

# VI LEJERE

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

NOVEMBER 2022

WWW.LLO.DK

4

DET  
BETYDER  
HUSLEJE-LOFTET  
FOR DIG

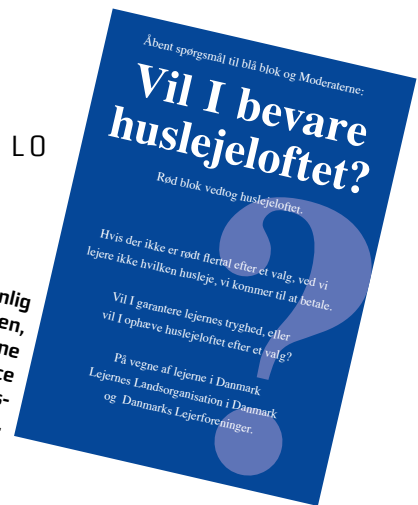
8 SIDER

SÅDAN FÅR  
VI BETALELIGE  
BOLIGER

UHYGGELIG  
BOLIGSVINDEL

LLO EFTER VALGET:

LOFT OVER HUSLEJEN ER NØDVENDIG  
- OGSÅ I NYBYGGEDE BOLIGER



LLO var synlig i valgkampen, bl.a. med denne helsidesannonce i tre af de landsdækkende aviser.

# Efter valget: Loft over huslejen er nødvendig - også i nybyggede boliger

Det VAR et af krise-valgets mange temaer, hvordan man skal få en bolig, der er til at betale. I årevis er udviklingen gået den forkerte vej. Mennesker med almindelige indkomster må i dag fravælge landets to største byer, når de søger en lejlighed. Det er simpelthen blevet for dyrt. Derfor bliver et af den nye regerings kommende opgaver at skaffe Danmarks lejere over en bred kam nye vilkår. Hvadenten vi ender med en ren rød regering eller en flerfarvet hen over midten, så er et loft over huslejen - også i nybyggede boliger - simpelthen nødvendigt.

Men først og fremmest skal det midlertidige huslejeloft - vedtaget i september på max. 4 pct. pr. år - fortsætte. Samtidig - og det haster - venter den enorme udfordring, der handler om at løfte trængte lejere ud af dilemmaet med overhovedet at få råd til huslejen og holde dagligdagen kørende. Senere - med også hurtigt - kommer det mere langsigtede: at sikre en regulering af huslejen - også i nybyggede boliger - og mange flere almene boliger. Til det første hører vi allerede indvendingerne: "Al nybyggeri vil gå i stå", og "investorerne bliver skræmt væk". Kritikerne henviser til de udeblevne investeringer i København i 1980'erne. Men som



Rødt flertal kl. 0.49. Valgresultatet blev startskuddet til besværlige regeringsforhandlinger. Men først gik Mette Frederiksen til Dronningen.

en professor og boligekspert også har påpeget, så var situationen i Hovedstaden dengang en ganske anden. Byen var nedslidt - ja, visse kvarterer på grænsen til at være forslumret. Det ændrede sig, da politikerne skød milliarder i byfornyelsen. I dag er København en af verdens mest attraktive storbyer at bo og leve i. Og det tiltrækker investorer. Rygtet er nået helt til New York, som vi plejer at sige i LLO! Vilkårene for loft over huslejen i nybyggeri er altså helt, helt anderledes nu.

regering ledet af Mette Frederiksen. Hendes parti, Socialdemokratiet, blev suverænt landets største, og står med sit stemmetal tilbage som landets eneste, egentlige folkeparti.

Det valgresultatet forpligter. Det må og skal kunne omsættes til en boligpolitik til fordel for lejerne i Danmark. Det er bydende nødvendigt og dagsordnen ligger klar.



Dette budskab mødte man på Facebook.

Valgresultatet og det røde flertal må ende med en fortsættelse af en

**FORSIDEFOTO:** Spritnye lejeboliger i Aarhus Nord mellem Randersvej, Stockholmsgade og Malmøgade. Husleje: Mellem 8.500 kr. (2 vær.) og 16.500 kr. (4 vær.) pr. måned - plus forbrug.



## MÅ UDLEJER LAVE FLYTTESYN UDEN MIG?

### HEJ LLO

Udlejer skriver, at han vil lave flyttesyn, så snart han er hjemme fra ferie men informerer mig ikke om, hvornår det er. Han kan selvfølgelig stadig nå at indkalde mig, men jeg tolker ud fra hans besked, at han gør det selv. Hvad er reglerne, hvis han afholder det uden min tilstedeværelse?

Mvh. Gitte,  
Aalborg



ARKIVFOTO: M. H. FRØSLEV

Udlejer skriver, at han vil lave flyttesyn, så snart han er hjemme fra ferie, men informerer mig ikke om, hvornår det er.

### SVAR:

Hej Gitte

Udlejer skal indkalde dig med mindst en uges varsel, og synet skal afholdes senest 14 dage efter at udlejer er gjort bekendt med din fraflytning.

Hvis han laver en aftale med dig,

hvor du accepterer datoen, behøver det ikke at være med en uges varsel.

Hvis han ikke indkalder rettidigt eller laver en aftale med dig, kan han ikke kræve betaling for istandsættelse.

Han kan holde synet uden dig – men det er kun gyldigt, hvis du er korrekt

indkaldt, men vælger ikke at møde op. Udlejer har så 14 dage efter synet til at fremsende rapporten, uanset hvornår synet holdes.

