette medfører, at indflytningssynet skal afholdes så tæt på indflytningstidspunktet som praktisk muligt.

### Gennemførelse af synet

Ved synet skal udlejer notere lejemålets stand. Både mangler, som skal udbedres og forhold, som lejer ikke skal hæfte for ved fraflytning.

Der er ikke begrænsninger for, hvor mange personer der kan deltage på synet og du kan tage en bisidder (eksempelvis en beboerrepræsentant) med, hvis du har lyst. Det kan ofte være en god idé.

Indflytningsrapporten er udlejers vurdering af forholdene og det er ikke sikkert, at du er enig i hans udkast. Det er derfor vigtigt, at du husker, at du kan fremsende din indflytningsmangelliste, så udlejer har den i hænde senest 14 dage fra indflytningen.



### Udlevering af rapporten

Rapporten skal udleveres til lejer på synet, medmindre lejer ikke møder op eller nægter at modtage den. I så fald, skal rapporten være lejer i hænde inden 14 dage.

### Hvis udlejer ikke laver det lovpligtige syn

Hvis udlejer ikke overholder disse krav, bortfalder udlejers krav om istandsættelse ved fraflytning, medmindre kravet skyldes skader, lejer er ansvarlig for. Det betyder dog ikke, at du helt kan undgå fraflytningskrav, hvis udlejer ikke afholder synet korrekt. Ministeriets vejledning anfører, at: *"Krav, som udspringer af lejerens misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, fortabes derfor ikke som følge af udlejerens manglende iagttagelse af reglerne om indflytningssyn."*

Reglerne om indflytningssyn gælder alene for lejemål indgået d. 1. juli 2015 eller senere.

## TAG DINE FORHOLDSREGLER

### – Lav en indflytningsmangelliste.

- Tag billeder, både ved ind- og fraflytning.
- Lav din egen indflytningsmangelliste, som kan supplere udlejers eventuelle indflytningsrapport.
- Notér hellere for meget end for lidt.
- Sørg for, at udlejer har rapporten i hænde senest 14 dage fra indflytning.

*(I denne sammenhæng betyder indflytning det tidspunkt, hvor du modtog nøglerne til lejemålet og dermed fik rådighed over lejemålet).*





# NÅR DU SKAL FLYTTE

Denne del af hæftet beskriver selve fraflytningsprocessen, hvornår der er fraflytningsmangler og hvordan udlejers fraflytningskrav skal se ud.

## FRAFLYTNINGSPROCESSEN FOR HOBBYUDLEJERE

– ét lejemål, eller accessoriske enkeltværelser

### Trin 1

Lejer/udlejer opsiger (skriftligt) lejemålet med 3 måneders varsel, eller 1 måned for enkeltværelser, der opsiges til den 1. i en måned.

### Trin 2

Når lejer/udlejer har opsagt lejemålet, skal lejer foretage istandsættelse af lejemålet i henhold til sin kontrakt. Lejer skal udføre denne, inden lejemålet overdrages, hvilket sker ved nøgleaflevering.

### Trin 3

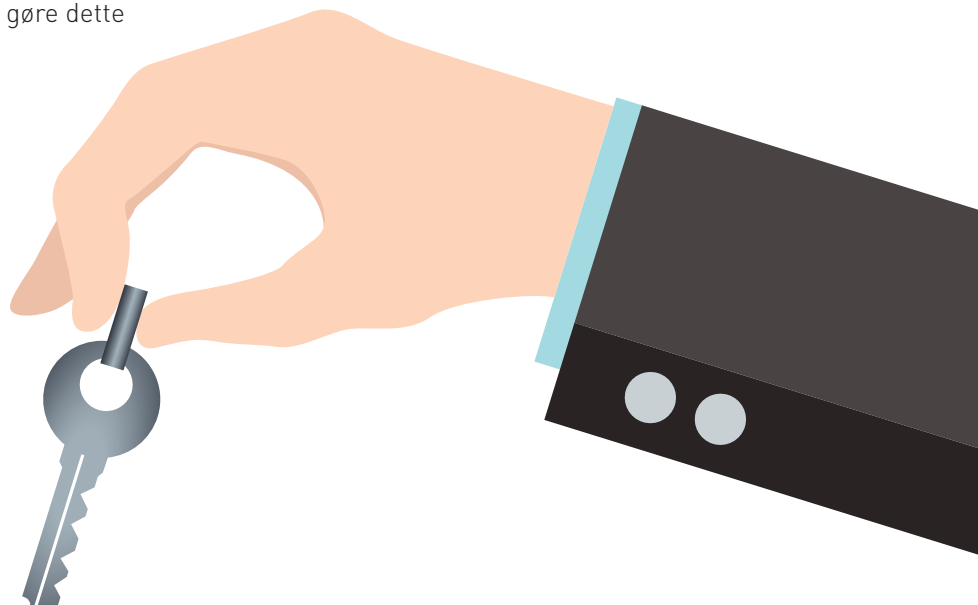
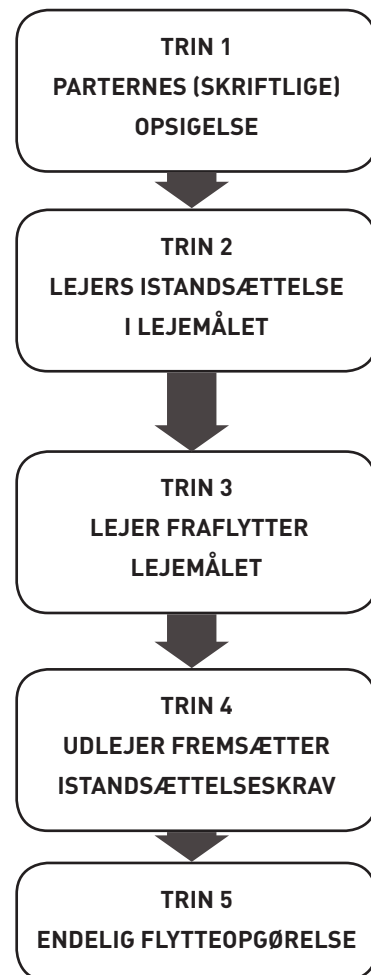
Lejer fraflytter, rengør og tømmer lejemålet, vær opmærksom på, at fraflytning tælles fra aflevering af nøgler.

### Trin 4

Udlejer er ikke forpligtet til at afholde flyttesyn. Udlejer skal fremsætte sine istandsættelseskrav, senest 2 uger efter lejers faktiske fraflytning.

### Trin 5

Udlejer istandsætter i henhold til kravene, og opgør det økonomiske krav og modregner i depositum, herefter udbetales det resterende depositum til lejer. Der er ingen frist for, hvor hurtigt de skal gøre dette men typisk 1-2 måneder efter fraflytning.



## FRAFLYTNINGSPROCESSEN FOR PROFESSIONELLE UDLEJERE

– 2 eller flere lejemål

### Trin 1

Lejer/udlejer opsiger (skriftligt) lejemålet med 3 måneders varsel.

### Trin 2

Når lejer/udlejer har opsagt lejemålet, skal lejer foretage istandsættelse af lejemålet i henhold til sin kontrakt. Lejer skal udføre denne inden lejemålet overdrages, hvilket sker ved nøgleaflevering.

### Trin 3

Lejer fraflytter, rengør og tømmer lejemålet, vær opmærksom på, at fraflytning tælles fra aflevering af nøgler.

### Trin 4

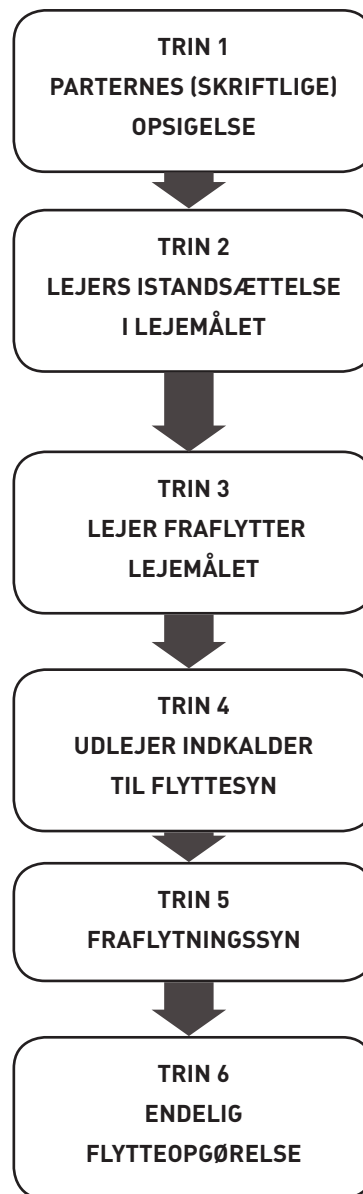
Udlejer skal skriftligt indkalde lejer til fraflytningssyn med mindst 1 uges varsel, dog kan der i opsigelsesperioden aftales et kortere varsel.

### Trin 5

Udlejer skal senest 2 uger fra fraflytning, afholde et fraflytningssyn. Udlejer skal udarbejde en synsrapport til lejer og udlevere den på selve synet.

### Trin 6

Udlejer istandsætter i henhold til kravene, og opgør det økonomiske krav og modregner i depositum, herefter udbetales det resterende depositum til lejer. Der er ingen frist for, hvor hurtigt udlejer skal gøre dette, men typisk 1-2 måneder efter fraflytning.



## FRAFLYTNINGSMANGLER

### HVAD SKAL DU SELV GØRE, INDEEN DU FLYTTER?

#### Hvornår er der en fraflytningsmangel?

Det er der, når lejer efterlader noget istandsættelsesarbejde til udlejer, som lejeren jf. lejeaftalen skulle have udført inden overdragelsen af lejemålet i forbindelse med fraflytningen. Og man kan ikke komme tilbage og udbedre, når først der er sket overdragelse. Uanset om lejemålets opsigelsesperiode løber en periode endnu. Tit er det indføjet i lejekontrakterne, at udlejer skal have lejemålet til rådighed 14 dage inden lejemålets udløb.

#### Hvad skal man så lave og hvor meget?

Hvis man beslutter at istandsætte selv, skal man være klar over, at der er en risiko for at udlejer ikke vil acceptere arbejderne. Det kan der være mange grunde til, men primært vil man blive mødt med en påstand om, at arbejderne ikke er udført "håndværksmæssigt korrekt".

Det betyder i praksis, at de arbejder, der skal laves, skal laves i en sådan kvalitet og finish, som en samvittighedsfuld, dygtig malermester ville lave arbejderne. Og det kan almindelige mennesker med lidt håndlag og lyst til at lave det ordentligt sagtens leve op til. Det vil altid være en konkret vurdering fra lejemål til lejemål.

#### Rengøring

Rengøring og det at aflevere lejemålet i klargjort stand, er også en væsentlig del af fraflytningen. Hos llo.dk har vi en rengøringsguide, der fortæller præcis hvordan du bør rengøre dit lejemål inden du fraflytter. Se guiden i dette indstik på side 12.

Link: <http://llo.dk/guides-og-temaer/rengøringsvejledning>

## HVAD KAN UDLEJER KRÆVE VED FRAFLYTNING?

#### Hovedreglen:

Samme stand som ved indflytning.

#### Dog ikke:

Foringelser, der skyldes slid og ælde. (NB. Nyistandsættelse før 1. juli 2015)

Foringelser, der ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt.

Foringelser, som det påhviler udlejeren at udbedre.

Arbejder, der vil bringe det lejede i bedre stand end ved indflytning.

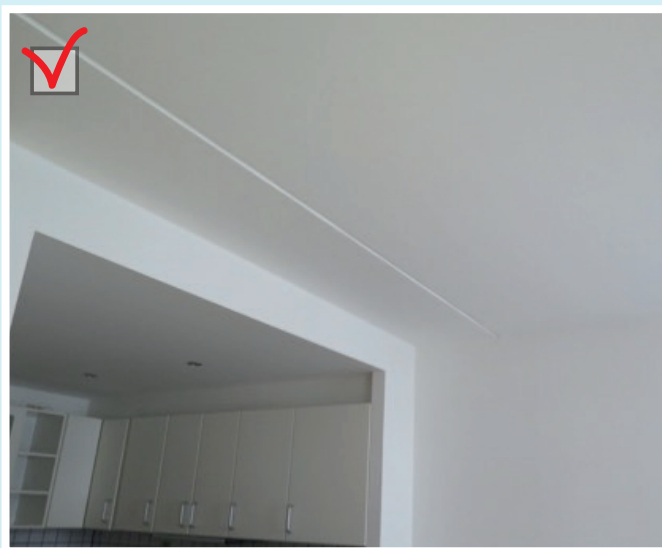
*Det er ligeledes et krav, at udlejer siger præcist, hvad han mener er mangelfuldt og hvilken udbedring, han kræver af lejer. Udlejers krav skal være så præcist, at lejer ved nøjagtig, hvad han kan gøre indsigelse imod.*



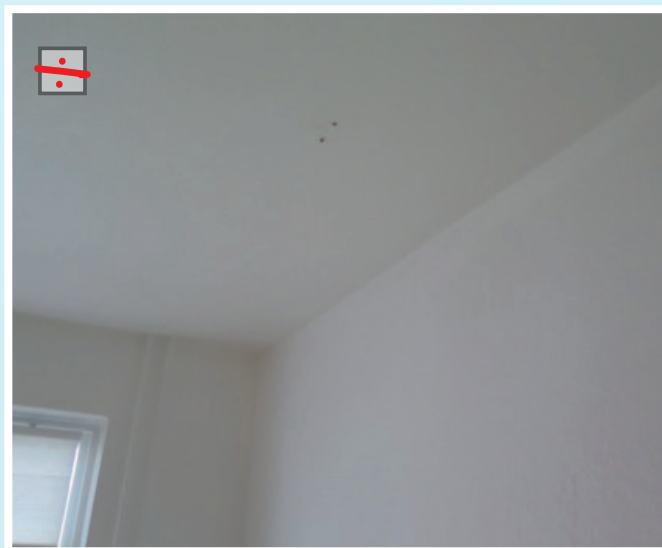


## BILLEDEKSEMPLER PÅ LEJEMÅL, DER ER I ENTEN KLARGJORT ELLER IKKE-VEDLIGEHOJDT STAND

### LOFTER

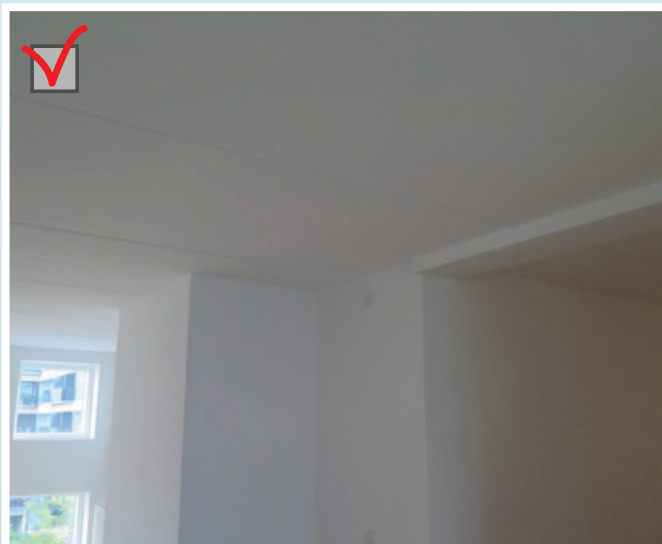


Billede 1: Nyistandsat loft, og vægge i øvrigt.  
Ok til aflevering

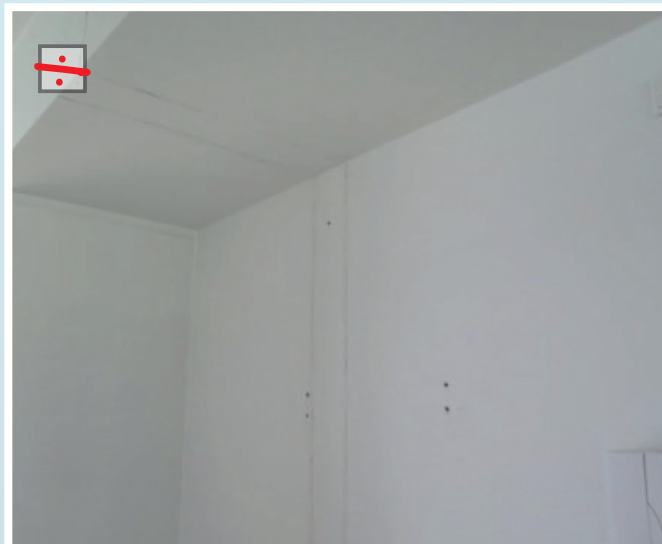


Billede 2: Generelt pænt loft, men der er to huller efter lampemontering. Er der vedligeholdelseskonto er det ok, men skal det afleveres nyistandsat eller efter de ny regler - vel vedligeholdt og i samme stand som ved modtagelsen - skal der foretages en overfladebehandling.