Mvh. Camilla,  
jurist LLO

## HÆFTER JEG OGSÅ FOR MIN BOFÆLLES ISTANDSÆTTELSE?

### HEJ LLO

Jeg bor i en lejlighed sammen med en bofælle, som er lejer af hele lejligheden, hvor jeg her fremlejer et værelse. Ifølge min lejekontrakt fremlejer jeg kun værelset, og har fri afbenyttelse af fællesarealer.

Min bofælle flytter nu ud, og jeg vil muligvis gerne overtage lejligheden. Hvis jeg overtager lejermålet, laver udlejer en ny lejekontrakt og et fraflytningssyn. Hæfter jeg for mere end istandsættelsen af mit værelse ved min bofælles fraflytning?

### SVAR:

Hej Michael,

Det er korrekt, at du som lejer af et værelse kun hæfter for værelset. Din udlejer er i denne sammenhæng din bofælle.

Du vil ikke kunne pålægges at betale for maling eller reparationer udenfor dit

værelse, medmindre det kan dokumenteres, at du har lavet skader, som går ud over almindeligt slid og ælde. Det vil være din bofælle, der hæfter for istandsættelsen af fællesarealerne overfor udlejer.

Mvh.  
Camilla, jurist LLO

HOVEDSTADEN:

## KØBENHAVNS NORDHAVN - 3.000 BOLIGER

Om nogen har Jens Kramer Mikkelsen sat sit aftryk på udviklingen af Københavns Nordhavn. Dels som tidl. overborgmester i København og dels som direktør gennem 11 år for By&Havn.

På en guidet rundtur til fods fortalte han d.10. oktober hele historien fra ide til udførelse og resultat til bestyrelsesmedlemmer i LLO Hovedstaden.

De hørte om, hvordan Nordhavn i virkeligheden er bygget på opfyldning, hvordan Københavns Havn som helhed beskæftigede 4.000 mand i 1950'erne og 1960'erne, da den var frihavn, hvordan det i et enkelt år i 1980'erne gik så langsomt med boligbyggeriet i København, at kun 80 boliger blev taget i brug, og hvordan Nordhavn i dag har 3.000 boliger i en tæt bebygget bydel med forskellige ejerformer og erhverv.

Op bygget bliver der fortsat.



Nordøen i baggrunden er en ø i Nordhavn. Den hed tidligere Redmolen. Øen ejes af PFA, som nu opfører blandede boligformer og erhverv. Fra venstre ses Mariann H.Jensen, Karen Moustgaard, Lene Larsen, Helene Toxværd og Jens Kramer Mikkelsen.

På den såkaldte Kronløbsø opfører Pension Danmark p.t. 245 lejeboliger - nedeunder er der P-plads til 1.000 biler med licens. Et andet pensionselskab, PFA, ejer Nordøen (tidl. Redmolen), der ude i vandet er adskilt fra resten af Nordhavn med en gravet kanal, og hvor der nu opføres blandede

boligformer og erhverv. Færdigbyggede almene boliger er der også i Nordhavn. Ingen af delene er for hver mands pengepung. Men her er også prismæssigt overkommelige kollegieværelser for unge med tilhørende cafe og fitnessfaciliteter i stueetagen.

I dag er den 70-årige Jens Kramer direktør i byudviklingsselskabet NREP, der er etableret som et samarbejde mellem de almene boligselskaber, kommunen og private interessenter, bl.a. Novo. Fra sit kontor i NREP kan han dagligt følge den fortsatte udvikling af Nordhavn. Kontoret ligger nemlig midt i bydelen - i den historiske Riffelsyndikat-bygning, der blev saboteret af modstandsgruppen BOPA i sommeren 1944, fordi fabrikken solgte våben til værnemagten. Men det er en helt anden historie.

FOTO: BY&HAVN



Københavns Nordhavn, der på få år fuldstændig er forvandlet.

BIRKERØD:

## LILLE KONTINGENT- STIGNING

LLO i Birkerød holdt 5. september ekstraordinær generalforsamling med et enkelt punkt på dagsordenen, nemlig kontingentforhøjelse. Mens pensionister og enkeltmedlemmers kontingent forbliver uændret, skal foreningsmedlemmer fremover betale 50 kr. mere om året, svarende til 4 kr. pr. måned. Indmeldelsesgebyret stiger med 100 kr.

KJH

## NY TOPLEDELSE I 3B

Den almene boligforening 3B har fået ny formand og ny næstformand.

Den ny formand er tilmed den første kvinde i spidsen for 3B. Valget tilfaldt den hidtidige næstformand, Iris Gausbo, der afløser Steffen Morild, som trådte tilbage efter 10 år på posten.

Som Iris Gausbo's efterfølger på næstformandsposten valgtes Dennis Trier.

Begge valg var énstemmige og skete uden modkandidater.

3B er kendt for at tage et stort socialt ansvar - både for den almindelige beboer men også for nogle af de mest udsatte borgere i København.

KJH

KJH

AARHUS:

## 12.000 KR. TILBAGE FOR LEJET VÆRELSE

Lejer-aktivister i Aarhus plejer at sige, at her i byen kan alt udlejes, selv et kosteskab! Men der er grænser. Huslejenævnet i Aarhus har afgjort en sag, som var indbragt af LLO, til en lejers fordel. Den er et godt eksempel på, at selvom der er højt betalte advokater involveret på udlejers side, så kan hans krav være uretmæssige og at der altså er grænser...

Efter fraflytning stillede udlejers advokat krav om betaling af istandsættelse for det lejede værelse og fællesarealer (køkken og badeværelse) samt betaling af halvdelen af udgifterne i lejligheden til vand og varme.