### VÆGGE

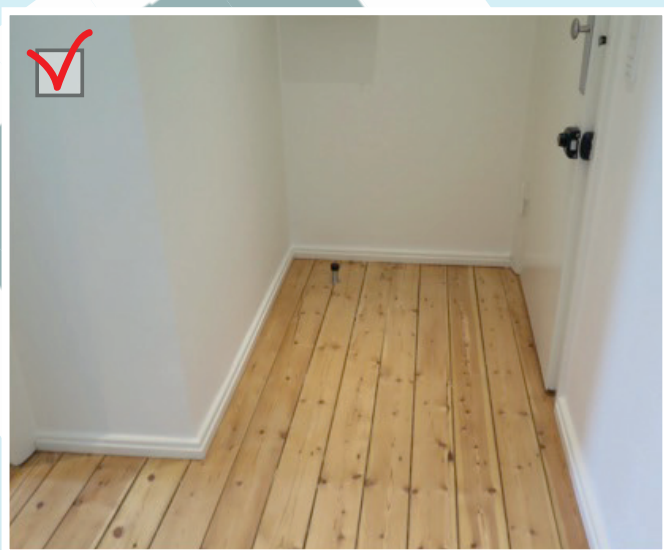


Billede 3: Vægge fremstår nye, pæne og uden spor af vægmontage.



Billede 4: Væggen har spor efter div. montage og skal spartles grundigt og males bagefter for at fremstå velvedligeholdt.

## TRÆVÆRK: DVS. VINDUER INDVENDIGT, DØRE, KARME OG FODPANELER



Billeder 5: Nymalede paneler, vægge, hoveddør og nylakeret gulv.

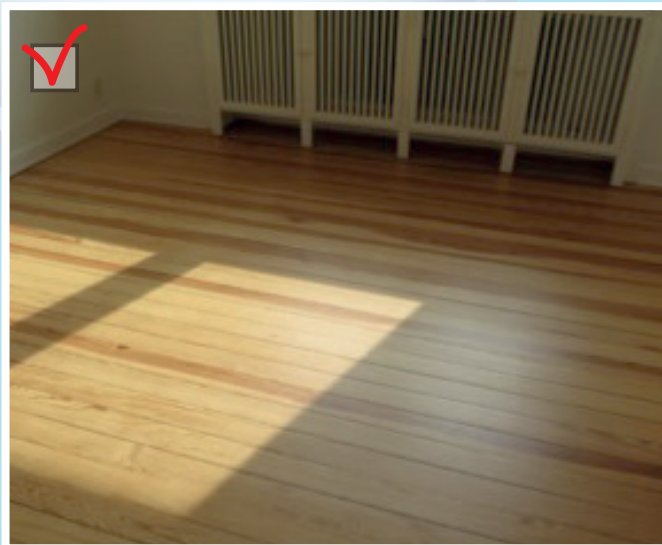


Billede 6: Vindueslysning. Malingslaget på vindueslysnin-gen dækker ikke.



Billede 7: Dårligt udført malerarbejde.

## GULVE



Billede 8: Fuldslebet og nylakeret fyrretræsgulv.



Billede 9: Lakken er gennemslidt og der skal foretages fuld-slibning og lakering inden fraflytning.

## RENGØRING

Rengøring er et punkt, det godt kan betale sig at vise lidt ekstra opmærksomhed. F.eks. koster det mellem 300 og 500 kr. at få rengjort ovnen eller opvaskemaskinen. Har man en del hvidevarer kan det godt løbe op.

Desuden bliver det nemmere at vurdere omfanget af de reelle istandsættelsesarbejder, når der er rengjort inden.

Link til rengøringsguide:

<http://llo.dk/guides-og-temaer/rengøringsvejledning>

### Eksempler på, hvordan det gerne skulle se ud:



Billede 10: Rengjort ovn. (ja! den har været brugt)



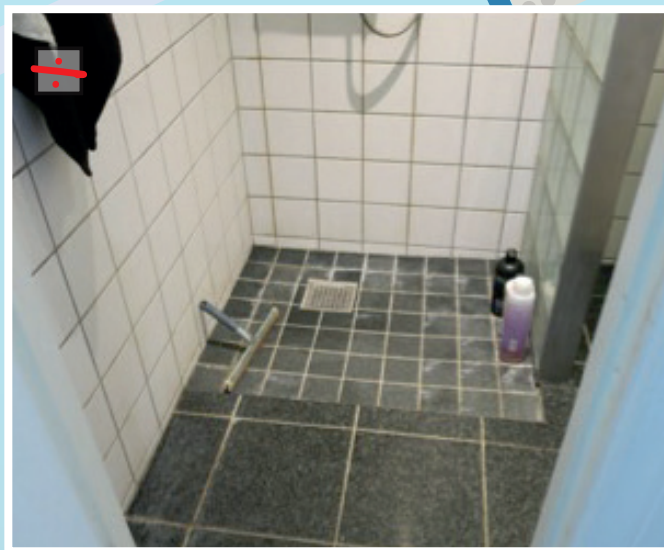
Billede 11: Rengjort vask



## Eksempler på, hvordan det ikke skal se ud



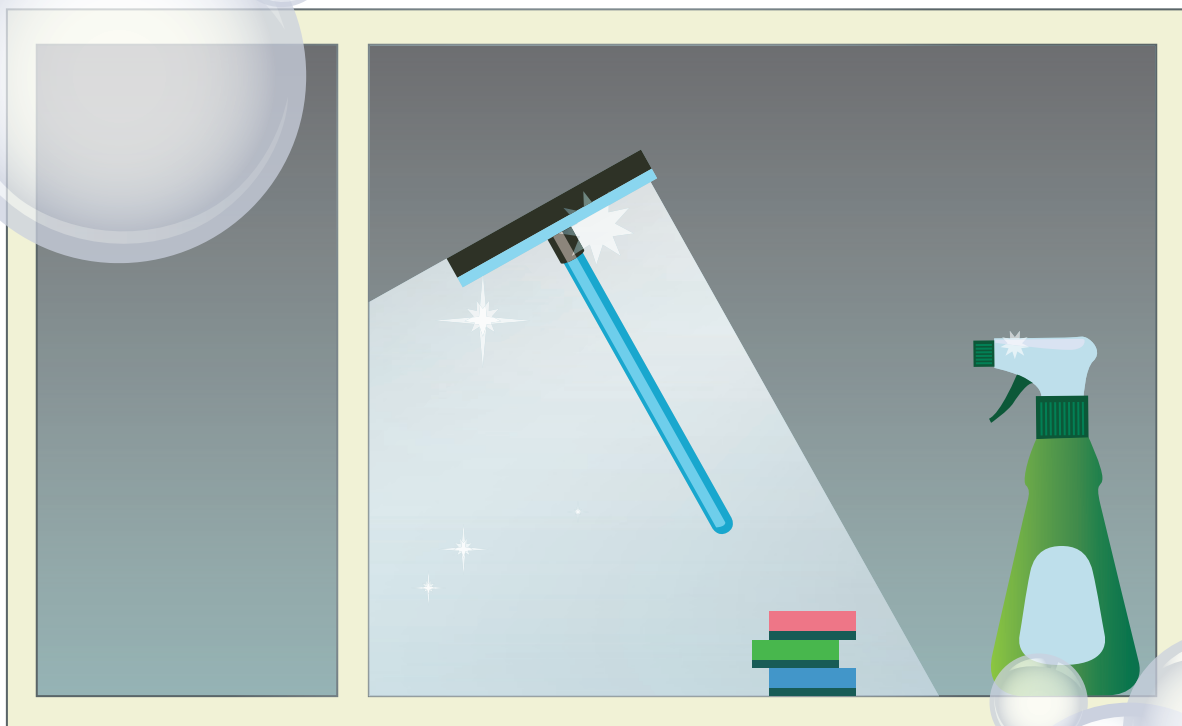
Billede 12: Kalk på blandingsbatteri i bruseniche



Billede 13: Kalk på fliser i bad.

Husk at fjerne lamper, gardinstænger og lign. De må ikke blive hængende, med mindre du har en skriftlig aftale

med udlejer herom. Det kan blive dyrt at få fjernet efterladte effekter, hvis udlejer skal gøre det efterfølgende.



## SLUTRENGØRING

### – HVAD SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ?

#### Rengøring i opholdsrum

Dvs. stuer, soveværelser, og lignende rum uden installationer.

- Lofter og vægge (de tapetserede og malede overflader) støvsuges for spindelvæv og støv.
- Skal der maleristsættes inden fraflytning, nedvaskes med almindelig grundrens inden der males.
- Træværk afvaskes/ aftørres med sæbevand således, at de er klar til malerbehandling.
- Stikkontakter og rosetter afvaskes for fingersnask og skidt. Tørres af med en spritklud, så der ikke kommer vand i elinstallationen.
- Lakerede gulve støvsuges og vaskes med alm. sæbevand.
- Ludbehandlede gulve vaskes med ludsæbe.
- Ubehandlede gulve vaskes grundigt (evt. ad flere omgange med sæbespånere i vandet).
- Linoleumsgulve rengøres med almindeligt universalrengøringsmiddel, gives evt. linoliesæbe.
- Stengulve/ klinkegulve rengøres med brun sæbe
- Dørgreb rengøres for fingersnask og eventuelle malerpletter.
- Karme og rammer på vinduer vaskes af med universalrengøringsmiddel eller grundrens.
- Radiatorer rengøres mellem lameller og bagved med støvsugning og kost.