LLO's Servicekontor i Aarhus indbragte sagen for huslejenævnet der afgjorde, at udlejer ikke kunne kræve betaling for istandsættelse af fællesarealer, da det stred mod præceptive regler (ufravigelige regler) i lejeloven. Huslejenævnet mente dog, at udlejer godt kunne kræve istandsættelse af selve værelset, men at udlejer ikke havde godtgjort et tab.

Nævnet afgjorde om forbruget, at opkrævning kun kan finde sted for vand, når der er individuel vandmåler, hvilket ikke er tilfældet i et enkeltværelse, samt at udlejer ikke havde overholdt reglerne for opførelse af varme og udarbejdelse af varmeregnskaber.

Derfor afgjorde nævnet, at lejer skulle have tilbagebetalt et depositum på 9.500, kr. samt tilbagebetaling af aconto bidrag for vand og varme 2.500 kr., i alt kr. 12.000.

HELE LANDET:

## TENDENS BREDER SIG: UDLEJERE VISER SAMFUNDSSIND OG DROPPER STIGNING

Over hele landet dropper udlejerne nu at opkræve den begrænsede huslejestigning på 4 pct. fra 2023, som indeksreguleringen ellers giver mulighed for. Det er en udvikling, der hilses velkommen i Lejernes LO. Her er blot et par eksempler:

Kaj Ove Madsen, Skive, har 250 udlejningsboliger. Han håber, at han med sit initiativ kan inspirere andre udlejere. I et brev til sine lejere skriver han, at huslejen ikke stiger i 2023. I brevet skriver han:

"De øgede omkostninger, vi har fået til el, vicevært, materialer, m.m. afholder vi for egen regning. Vi har valgt denne løsning for at vise overfor vores gode beboere, at det er en svær tid på forsyning og dagligvarer".

Til TV Midt/Vest siger han, at han derved kan hjælpe lejerne med ekstra penge til andre ting. "Jeg håber også, det vil være med til at bevare vores gode ry som udlejer og giver en positiv ånd". Kaj Ove Madsen håber også, at hans eksempel vil inspirere andre udlejere til at droppe næste års huslejestigning. Samt måske inspirere lejerne til at huske at slukke lyset, skifte til sparepærer m.m."

Udlejeren mener, at tiltaget vil koste ham mellem 300.000 og 400.000 kr, og "det dør virksomheden ikke af".



En anden storudlejer i det jyske, Per Green, Ringkøbing, har 100 lejere. Han har valgt at gøre det samme. Til Dagbladet Ringkøbing-Skjern siger han: "Vi er godt klar over, at mange mennesker er presset lige nu - alt er presset på grund af stigende energiomkostninger og inflation. Det er derfor, vi har besluttet os for at droppe den huslejestigning, som vi egentlig var berettiget til at gennemføre. Det skal være vores bidrag til at hjælpe lejerne i en svær tid. Sparer lejerne de penge, kan de jo også give dem ud i butikkerne og andre steder, og på denne måde være med til at holde tingene i gang".

KJH

## NY FORMAND FOR ALLE LANDETS ALMENE BOLIGER

Danmarks Almene Boliger – forkortet BL – fik på sit repræsentantskabsmøde i sommer ny førstemand efter kampvalg mellem tre kandidater. Ny formand blev Allan Werge, der tiltræder med en solid baggrund som direktør for AI2bolig i Aarhus og formand for BL's 5.kreds, som dækker Aarhus. Han afløser Palle Adamson, der ikke ønskede genvalg efter en årrække på posten.

Allan Werge blev valgt i kamp-

valg med Camilla Hegnsborg fra BL's 1. kreds og Poul Rasmussen fra 11. kreds.

Den ny formand for landets almene boliger sagde i sin takketale, at han "vil være samlende formand for alle". Om de udfordringer, der venter ham lød det: "I København er der bugnende ventelister og reelt byggestop. Andre steder er der tomme boliger og lejeledighed. Dertil kommer blandt andet vores ansvar

for at støtte de psykisk syge, vi har boende. Vi skal også tage vores ansvar for at finde løsningen på de globale klimaproblemer", sagde Allan Werge.

Danmarks Almene Boliger er interesse- og brancheorganisation for landets 500 almene boligorganisationer og den million danskere, der bor til leje i almene hjem.

KJH

# FORBRUGER-OMBUDSMAND TRUER DIGURA MED STRAFFESAG

To år og 8 måneder tog det Forbrugerombudsmanden at behandle og svare på en klage fra LLO over det internetbaserede rådgivningsfirma Digura's behandling af lejere, som de foregiver at hjælpe med huslejesager. Efter de 32 måneder kom Forbrugerombudsmanden frem til at true med straffesag i gentagelsestilfælde og løfte en advarende pegefinger mod de tre andre lignende firmaer: Rent Hero, Rent Guide og Fair Husleje, hvis praksis LLO også har kritiseret. Den løftede pegefinger består i, at Forbrugerombudsmanden har besluttet at kontakte Rent Hero, Rent Guide og Fair Husleje og oplyse om lovgivningen på området!