#### Køkken

Efter en generel hovedrengøring af køkkenet, er der nogle områder som skal have ekstra opmærksomhed i rengøringen.

- Rengør skuffer i køkkenskabe grundigt og rengør under bestikskuffens plastikindsats.

- Gør rent oven på overskabene og på siden af de underskabe der står ved siden af komfuret.
- Husk altid at trække komfuret ud og gøre rent bagved, samt i skuffen under det.
- Kalkrester på keramiske kogeplader kan skures af eller fjernes med et skarpt barberblad.
- Filtret fra emhætten renses nemmest ved at komme det i opvaskemaskinen.
- Stikkontakter og rosetter afvaskes for fingersnask og skidt. Tørres af med en spritklud, så der ikke kommer vand i elinstallationen.
- Køleskabet rengøres med klorin for at være sikker på, at alle bakterier bliver dræbt. Fryseren afrimes.
- Hvis køleskabet slukkes, skal dørene stå på klem.
- Opvaskemaskinen skal rengøres og afkalkes efter producentens anvisninger.

#### Badeværelse

Generelt for badeværelset er, at det skal rengøres for kalk som har sat sig fast i boperioden.

- Fliser skal rengøres for kalk over det hele med kalkfjerner eller fortyndet eddikesyre.
- Toilet rengøres for kalk og skidt.
- Badekar og bruseniche, håndvask og hane rengøres for kalk.
- Vaskemaskinen renses med afkalker i tromlen.



## FRAFLYTNINGSRAPPORTEN HVORDAN SKAL DEN SE UD?

Udlejer kan både lave sin egen fraflytningsrapport eller bruge den ministeriet har lavet. **Det afgørende er, at udlejer skal stille sine krav på en sådan måde, at lejer ikke er i tvivl, om hvad udlejer kræver** og dermed om han eller hun skal gøre indsigelse. Der skal dog ikke angives en pris på selve synet, men i stedet angives hvad der skal ordnes.

Eksempelvis er det ikke nok, at udlejer konstaterer "Der er ikke malet", fordi lejer skal vide om udlejer så også kræver, at lejer skal male og hvad han skal male (se Vestre Landsrets dom T:BB 2009.626 V).

Kravet må desuden ikke være "ulæseligt", hvis udlejer har en ulæselig håndskrift kan det medføre, at der ikke er gjort tilstrækkeligt tydeligt krav. (se Vestre Landsrets dom T:BB 2013.24 V).

### KONSEKVENSER, HVIS RAPPORTEN ER LAVET FORKERT

Hvis udlejers fraflytningskrav ikke overholder lejelovens regler, kan han ikke fremsætte fraflytningskrav.

Selv, hvis der er tale om en mangel, du normalt ville hæfte for, så bortfalder udlejers krav, hvis han eksempelvis fremsætter det for sent.

Det er alle synlige mangler, der skal påtales ved synet. Dette **skal** gøres på synet og der kan dermed ikke tages forbehold for senere at fremsende yderligere krav.

Udlejer har så at sige "ét skud i bøssen". Skjulte fejl og mangler behøver ikke at stå i fraflytningsrapporten, men skal påtales så snart de opdages. Skjulte fejl og mangler betyder mangler, der ikke var synlige ved fraflytning. Malerarbejde og gulvarbejde er således normalt aldrig skjulte.

Eksempelvis er kattelopper en skjult mangel (se Østre Landsrets dom T:BB 2017.453 Ø)

Hvis udlejer har forsømt sin pligt til at lave en indflytningsrapport, betyder det, at fraflytningsrapporten alene må indeholde krav, der skyldes lejers misligholdelse.



## CHECKLISTE FRAFLYTNING

### REGLER DER GÆLDER ALLE LEJEMÅL:

- Det skal være en mangel, udlejer kan kræve udbedret (se side 5)
- Kravet skal være tydeligt.
- Kravet skal være rettidigt.

### REGLER DER GÆLDER FOR PROFESSIONELLE UDLEJERE, DER UDLEJER MERE END ÉT LEJEMÅL:

- Der skal have været afholdt indflytningssyn (hvis nyt lejemål, d. 1. juli 2015 eller senere)  
Undtagelse: Hvis manglen skyldes lejers misligholdelse, er indflytningssyn underordnet.
- Lejer skal være korrekt indkaldt til fraflytningssyn  
Undtagelse: Lejer og udlejer har aftalt andet efter lejemålet er opsagt.
- Kravet skal være fremsat korrekt, dvs. skriftligt fremsat ved synet.





Redaktion: Anders Svendsen og Thomas Villars

Tekst: Anders Svendsen, Thomas B. Sørensen  
og Katrine Sparreth Nielsen

Foto: Thomas B. Sørensen

Layout: Ved5tiden

Udgiver: Lejernes Landsorganisation

Reventlowsgade 14, 4

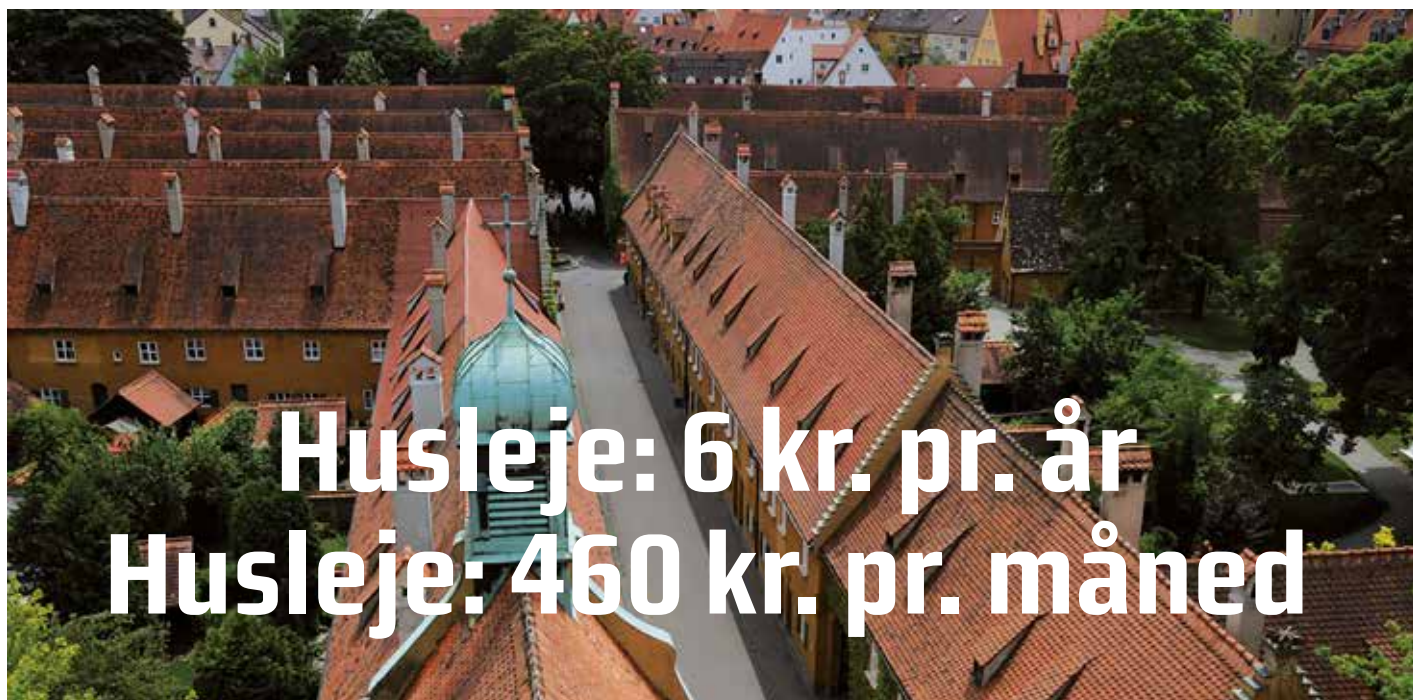
1651 København V.

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

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

# BILLIGE BOLIGER

AF KJELD HAMMER



Hovedgaden med de billige lejligheder, hvor man skal være fattig men uden gæld for at bo.

I det første tilfælde skal du bede tre gange om dagen. I det andet skal du bare blive boende!

**D**et er en ringe trøst, når man sidder med en høj husleje, at der er andre, der bor gratis - eller næsten gratis. Men så kan man jo glæde sig på deres vegne.