## Straffesag hvis...

I sagen med firmaet Digura behandlede Forbrugerombudsman-



den i forvejen en sag vedr. deres model for salærberegning. "Digura ophørte straks med den pågældende markedsføring og henset til den forløbne tid, har Forbrugerombudsmanden alene indskærpet reglerne overfor selskabet", skriver ombudsmanden i sit svar til LLO, men tilføjer samtidig, at man for-

anlediget af en nyere klage også har fundet anledning til at orientere Digura om forbuddet mod at modtage betroede midler. Og så kommer den egentlige trussel mod Digura:

"Hvis Forbrugerombudsmanden på et senere tidspunkt bliver opmærksom på, at Digura overtræder regler i lov om juridisk rådgivning og bekendtgørelse om god skik for juridiske rådgivere, er virksomheden blevet orienteret om, at det kan betyde, at Forbrugerombudsmanden indleder en straffesag mod virksomheden".

Ombudsmandens svar er ikke et tilfredsstillende resultat for LLO, hvor ledelsen også er utilfreds med den lange sagsbehandlingstid. Sagen vil blive drøftet på det kommende hovedbestyrelsesmøde senere i november. KJH

## HELE LANDET:

# FLERE OG FLERE SMIDES UD...

3.737 lejere i almene boliger har i årets første 6 måneder har fået opsagt deres lejemål, fordi lejekontrakten er misligholdt. Og 1133 lejere er i følge Danske Domstole blevet smidt fysisk ud med hjælp fra fogeden og en låsesmed. Det er 25 flere end i fjor,

Det er unge og enlige familier, der i særlig grad bliver ramt, siger Solveig Råbjerg Tingey, der er viceadministrerende

direktør i de almene boligselskabers organisation BL om de 3700 lejere. Hun fortsætter: "Når man bor alene, har man kun én indkomst, men udgifterne stiger ligeså meget, som det gør for familier med to indkomster".

## Folk er pressede

I LLO genkender man billedet. Det gælder også for den private lejesektor.

"I LLO ser vi desværre, at vores medlemmer henvender sig i stigende antal, da de ikke kan betale deres husleje", siger landsformand Helene Toxværd. "Folk er pressede. Det er helt sikkert. Der er pres på især i den nederste del af boligmarkedet og især i forhold til dem, som i forvejen ikke har så mange midler – lavindkomstgrupper og enlige forsørgere".



Flere end 1.000 lejere er på 6 måneder blevet smidt ud af fogeden og en låsesmed.

## EUROPA RUNDT:

### OGSÅ I FRANKRIG, HOLLAND, IRLAND OG SPANIEN

Flere lande i Europa har indført loft på huslejestigninger på grund af høj inflation, beretter Estate Media:

**I Frankrig** er der et midlertidigt loft på lejeindeksringer af boliger og detail på 3,5%. Det er del af en større pakke af forholdsregler, der skal dæmpe inflationens indvirkning på husholdningsbudgettet.

**I Holland** er der lige nu et loft på huslejestigninger for uregulerede lejligheder, der reguleres efter forbrugerprisindekset, på +1% (i 2022 er det 3,3%).

**I Irland** er stigningen begrænset til den lavere del af det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks eller 2% pr. år.

**I Spanien** er der en begrænsning på 2% i forhold til justering af lejen. Begrænsningen var oprindeligt kun planlagt til juni 2022, men er nu blevet forlænget til årets udgang.



# Sådan får vi betalelige boliger

Lejeboligerne er for dyre, fordi ejendomme ibrugtaget efter 1991 er uregulerede, og huslejen kan fastsættes langt højere end i ældre lejemål. Der er ca. 120.000 af den slags private lejemål.

LLO's hovedbestyrelse vedtog d. 3.-4.-september 2022 et boligpolitisk oplæg med fokus på betalelige boliger.

## Udfordringen

Oplæget der nu er politik, starter med at understrege, at den nuværende situation er uholdbar: Der kommer flere og flere private udlejningsboliger, som er for dyre for lejere med almindelige indkomster. Hovedstaden er gået fra at være en by, hvor arbejderklassen udgjorde 56% af boerne i 1987 til 21% i 2019. I samme periode er overklassen og højere middelklasse gået fra 8% af beboerne til 39%. (kilde: Lars Olsen "Rige børn leger bedst", Gyldendal 2021, s. 82).

Lejeboligerne er for dyre, fordi ejendomme ibrugtaget efter 1991 er uregulerede, og huslejen kan fastsættes langt højere end i ældre lejemål. Der er ca. 120.000 af den slags private lejemål.

Desuden kan ældre, private udlejningsboliger, som tidligere var betalelige, blive omdannet til gennemgribende moderniserede lejemål, og dermed stige ca. 80% i leje. Ca. 60.000 boliger er omdannet på denne måde.

## Rygtet er nået til New York

Imens forsvinder de nuværende betalelige boliger, fordi de enten gennemgår en gennemgribende modernisering, eller fordi de rives ned.

Huslejen er da også steget langt mere end den generelle prisudvikling i samfundet. Ifølge tal fra Boligstyrelsen er de normale prisstigninger i samfundet (i perioden 1991-2019) i gennemsnit steget 1,8% om året, mens huslejerne i den private sektor er steget 3,6% om året.

Stadig flere udenlandske investorer har fået øjnene op for, hvor mange penge der er at tjene på danske lejere. I 2021 er 54%

af alle salg af boligudlejningsejendomme sket til udenlandske investorer. Som Lars Dohn, næstformand i LLO udtrykte det: "Man tjener så mange penge på lejerne, at det er rygtedes i New York".

## Målet

Hovedbestyrelsen slår fast, at den private udlejningssektor skal bidrage til at:

- Give alle danskere mulighed for at bo i sunde boliger til en boligudgift, der svarer til maksimalt 30 % af deres disponible indkomst.
- Give beboerne forudsigelighed i deres boligforhold, især i forhold til lejens størrelse.
- Give alle borgere mulighed for at bo i det område, hvor de arbejder eller uddanner sig.
- Nedbringe CO2-udslippet til det niveau som Folketinget og EU har besluttet.
- Fremme demokrati og indflydelse på egen bolig og boligsituation.

## Balancen forsvandt

LLOs hovedbestyrelse peger på flere løsninger for at komme de dyre lejeboliger til livs. Ca. 30 år efter indførelsen af ureguleret husleje må vi konstatere, at forhåbningen om, at en markedsbaseret løsning vil løse problemerne ikke har virket i virkeligheden.

Idéen om at gøre udlejers forhold så gode at udbuddet af boliger vil ekspandere, så det kan følge efterspørgslen på lejeboliger har ikke virket. I stedet er byerne blevet mere opdelt - stik imod skiftende regeringers ønske om balance imellem land og by.

I stedet for en markedsbaseret løsning peger hovedbestyrelsen på, at huslejen bliver nødt til at være reguleret, hvis målene skal nås:



## LØSNING 1: Krog i omkostningerne

Løsningerne varierer alt efter hvilken ejendom, der er tale om, og om kontrakterne er nye eller gamle. Men som et gennemgående hovedprincip skal udlejers driftsomkostninger og huslejen igen til at stemme overens. Uden "en krog" i udlejers omkostninger løber huslejen løbsk.

## LØSNING 2: Sammenlign med den almene sektor

Der skal i højere grad sammenlignes med den almene sektor hvad angår husleje og lejevilkår. Vi ved, at man i den almene sektor sagtens kan drive ejendomme til en langt lavere husleje end den private sektor gør. Der er naturligvis forskel på reglerne for privat og alment byggeri, men alligevel bør huslejen i den private sektor maksimalt kun udgøre den almene husleje for en lignende ejendom, dog justeret for evt. offentlig støtte og med tilføjelse af et fast rimeligt tillæg til udlejer (fx på 3%).

## LØSNING 3: Styr på forbedringerne

Lejerne bør desuden gives veto-ret ved individuelle forbedringer (fx nyt køkken og nyt bad), mens et flertal af lejerne kan godkende – eller afvise - forbedringer, som omfatter hele ejendommen. Forbedringer, der dokumenterbart nedsætter CO2-udslippet og som samtidig er dokumenterbart økonomisk rentable for lejerne, kan undtages.

## LØSNING 4: Byg mere alment

Endeligt ønsker LLO, at der bygges flere almene boliger. Reelt er almene boliger den eneste mulighed, borgere med lave indkomster har for at bo i de større byer. Du kan læse hele notatet på llo.dk

## Er din leje blevet nettopris-forhøjet i 2022? Så skal du måske indbringe sagen for dit lokale huslejenævn

**I** dette blad kan du læse et indstik om nettoprisindeks-  
ring af huslejen, hvilke lejemål det gælder for, hvordan  
forhøjelsen udregnes osv. Hvis du allerede har modtaget  
en meddelelse om nettoprisindeksring, som er trådt i  
kraft i 2022, og som overstiger huslejeloftet på 4%, kan det blive  
nødvendigt selv at indbringe en sag for dit lokale huslejenævn,  
hvis udlejer ikke har sendt en ny varslings, som forsvarende  
leje, udlejer allerede opkræver.

Spørgsmålet er ikke afklaret endnu, men indtil da er her en  
skabelon til indbringelse for huslejenævnet. Indbringelse kan  
tidligst ske efter 1. januar 2023 og ellers afhængigt af det aftalte  
opsigelsesvarsel:



AF KATRINE SPARREWATH NIELSEN,  
CAND. JUR. I LLO HOVEDSTADEN

### "Kære Huslejenævn

Jeg skal hermed anmode om, at nævnet træffer afgørelse om ulovlig  
opkrævning af leje, se nedenfor:

I [indsæt måned] modtog jeg vedlagte meddelelse om regulering af  
min leje efter de tidligere regler om nettoprisindeksring. Som det frem-  
går, overstiger reguleringen 4%.

Opsigelsesvarslet i min kontrakt er [indsæt antal] måneder, og udlejer  
har ikke efterfølgende udsendt en varslings, der retfærdiggør den del af  
stigningen, som overstiger 4%. Det er derfor min opfattelse, at den del af  
stigningen, der trådte i kraft i [indsæt måned] og som overstiger 4% er  
ulovligt opkrævet.

Særhjemmelen om behandling af alle landets sager i Aarhus gælder  
efter bestemmelsen kun, når udlejer indbringer efter varslings, hvorfor  
det er min opfattelse, at denne sag skal indbringes for dette nævn. Jeg  
vedhæfter også kopi af min lejekontrakt.

Venlig hilsen"

Det er endnu uklart, hvordan nævnet vil behandle disse sager  
og Lejernes LO følger løbende med i udviklingen. Hvis du er i  
tvivl, så kontakt altid din lokale afdeling af LLO.