## Fattig men uden gæld

I Tyskland findes verdens ældste sociale boligbyggeri. Det er oprindeligt fra år 1516, men genopbygget efter store skader under 2. verdenskrig. Lejen er ikke steget i alle årene og udgør 88 eurocent pr. år. Det svarer i nutidskroner til ca. 6,50 kr. pr. år.

Til gengæld skal man være katolik og deltage i tre daglige bønner for at bo der. For at komme i betragtning skal man derudover være fattig, men uden gæld. Administrationen og vedligeholdelse foretages via en fond.

## Portene låses kl. 22

Bebyggelsen består af 67 huse med 147 lejligheder. De ligger i en særlig enklave i byen Augsburg i Bayern og hedder Fuggerei efter grundlæggeren, *Jakob Fugger*, med tilnavnet "den rige". Hele området med smalle gader, pladser og en kirke var omgivet af en mur. Om natten var portene til denne lille by-byen låst og det bliver de fem porte såmænd kl. 22 den dag i dag.

Lejlighederne er ca. 60 kvm. og moderne udstyret.

Til stuelejlighederne hører en lille have, til 1. sals lejlighederne et kvistværelse.

## 460 kr. pr. måned i Trøjborg

I den attraktive Trøjborg-bydel midt i Aarhus bor to lejere i hver deres 2-værelses bolig for 460 kr. om måneden. Det er det samme, som de gav i 1977. Lejlighederne er på godt 50 kvm. og har både bad og centralvarme, og ligger i Willemoesgade.

De to lejere, der er brødre, underskrev i 1977 en aftale med ejeren, TLK ved *Preben Kjær Pedersen* om, at huslejen ikke måtte stige, så længe de bor der. En sådan aftale er jo ikke ligefrem en opfordring til at flytte, så de to brødre bor der endnu.

## 500.000 kr. for at flytte

Dog ikke med udlejerens gode vilje. Han ville i 1977 udstykke ejendommen i ejerlejligheder. For at undgå at lejerne forpurrede denne plan ved at købe ejendommen og stifte en andelsboligforening, tilbød han dem, at de kunne blive boende til uændret husleje i sikker forvisning om, at de over en kortere årrække alle ville være flyttet. Aftalen med

hver enkelt lejer blev nedfældet skriftlig og vel at mærke uden tidsbegrænsning. De fleste flyttede da også over tid - blot ikke de to brødre. En interesseret køber tilbød dem for nogle år siden en halv mio. kr. hver for at flytte, men de takkede nej.

## Dyre og billige lærepenge

Også udlejereren blev utålmodig. Han havde regnet med, at alle lejerne ville være ude efter 10-15 år. Så varslede han en huslejestigning til 2.500 kr. pr. måned efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Sagen endte i boligretten, der med dommerstemmerne 2-1 slog fast, at varslingen var i strid med aftalen fra 1977. Så gik udlejereren til Landsretten. Lige lidt hjalp det ham. Aftalen måtte stå ved magt, besluttede landsretten kort før jul 2017. Udlejereren har nu erkendt, at han ikke kan gøre mere. Til Stiftstidende siger han, at sagen har kostet ham 100.000 kr. i sagsomkostninger og at "det på alle måder har været dyre lærepenge for at forstå, at der skal udløbsdato på sådan en aftale". Til gengæld siger han ikke noget om, hvor mange billige lærepenge han tjente på at udstykke resten af lejlighederne til ejerlejligheder. Avisen spør' ham heller ikke!



LLO's ønsker ikke, at flere udlejnings- og andelsboliger omdannes til ejerboliger (arkivfoto).

## Regeringens borgerlige ideologi triumferer: Regeringen lægger op til at gå videre end sit eget ekspertudvalg.

**R**egeringen nedsatte i starten af 2016 et udvalg, som skulle modernisere ejerlejlighedsloven i anledningen af lovens 50 års jubilæum.

Udvalget skulle kigge på en modernisering af hele ejerlejlighedsloven, og særligt partiet Liberal Alliance ønskede en fjernelse af forbuddet imod, at andelsboliger kan blive til ejerboliger <sup>1</sup> (ca. 200.000 boliger er omfattet). Hertil kom spørgsmålet, hvorvidt forbuddene imod opdeling (udstyknings <sup>2</sup>) af ældre udlejningsejendomme (opført før 1. juli 1966) skal blive ved med at gælde (ca. 320.000 boliger er omfattet). Regeringen ønskede også en gennemgang af de påregnelige økonomiske og sociale konsekvenser ved en ændring. Dertil ønskede man at lave en ny normalvedtægt for ejerne i ejerlejlighedsforeningen <sup>3</sup>. Disse vedtægter skulle gælde, hvis ejerforeningen ikke har lavet sine egne vedtægter.

### LLO: andelsboliger vil forsvinde

Udvalget har afholdt 18 møder og gennem-

gået tusindvis af sider materiale og udkast til rapporter.

Juridisk- og politisk konsulent *Anders Svendsen* og cheføkonom *Jesper Larsen* har deltaget i udvalget for LLO og Danmarks Lejerforeninger.

LLO's holdning til forhandlingerne har været, at vi ikke ønskede omdannelse af flere udlejnings- og andelsboliger til ejerboliger, da vi mener, at dette medfører dårligere rettigheder til lejerne (eksempelvis i form af ringere opsigelsesbeskyttelse), og fordi man forventer, at andelsboligerne vil forsvinde som boligform.

Under udvalgets arbejde, har de økonomiske ekspertmedlemmer (*Morten Skak* og *Christian Bjørnskov*) og Ejendomsforeningen Danmark ønsket at afskaffe huslejereguleringen som et "nødvendigt" led i en liberalisering af loven. Et synspunkt, der efter vores opfattelse var langt ude over den opgave, udvalget var blevet sat til at løse.

De, der havde et generelt ønske om at

beholde den eksisterende lovgivning, var LLO, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), og Kommunernes Landsforening (KL).

### Ikke voldsomme ændringer

Udvalgets analyser førte til, at udvalget ikke ønskede at gennemføre voldsomme ændringer af opdelingsforbuddet, dog således at et flertal anbefaler:

1. Ejendomme med 2 beboelsesenheder og mindst én erhvervsenhed må opdeles (svarende til ca. 6.300 boliger). Alle i udvalget stemte for dette inkl. LLO <sup>4</sup>
2. Andelsboliger i ejendomme, der er opført efter 1966, må opdeles. (svarende til ca. 13.000 boliger (LLO, ABF og KL imod).

(De øvrige opdelingsforbud fastholdes).

Der blev endvidere udfærdiget en ny normalvedtægt, som dog ikke har nævneværdig betydning for lejerne.

Rapporten medfører, at økonomerne får en række særstandpunkter indføjet om deres



# X-ORD

opfattelse af huslejereguleringens konsekvenser. LLO fik ligeledes en række af vores synspunkter indføjet i rapporten.

## Rapportens senere liv: Højere husleje og færre andelsboliger

I LLO var vi tilfredse med resultatet, fordi der var meget på spil.

Regeringen ønsker dog efterfølgende at lade flere boliger omdanne til ejerboliger end det, der fremgår af lovforslaget, da regeringen også har medtaget ejendomme med 3-5 private udlejningsboliger, som skal kunne omdannes til ejerboliger (svarende til ca. 60.000 boliger).

Regeringen går dermed af ideologiske årsager længere end sit eget udvalgs lovforslag.

Bliver forslaget gennemført, påregnes det i rapporten (s. 193), at 29.000 boliger vil blive omdannet og i gennemsnit stige med 21.000 kr. i husleje om året. Dette betyder færre betalelige boliger, og lovforslaget øger dermed presset på den almene sektor, der i forvejen har store udfordringer, blandt andet som følge af regeringens parallelsamfundsplan.

Regeringen ønsker desuden at have drøftelser med Folketingets partier om, hvorvidt ikke alle andelsboliger alligevel skal kunne omdannes til ejerboliger.

Begge disse tiltag vil påvirke de store byer mest, da huslejen i de berørte ejendomme vil stige mest, og der i øvrigt er langt flest andelsboliger i de store byer.

LLO opfordrer til, at man ikke forringer lejernes vilkår for de 60.000 boliger, og vi vil arbejde for, at dette forslag ryger bort som led i de politiske drøftelser.

Læs hele rapporten på erhvervsministeriets hjemmeside: EM.dk

RIIS -18	SÆSON- HYGGE	EVEN- TYRER BØNNE	LILLE FLYVER KLUB	VÆRK- STED	DRENG	SVOVL
SÆSON- SPISE						
SÆSON- SPORT						↙
UDTRYK	5		BLÅØJET TONE	7		
BAND- NAVN		2			SPANIEN KØRE- MÅL	
NORGE		PIGE HENSIGT		DUO BRINT		
ETAGE			HUSDYR TIDSRUM			
TILMED				HÆNDE		
				REDSKAB REX		
KIRKE- DEL	↓	JAG KØR			4	
KURS 100				BESK OM- TÅGEDE		1
		8	YTRE			
LEM	↓	JOD FLUOR	3	VOLT TYDE- LIGT	BYTE	SMALL SMA SLAG
SENDT						
LARGE		TRÆ			NEON LITER	
TON		FINGRE RESTAU- RANT				
STED- ORD					ALFAB. FØLGE STØN	
				SVENSKE KRØNER DAMPKIB		
DREJET DAMP			BELGIEN	STØTTE ILT		ØSTRIG KAMMER- TONEN
VENSKA- BELIGT FORHOLD		6				

## VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 1/2018:

Anders Brandborg, Andreas Bjørns Gade 23, 5. th., 1428 København K

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 12/8 2018

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: tfr@llo.dk

<sup>1</sup> Beslutningsforslag B146 af 1. april 2016

<sup>2</sup> Det kaldes teknisk set ikke "udstykning", men "opdeling" i når man opdeler ejendomme i ejerlejligheder, men alle ved, hvad man taler om, hvis man bruger det udtryk.

<sup>3</sup> (som gælder, hvis andet ikke er aftalt i ejendommen, -hvad dog stort set altid er tilfældet).

<sup>4</sup> Danmarks Lejerforeninger er enige i hele rapporten undtagen dette. Der kan der forventes en smule kritik af LLO.

# MEDDELELSER FRA LANDSSEKRETARIATET

## Landssekretariatets kurser og konferencer efterår 2018



Tilmeldinger kan først ske, når der er udsendt invitation

DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
Lørdag 25. august 2018	FYN	NÆVNSKONFERENCE v. professor H.H. Edlund: Nye sager Beboerklagenævn og Huslejenævn	Sagsbehandlere og advokater
Fredag 31. august 2018	ÅRHUS	LEJERET I (Grundlæggende) Overblik over lejeretten	Rådgivere og sagsbehandlere – herunder studerende
Søndag 2. september 2018		ALMENT KURSUS	Afdelingsmedlemmer og tillidsvalgte for almene bestyrelser
Lørdag 6. oktober 2018	Altid i Kbh	BR-KURSUS: introforløb, DMK-lejeberegning og BR rettigheder	Beboerrepræsentanter
Fredag 16. november 2018	KBH	LEJERET II (Temakursus) Uddybende gennemgang af lejekontrakter	Sagsbehandlere og rådgivere – herunder studerende, der foretager sagsbehandling

## DANSKE LEJERE BETALER KONTINGENTER TILBAGE TIL LLO

LLO stævned foreningen "Danske Lejere", fordi vi mente, at den uretmæssigt havde sendt opkrævninger ud til og modtaget kontingentindbetalinger for medlemmer af LLO.

Mange lejere troede således, at de havde betalt til LLO, men havde i stedet betalt den forkerte forening.

Vi gav i den forbindelse mulighed for, at lejere, der havde betalt til den forkerte organisation, kunne give LLO en fuldmagt til at opkræve beløbet tilbage.

Danske Lejere nægtede i første omgang at betale beløbet tilbage, og vi blev derfor nødt

til at sagsøge foreningen med krav om, at betalingerne kom tilbage til LLO.

Sagen er blevet forliget d. 12. februar 2018, således at Danske Lejere skal betale 24.403,75 kr. tilbage (plus procesrente).

Landsformand *Helene Toxværd* kommenterer forliget således:

"Vi synes, det er et tilfredsstillende resultat - selvom vi jo gerne havde undgået at gå i retten - når sagen alligevel ender med et forlig. Vi var fra starten ret sikre på at få medhold i sagen, og Danske Lejere havde nok ikke gået med til at betale beløbet, hvis de selv troede på at kunne vinde sagen".

## SOMMERLUKKET

Landssekretariatet holder lukket fra og med 16. juli 2018 til og med 27. juli 2018

## LLO HORSSENS

Lejernes LO Horsens har lukket i hele juli måned. Er tilbage den 2. august - og personlig henvendelse er hver torsdag fra samme dato.

Vi træffes på telefon nr. 75 62 66 00 hver mandag og onsdag fra 10 til 12.

God sommer.

Lejernes LO Horsens afdeling

## Åbningstider i LLO's Landssekretariat

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

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

Tlf. tid: Mandag-torsdag kl. 10 - 15

og fredag kl. 10-12

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

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

## UDEBLIVER VI LEJERE.....

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

## NYT FORMANDSKAB HOS UDLEJERNE

I slutningen af 2017 fik den store udlejerorganisation, Ejendomsforeningen Danmark, ny direktør. Nu har den også fået ny formand og næstformand. *Henrik Dahl Jeppesen* (50 år) bliver ny formand efter *John R. Frederiksen*, der har været formand i 16 år. Jeppesen har hidtil været

næstformand. På denne post indtræder i stedet *Boris Nørgaard Kjeldsen*.

Til daglig er *Henrik Dahl Jeppesen* adm. direktør i ejendomsforvaltningsselskabet DEAS. *Boris Nørgaard Kjeldsen* er er adm. direktør i DADES.

Ejendomsforeningen Danmark har

omkring 5.400 medlemmer fordelt over hele landet og mener selv, at den dækker ca. 85 procent af det professionelle marked for investeringsejendomme.

KJH

## ”Tag LLO i hånden...”

To medlemmer af LLO Hovedstaden får hver ét års ekstra medlemskab som præmie i tekst-konkurrence.

**M**ed det første af nedenstående tre slagkraftige argumenter fra *Benedikte Johannesen* blev hun vinder af LLO Hovedstadens medlemskonkurrence om, hvorfor der er brug for en organisations som LLO. Som vinder får hun ét års ekstra medlemskab til en værdi af 2.448 kr. – samt naturligvis æren.

Et andet af de indsendte forslag mente juryen fortjente en ”specialpris”. Den gik til *Jesper Nielsen*, som også vinder et ekstra-medlemskab.

Vi Lejere mener, at alle indsendte forslag fortjener ros og vi bringer dem derfor på tryk med de to vindere øverst:

**”Undgå at stå med håret i postkassen. Tag LLO i hånden / Tegn medlemskab i LLO”**

**”Få hjælpen til regler og rettigheder i LLO, så kan du trække vejret med ro og glæde i dit lejemål”**

**”Der er brug for en organisation som LLO, så jeg igen kan blive tryk ved at være lejer”**

*Benedikte Johannesen*

**”Jeg er ikke jurist. Men jeg er en lejer med rettigheder”**

*Jesper Nielsen*

**”Vi føler os trygge ved at være medlem af Lejernes LO, vi ved, at i kæmper lejernes sag, for gode og betalige boliger og er der noget vi er i tvivl om, kan vi bare kontakte jer, det betyder alt”**

*B/R Husumparken*

**”Jeg er medlem af LLO, da jeg bor i en ejendom, som er købt af en af de moderne bolighajer; City Apartment. Som medlem af LLO har jeg sikkerhed og kan få støtte i arbejdet med at bekæmpe, at udlejere misbruger lejeloven, og ”overmodernerer” lejligheder, og derefter udlejer til overpriser. Priser hvor forskellen i lejen i en ejendom kan være mere end 100 % mellem boligreguleret leje og ikke boligreguleret leje. (Udleje efter § 5,1 i lejeloven og udleje efter § 5,2)”**

*Finn Ankerstjerne*

**”Jeg er medlem i LLO, fordi det giver mig tryghed at kunne benytte kompetent ekspertise, når jeg har spørgsmål til mit lejemål i privat ejendom. Som lejer i privat ejendom kan jeg varmt anbefale et medlemskab af LLO. Det giver tryghed ”**

*Birgitte Nordkvist*



Benedikte Johannesen vandt konkurrencen og fik ét års ekstra medlemskab. Hun bor privat i en fredet ejendom fra 1797. Det var i øvrigt i et af husets køkkener, at en vis guldsmed omsmeltede de stjålne guldhorn i 1802.

**”Med en borgerlig regering er LLO ekstra vigtig for alm. lejere og deres rettigheder.”**

*Linda Miettinen*

**”Fordi jeg bor i en AAB afdeling, og skulle jeg få en tvist, er det rart med noget ekspertise i baghånden til hjælp”**

*Johnny Bannow*

**”Jeg er medlem, fordi jeg er bekymret over ensretningen af byerne, og at vi lejere kommer til at stå dårligere. Derfor!”**

*Søren Nielsen*

**”I giver håb til os med usaglige og chikanerende udlejere”.**

*Amina*

**”Med LLO ved din side, står du aldrig alene”.**

*Dorthe Jensen*



## TILMELD DIN KONTINGENTBETALING TIL BETALINGSSERVICE PÅ WWW.LLOH.DK

Vi modtager fra tid til anden henvendelser fra medlemmer, som har fået rykkerbreve, til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt. Dette skyldes næsten altid fejltastning på netbank. Hvis du taster forkert, når du indbetaler kontingent med et indbetalingskort, kan vi nemlig ikke se, hvem der har betalt.