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders  
Svendsen



Jakob  
Møldrup-  
Lakjer



Ole  
Hansen



Rikke  
Daugaard  
Jepsen



Katrine  
Sparrewath  
Nielsen



Louise  
Anton



Magnus  
Chytræus-  
Andresen



Arnela  
Osmanovic



Camilla  
Hedemann



Joan Jensen

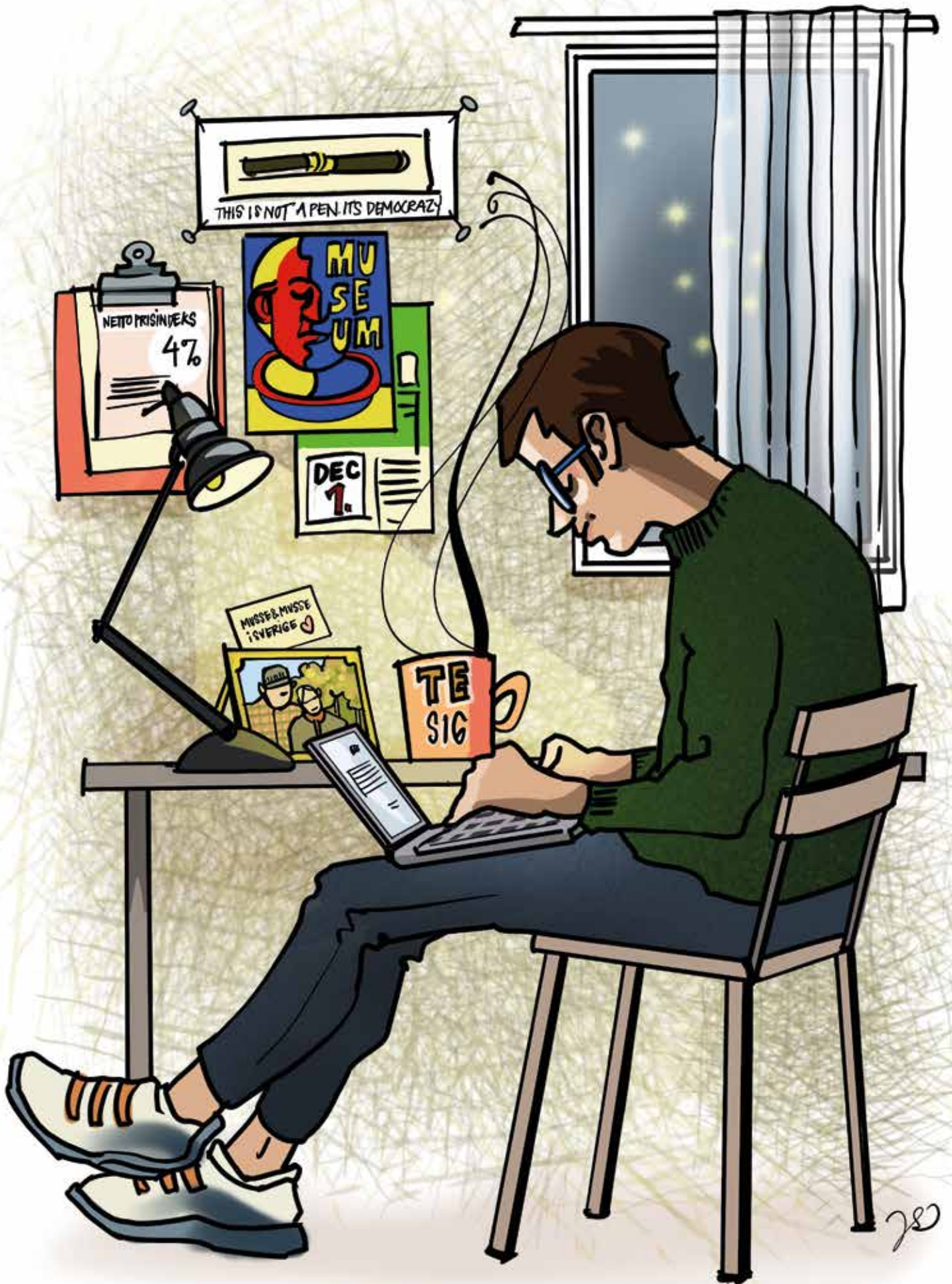


Anne  
Katrine  
Andersen



Linda  
Rasmussen







## Kedelig, almen facade fik helt nyt liv

Hovedfacaden er tilføjet et nyt "galleri" i form af en betonkonstruktion, der sammen med trapper, elevatorer og private altaner er tilføjet som et nyt lag udenpå bygningen. På taget er der nye penthouse-lejligheder.



Tæt sammenhæng mellem inde og ude. På havesiden har lejlighederne fået nye vinterhaver og beboerne i stueetagen har fået egen have.



Alment KAB-byggeri i Ballerup nåede finalen om årets renoverpris. Det har "stor eksempelværdi".

**10** år i træk har fagfolk på alle niveauer af byggebranchen nomineret renoveringsprojekter til den såkaldte Renoverpris. I år blev 144 projekter indstillet og 21 af dem nomineret i tre kategorier: bolig, erhverv og institutioner. Hvadenten det er tidligere slidte boligbyggerier, tomme institutioner eller forladte fabrikker, så har de det tilfælles, at de efter en vellykket renovering er med til at bevare vores historie og kultur. Som boligministeren siger: "Byggeri skal ikke være nyt for at være godt".

### LLO er med

Af de 21 nominerede kårede et valgkollegium på 90 mænd og kvinder, heriblandt LLO's landsformand Helene Toxværd, i anledning af jubilæumsåret tre vindere i de tre kategorier. Forinden havde et nomineringsudvalg snævret feltet på 21 ind til 9.

### "Boligboks" i fabriks-skallen

I kategorien bolig vandt holdet bag

renoveringen af de gamle fabriksbygninger Fabers Fabrikker i Ryslinge på Fyn. I de kringlede rum i den gamle fabrik byggede man en ny "boligboks" af træ, der passer ind i fabriks-skallen. Efter renoveringen fungerer fabrikkens ydermure og tag som klimaskærm for nye boliger.