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

Vi anbefaler, at du tilmelder dig Betalingsservice, så er du sikker på at undgå denne fejl. Desuden kan du spare opkrævningsgebyret på 50 kr. pr. betaling. Du kan tilmelde dig på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk).



Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V

3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16

Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-15, torsdag kl. 14-17

Password maj: — Password juni-september:

### Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. juni til 30. september 2018

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

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

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

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

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

## RABATKORTET

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

## VINDERE AF LLOHS MEDLEMSKONKURRENCE

Ved lodtrækning er der fundet en vinder af LLOHS medlemskonkurrence om, hvorfor der er brug for en organisation som LLO. Vinderen blev *Benedikte Johannesen*, som skrev følgende til os.

"Undgå at stå med håret i postkassen. Tag LLO i hånden/tegn medlemskab i LLO"

Benedikte har vundet 1 års ekstra medlemskab til en værdi af 2.448 kr.

Men, et enkelt af de indsendte indslag var så godt, at vi oprettede en "juryens specialpris". Den gik til Jesper Nielsen, der deltog med ordene:

"Jeg er ikke jurist. Men jeg er en lejer med rettigheder".

Jesper vinder også en ekstra-medlemskab, som han overvejer at give til en ven.

Vi takker for de mange fine ord som er sendt ind til os. Bidragene vil blive brugt til at illustrere, hvad LLOHs medlemmer tænker om LLOH. Se alle indsendte bidrag i konkurrencen side 21.

## REPRÆSENTANTSKABSMØDE MED 90 TILMELDTE

LLO i Hovedstaden holdt 24. april repræsentantskabsmøde (generalforsamling) i Vartov med ikke færre end 90 forhåndstilmeldte deltagere.

Redaktionen på dette nummer af Vi Lejere var sluttet den 24. april. Læserne må derfor vente på et referat i næste nummer, der udkommer i september.

## SOMMERFERIENS ÅBNINGSTIDER HOS LLO HOVEDSTADEN

I uge 29 og 30 kan du kun få telefonrådgivning mellem kl. 10 og 13, mandag til torsdag. Personlig rådgivning skal du som altid bestille tid til.

Vi ønsker rigtig god sommer - og sommerferie.

## LUKKEDAGE LEJERNES LO HOVEDSTADEN

Vi holder lukket følgende dage: 1., 10., 11. og 21. maj og 5. juni

## HUSK AT TJEKKE WWW.LLOH.DK

Her finder du bl.a. vores tilbud om flyttesyn og andre ydelser og arrangementer. Hold også øje med nyheder, evt. lukkedage etc.

Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet.

Enkeltmedlemmer: Se rabatkortet her i bladet med det nye password.

Foreninger: Se nyt password på Bestyrelsesnet 2 uger før det skiftes. Se også password på kontingentopkrævningen. Password skifter fire gange om året.

## BREVKASSE HVAD NU LLO?



Vesterbro i København er populært. Men huslejen er høj (Arkivfoto).

## MEGET HØJ LEJE PÅ VESTERBRO

### Kære LLO

Vi har lejet en lejlighed, som er tidsbegrænset for 2 år. Udlejer har tidligere ejet hele ejendommen på Vesterbro, men solgt den og beholdt nogle lejligheder i ejendommen, som de nu udlejer.

Vi vil meget gerne, at I tager stilling til huslejens størrelse, da vi umiddelbart mener, at lejen er højt sat. Og kontrakten generelt.

Lejligheden er på 56 m<sup>2</sup> og husleje udgør 11.900 kr., ex. forbrug med møblement fra IKEA. Ejendommen er fra 1885.

Lejligheden har det, den skal have og er i almindelig stand med køkken og bad af ældre udgave.

### Tak for din mail.

Med en ren leje (uden forbrug) på 142.800 kr./år er den årlige kvadratmeterleje for jeres 56 m<sup>2</sup> = 2.550 kr.

At den udlejes møbleret kan tale for en lidt højere leje, end hvis den var umøbleret. Men på den anden side er der en udvidet vedligeholdelsespligt for lejer og lejemålet er tidsbegrænset, hvilket taler for at lejen sættes lavere, end hvis lejemålet er et tidsubegænset lejemål med mindre vedligeholdelsespligt.

Bundlinjen er, at det er en meget høj leje. Så den er værd at få prøvet i Huslejenævnet.

Det ser ud til, at hele møblementet er fra Ikea. Har I et overslag over, hvad det har kostet alt i alt?

Venlig hilsen Ole Hansen  
Medlemsrådgiver Cand. Jur.

## TILBUD TIL MEDLEMMER AF LLO HOVEDSTADEN

# Er du nervøs for en stor flytteregning nu

## - eller når du flytter ud igen?

**- Få hjælp fra en LLO-konsulent.  
Konsulenten kan hjælpe  
dig i følgende situationer:**

### Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.

Vi skriver til din udlejer, hvad vi mener, der skal sættes i stand, og hvad du ikke hæfter for ved fraflytning.

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

### Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.

Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.

Vi rådgiver dig om, hvilke krav du kan stille til håndværkere.

Vi laver en skriftlig rapport for at undgå en stor flytteregning.

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

### Flyttesyn med udlejer

Du kan også få en konsulent med ved det officielle flyttesyn med udlejer. Vores konsulent er din bisidder og sørger for, at synet forløber efter bogen. Konsulenten vil også være i stand til at forhandle med udlejer om istandsættelse. Konsulenten sørger efterfølgende for at alle aftaler foreligger på skrift. Desuden sørger konsulenten for omfattende dokumentation, ligesom ved de øvrige flyttesyn.

Prisen pr. syn, om det er indflytningssyn, vejledende flyttesyn, eller flyttesyn med udlejer, er fra 2.950 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO Hovedstaden. Læs mere om flyttesyn, priser og mulige rabatter på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk)

Du kan altid ringe eller skrive til os og få en uforpligtende samtale om vores tilbud. Ring på 33 11 30 75 eller skriv til [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk).



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg

## 11 OPSIGELSER:



# TOTAL KRIG KAN ENDE I HØJESTERET

Må en lejer nægte adgang for bestemte håndværkere?  
Kan det give udlejer ret til at sige ham op?  
Og er grove injurier opsigelsesgrund?

**11** opsigelser af ét lejemål i en periode på fem måneder kan nu ende som en principiel sag ved Højesteret.

Sagen startede som en sag om forbedringsarbejder på ejendommen og udviklede sig til en bizar krig mellem lejeren og hans udlejer i en grum cocktail af afbrudt varme og vand, opsigelser, chikane, politianmeldelser, grove injurier, påstande om dødstrusler, en fiktiv Facebook-person, en lejer, der også lejer værelser ud og snyder sine værelseslejere, ja sågar af antydninger om udlejning til prostitution. Alt sammen på en af Danmarks dyreste adresser, Grønningen 15 i København.

Her bor både lejeren, arkitekt *Mads Buhl*, barnebarn af tidl. statsminister, Vilh. Buhl, og hans udlejer *Mikael Goldschmidt*, der er en af landets største private ejendomsudlejere med mange tusinde lejemål, primært i København. (Vi Lejere nr. 1/2018).

### For Højesteret?

Den juridiske del, som måske, måske ikke nu kommer for Højesteret, handler om en dom ved Østre Landsret fra september 2017 om udlejerens opsigelse af lejemålet, fordi lejeren nægtede adgang for udlejerens håndværkere. Endvidere om udbedring af ulovlige eller mangelfulde arbejder, udført af lejeren selv. Men ifølge udlejer skal den også handle om - lidt firkantet sagt - hvad en lejer kan tillade sig at sige om sin udlejer. Her henviser Goldschmidts til fem tilfælde af injurier, hvor Buhl blev dømt, men slap for straf.

Foreløbig har Procesbevillingsnævnet (26/3-2018) én gang givet afslag på, at sagen prøves ved Højesteret, men nævnet åbner selv for en genoptagelse af sagen.

I Boligretten fik Mikael Goldschmidt, udlejer, medhold i seks af de 11 opsigelser.



**Mikael Goldschmidt ejer mange tusinde private lejemål, primært i København. Han siger til Vi Lejere: "Jeg har aldrig oplevet noget som dette".**

Retten tilkendte ham derudover et erstatningsbeløb på 354.250 kr.

Ved Østre Landsret gik det helt anderledes. Her blev lejeren, Mads Buhl, frifundet for samtlige opsigelser og fik således ændret Boligrettens ellers énstemmige afgørelse.