### Elevatore og private altaner uden på

I samme kategori nåede KAB's almene boligbyggeri Ellebo Blok 3 på Baltorpvej i Ballerup helt frem til snorene. Blokken er opført i 1963 og med renoveringen har man uden på facaden tilføjet et nyt "lag" med elevatorer og private altaner/vinterhaver. "Det har skabt enormt meget beboerkvalitet, uden at det koster beboerne noget", siges det i begrundelsen for nomineringen. Og så tilføjer formanden for nomineringsudvalget, Karen Mosbech, noget helt afgørende: "Det er spændende arkitektur, som godt kunne skabe eksempelværdi for andre, lignende renoveringer. Man kan altså gå til stået med de her 60'er byggerier, som vi alle sammen kender - de kan godt tåle det. Med et galleri på en kedelig facade er der her skabt stor eksempelværdi".

### Lejerne inddraget og genhuset

Beboerne i Ellebo Blok 3 har været inddraget fra projektets start. De blev genhuset i en længere periode, men de fleste lejere flyttede tilbage. Nogle af dem har boet der siden opførelsen for næsten 60 år siden. Alle kan nu glæde sig over tæt sammenhæng mellem inde og ude og hyppigere nabokontakt fra altan til altan.



Før renoveringen...



Servicekontoret/LLO Aalborg har kontor i Baghuset til FOA-bygningen i Aalborg. Her sidder jurister klar til at hjælpe medlemmer med problemer.

## LLO hjalp medlem efter vandskade - et andet fik 34.000 kr tilbage

Jannie og Christopher fik hjælp i LLO Aalborg, da de løb ind i en tvist med deres udlejer.

**T**o medlemmer af LLO i Aalborg fik god hjælp, da de hver især løb ind i en strid med deres udlejer.

I det ene tilfælde var det en vandskade i lejligheden, der blev starten på en længere strid mellem Jannie og hendes udlejer. Vandskaden betød, at Jannie fraflyttede lejemålet og blev genhuset af sin forsikring. Striden stod om betaling af huslejen efter vandskaden, som Jannie mente gjorde lejemålet ubeboeligt. Derudover var der uenighed om elforbruget til affugtere i genhusningsperioden. Endvidere havde udlejer fremsendt forbrugsregnskaber for sent.

### Forlig

Da Jannie ikke betalte husleje i genhusningsperioden, blev hendes lejemål ophævet, og hun blev samtidig trukket i fogedretten om betalingen. Her fik hun advokatbistand og vandt sagen. Men dermed var det ikke slut

med uenigheden. Udlejeren krævede nemlig fortsat husleje for et par måneder, hvor lejeren ikke var enig i, at lejemålet igen var beboeligt.

Det hele blev afsluttet med et forlig, hvor Jannie kunne fraflytte uden udgifter til istandsættelse eller tre måneders opsigelse. Hun har heller ikke betalt for efterregninger på forbrug.

### 34.000 kr. tilbage

Et andet medlem i LLO Aalborg, Christopher, var sammen med sin kæreste flyttet ind i et hus med et enkelt lejemål. Da parret senere fraflyttede lejemålet, overholdt udlejer ikke sin frist på 14 dage til at fremsende krav. Udlejeren indbragte sit krav for Huslejenævnet, hvor også LLO var indkaldt. Resultatet blev, at udlejeren blev pålagt at tilbagebetale hele Christophers depositum på ca. 34.000 kr.





# DET ER ALTSÅ IKKE RIGTIGT, LINE BARFOED!

sin boligregulering for 2022 oplyser Københavns Kommune, at mere end 17.000 boliger i København stod tomme ved indgangen til 2022. Det svarer til 5 pct. af boligerne i Københavns Kommune!

Af disse 17.000 boliger har kommunen udvalgt 4.000 og undersøgt dem. Undersøgelsen viser, at disse 4.000 har stået tomme i mindst 7 år – og det i en situation, hvor der er boligkrise i byen.

## En hån

I september i år tog TV2-lokalstationen, TV2Lorry, sagen op og forholdt de københavnske politikere disse meget store tal. Samlet var beskeden, at der var da ærgerligt, men at det var der nok ikke meget at gøre ved.

Borgmesteren på området, Enhedslistens Line Barfoed, udtalte til TV2Lorry, at dels var det jo ikke mange boliger, og dels så kunne kommunen ikke gøre noget.

Men det er altså ikke rigtigt. At 5 pct. af kommunens boliger står tomme er en hån mod alle de tusindvis af mennesker, der desperat forsøger at finde en bolig i København. Og selvfølgelig har Københavns Kommune mulighed for at gøre noget.

Lovgivningen siger meget klart, at boliger ikke må stå tomme, og at kommunen kan sætte boligsøgende ind i dem. Der kan endda gives bødestraf til de ejere, som lader dem stå tomme.

## Kom i gang!

Så kære Line Barfoed – og Københavns Kommune: Kom i gang! Vi har tomme boliger, og vi har desperate boligsøgende, og vi har en lovgivning der dækker problemet. Alt hvad der kræves er politisk vilje.

## NY LEJELOV – NY STANDARDLEJEAFTALE

Lejeloven er blevet ændret, og næsten alle paragraffer står nu et andet sted, end de gjorde før loven trådte i kraft d. 1.7.2022.