### Hvornår kan en lejer nægte...?

Dette sidste er Goldschmidt stærkt utilfreds med. Han mener, at der er afgivet falske forklaringer ved Østre Landsret og at der med landsretsdommen nu er en retspraksis, som er helt håbløs for både lejer og udlejer. "En lejer på 1. sal kan nægte at give adgang, hvis han ikke bryder sig om håndværkeren. Dette gør renoveringsarbejder umulige at gennemføre. De øvrige lejere bliver herefter taget som gidsler, idet det herefter ikke vil

være muligt at gennemføre de arbejder, som alle de andre lejere meget gerne vil modtage og er blevet enige med udlejer om. Denne tilstand gør det nødvendigt at få den rette forståelse af lovgivningen fastlagt endeligt og autoritativt". Udlejer vil derfor have Højesteret til at fastslå, hvornår en lejer kan nægte adgang til sit lejemål for, som han udtrykker det: "udførelse af ubestridt relevante og lovligt varslede arbejder (porøse, delvis utætte rør. Red.), når nægtelse er begrundet udelukkende i lejers subjektive opfattelse af mishag ved udlejer eller dennes nærmere bestemte stedfortrædere (håndværkere)". Derudover om lejer selv må foretage disse udbedringer, selvom det kræver autoriserede håndværkere og i øvrigt har betydning for hele ejendommen. Hertil kommer de krænkende beskyldninger og hvor alvorlige de må være, før det kan berettige en opsigelse. Her henviser udlejer til en sideløbende sag om injurier, som blev fremsat af Buhl mod Goldschmidt og en af hans direktører under den voldsomme konflikt.

### Lejers injurier mod sin udlejer

I denne sag blev lejeren dømt for fem tilfælde af injurier, men han slap for straf på grund af det voldsomme konfliktniveau (med udlejer). Buhl blev dømt for bl.a. disse udsagn:

"Mikael Goldschmidt er et kriminelt svin, som til dato har stjålet sig (dig) gennem hele tilværelsen, uden selv at have skabt noget som helst".

Samt følgende ringeagtstytringer: "uuddannet og tilmed uintelligent" samt "uintelligent, kujonagtigt og kriminelt svin" og øgenavnet "Goldschwein" rettet imod Mikael Goldschmidt.





# "HAN SKAL UD... KOSTE HVAD DET KOSTE VIL"

Under overskriften: "Total krig: Milliardæren mod lejerer" beskrev Vi Lejere i nr. 1/2018 dele af sagen. Dengang var lejerer i offensiven i sine beskyldninger mod udlejer. Nu er hans udlejer, Mikael Goldschmidt, gået offentligt til modangreb på Goldschmidt-koncernens hjemmeside. Han har også kontaktet Vi Lejere og stillet diverse dokumentation til rådighed. Dermed har "krigen" taget en helt ny drejning og tilføjet konflikten nye vinkler og fakta. Lejerer er, viser det sig nu, også selv udlejer af værelser i sin 362 kvm. store lejlighed. Hans tidl. samlever har i byretten forklaret, at der "ret konstant var tre lejere". Og den egentlige udlejer, Goldschmidt, har måttet beklage ikke at kunne hjælpe værelseslejere med tilgodehavende ved fraflytning, når de har henvendt sig til ham efter at have betalt

Buhl er angiveligt husleje på 5.000 kr. pr. måned – for et værelse. I LLO kender man også til sager, hvor rådvilde værelseslejere har henvendt sig om tilgodehavender på deres depositum ved fraflytning.

## Værelseslejere snydes

Til Vi Lejere siger Mikael Goldschmidt om sin lejer:

"Mads Buhl er de seneste 10 år blevet fremstillet i fogedretten 117 gange – ja, du hørte rigtigt! Et skræmmende stort antal af de sager vedrører forhold til de mange stakler, som har lejet sig ind hos ham, og som han har snydt og bedraget efter et snedigt og fast mønster, der alene har det formål at snyde folk økonomisk. Vi er bekendt med, at Mads Buhl i en lang årrække har udlejet fire værelser i sin lejlighed à 5.000 kr. per

måned, ligesom hans resterende del af lejligheden udlejes på dagsbasis til knap 4.000 kr. per dag. Beløbene skal angiveligt helst betales kontant. En måned med fuld udlejning ville kunne indbringe 140.000,- kr. Mange af disse lejere har kontaktet os, men desværre opgiver de fleste på forhånd pga. manglende ressourcer og økonomi - derudover oplever de, at Mads Buhl, når han fremstilles i fogedretten, fortæller at han intet ejer, hvilket er direkte usandt. Dette gør desværre, at de stakkels fremlejetagere aldrig ser en krone".

**Det er på hjørnet bag disse vinduer på første sal, at den bizarre krig startede.**

## "Ejer intet"

"Når Mads Buhl fremstilles i fogedretten er fremgangsmåden hver gang den samme: Han afgiver forklaring om, at han intet ejer udover bord, seng og stol og med en stempel-insolvenserklæring er det de færreste lejere, som har haft overskud og ressourcer til at føre en ny sag i fogedretten. Dét, som Mads Buhl glemmer at afgive forklaring om er, at han kører i hhv. Jaguar, Mercedes og 4-hjulstrækker og endvidere ejer en lystyacht i Sydfrankrig, der dog her på det seneste blev beslaglagt af de franske myndigheder grundet et stort økonomisk krav fra netop de franske myndigheder", siger udlejerer.

## "Han skal ikke bo i min ejendom"

Goldschmidt lægger ikke skjul på, at han vil have Mads Buhl ud af lejemålet og – af sit liv. Det meste af hans familie på bedsteforældrenes linje omkom som jøder i Kz-lejren Theresienstadt. "Jeg kan ikke leve med hans udtalelser om, at han helst så, at jøderne - under den store redning i oktober 1943 af den jødiske befolkning – var druknet i deres forsøg på at nå Sverige. Det ville ifølge Mads Buhl have beriget verden! Ud over al hans svindel og løgn var det nok den bemærkning, der endegyldigt gjorde, at jeg besluttede mig for, at "whatever it takes" (Hvad det end kræver/koster) af ressourcer, skal Mads Buhl ikke bo i min ejendom. Vi fortsætter kampen! Den verserende konflikt er kun opstået på grund af Hr. Buhls helt uacceptable og vanvittige opførsel. Det er ham, der har truet mig og mine medarbejdere, håndværkere m.v. Ikke omvendt! Jeg har regnet mig frem til, at vi – i mine 40 år som investor i fast ejendom – har haft kontakt til over 30.000 lejere, og jeg har heldigvis aldrig oplevet noget som dette".





Det var bidende koldt, men humøret var højt under besøget hos naboerne i Malmø.

AF KJELD HAMMER

## Svenskerne kan...

**G**ode naboer i opgangen eller nabolaget skal man værdsætte og lytte til – også selv om der er en landegrænse imellem. I marts tog medlemmer af LLO's hovedbestyrelse turen over Øresund for at besøge søsterorganisationen i region Malmø. Og for netop at lytte og lære!

Svenskerne har nemlig verdens stærkeste lejerbevægelse i form af Hyresgästföreningen med 540.000 medlemmer, 10.000 tillidsvalgte og 850 ansatte medarbejdere. I region Malmø med 14 kommuner er der 53 ansatte i den stilfulde ejendom, der engang var sukkeraktieselskabets hovedsæde. Og netop denne lørdag kunne danskerne med lidt misundelse læse skiltet med dagens medlemstal i Malmø: 40.673 medlemmer.

### Forhandler huslejen

Malmø-formanden *Kenneth Gustavsson* gav en tre timer lang, grundig indføring i svensk lejerbevægelses opbygning, organisation, PR, politiske lobbyarbejde og "hemmeligheden" bag de mange medlemmer: retten til på lejernes vegne at forhandle huslejen med udlejerne. For dette arbejde bliver Hyresgästföreningen betalt 12 kr. pr. måned pr. medlem – af udlejerne! I Malmø giver det 11 mio. svenske kr. i kassen ud af en samlet indtægt på 60 mio. kr. pr. år.

75 pct. af medlemskontingentet går til regionen – den sidste fjerdedel til landsforbundet. Så der er penge at arbejde med. Men, men...



Indenfor døren kunne Helene Toxværd læse dagens medlemstal: 40.673.

Forhandlingssystemet er omstridt og til september er der rigsdagsvalg i Sverige. Nogle af blå blok-partierne har på dagsordenen, at forhandlingssystemet skal fjernes fra al nybyggeri. Er det kun starten, spørger man i Sverige? I næste måned holder Hyresgästerne landskongres i netop Malmø. Her vil der blive varmet godt op til sommerens lange valgkamp.

**VILEJERE** 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: kjhammer@mail.dk

Deadline for næste nummer: mandag d. 13. august 2018. Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september, november.

Oplag: 77.000 Tryk: Color Print