Fordi loven er ændret, så er indenrigs- og boligministeriets standardlejekontrakt også ændret, dog først pr. 1.9.2022. Kontrakten hedder nu "typeformular A. 10. udgave" og erstatter den tidligere "typeformular A. 9. udgave". Der er dog en overgangsperiode, så begge lejeaftaler er autoriserede for aftaler indgået i perioden 1.9.2022-31.12.2022. Bruger man en uautoriseret typeformular, kan det betyde, at visse vilkår må udgå. Kontakt din lokale LLO-afdeling herom.

### Kun få

Vi må dog forvente, at det er få af de nye kontrakter, der benytter den gamle typeformular, da henvisningerne ikke længere passer med den gældende lejelov, og er der særlige vilkår i leje-

kontraktens § 11, skal disse stadigvæk henvises til gældende ret, altså den nye lejelov.

### Hvis du har en ældre lejekontrakt

Hvis du har en ældre lejekontrakt, skal du ikke gøre noget. Din lejekontrakt fortsætter på de samme vilkår, og du behøver ikke at underskrive en ny kontrakt. Ønsker din udlejer alligevel, at du skal skrive under på en ny kontrakt, så lad LLO læse den igennem inden du skriver under.

### Nyt i standardlejeaftalen

Den nye standardlejeaftale ligner sin forgænger i opbygning etc. Der er dog kommet én ekstra side på kontrakten, således at parterne har mere plads at fravige de almindelige regler på. Dette er typisk en ulempe for lejer, da man er dækket af lejelovens almindelige regler, hvis de ikke fraviges i kontrakten. Bemærk dog at visse regler slet ikke kan

fraviges - uanset hvad der står i lejekontrakten. Det skyldes, at lejeloven slår fast, at visse regler er ufravigelige. Desuden er der indført to fortrykte fravigelser i kontraktens afsnit om særlige vilkår. Æn om at aftalen skal reguleres efter fri leje (hvis det er muligt efter lejelovens regler), en anden om at lejen skal reguleres efter nettoprisindekset. Dette er anderledes end tidligere, hvor § 11 mere eller mindre var et stykke blankt papir.

Som noget positivt kan det dog fremhæves, at kontrakten i højere grad tydeliggør, at der er særlige opsigelsesregler for tidsbegrænsede lejemål. Tidsbegrænsede lejemål er nemlig som udgangspunkt uopsigelige i lejeperioden, og lejer kan derfor ikke opsiges lejemålet med tre måneders opsigelse, medmindre man også skriver denne opsigelsesadgang ind i kontrakten.

ASV

# Boligpolitik i medierne



## Stort fald i rådighedsbeløbet

**Maja Pekpe, Politisk rådgiver i BL- Danmarks Almene Boliger.**

Twitter: I @almeneboliger har vi regnet på inflationens betydning for beboerne i den almene sektor. Vi ser bl.a., at de stigende forbrugerpriser især gør indhug i rådighedsbeløbene for enlige unge med og uden børn med reduktioner helt op til 28 %. #dkpol

KILDE: TWITTER



## Da Blackstone fik modstand

**Hettie O'Brien, journalist på The Guardian,** har skrevet en lang men interessant artikel om kapitalfonden Blackstone. I artiklen fremhæves Danmark som det land, hvor Blackstones forretningsmodel møder lejerers, lejerorganisationers og politikernes modstand. En modstand der som bekendt kulminerer med Blackstone-loven. Artiklen er lang og på engelsk, men fra LLO medvirker bl.a. Claus Højte, direktør i LLOH.

KILDE: THE GURDIAN



## Glæde i LLO over huslejloftets vedtagelse

**Pressemeddelelse fra landsformand i LLO, Helene Toxværd:**

"Der er stor glæde i LLO, for vi har i lang tid kæmpet for at råbe politikerne op om disse pludselige og vanvittige store huslejestigninger. Vi er selvsagt meget tilfredse med, at det er lykkedes. Vi sender på vegne af lejerne en stor tak til de partier, der har bakket op om at sikre lejernes rettigheder."

KILDE: LLO.DK



## Nu får 160.000 danskere ro i maven

**Christian Rabjerg Madsen, indenrigs- og boligminister:**

"Meget glad for, at vi giver lejere i 160.000 lejemål ro i maven og beskytter dem mod vilde huslejestigninger. Huslejloftet netop vedtaget i Folketinget. Politik gør en forskel." #dkpol

KILDE: TWITTER



## Ejendomsbranchen utilfreds med huslejloftet

**EjendomDanmark:**

"Loftet er ikke skruet godt sammen. Ikke alene har hele processen været forjaget, der er også en markant undervurdering af den administrative byrde for virksomhederne. Ligesom der fandtes væsentligt mindre indgribende løsninger. Når det er sagt, så er vores medlemmer altid omstillingsparate, og de skal nok tilpasse sig en ny virkelighed – selvom den ikke er venligt stemt over for dem," siger adm. direktør i EjendomDanmark, Peter Stenholm.

KILDE: EJD.DK

# UHYGGELIG BOLIGSVINDEL FOR MILLIONER

TV2 gik under jorden, samarbejdede med LLOH og afslørede ulovlig udlejning til udlændinge i tre udsendelser. Lejerne er lette ofre for bolighajer. Og hajerne risikerer stort set ingenting.

Danmark har vi en stærk lejelov og et godt nævns- og domssystem, der tilsammen giver lejerne en god beskyttelse og klagemulighed, hvis de har problemer i deres lejeforhold. Langt de fleste registrerede udlejningsforhold forgår under vilkår, der er lige efter bogen. Udlejerne - specielt de professionelle, dem som lejer mere end én lejebolig ud - følger loven, og står til ansvar, hvis de begår fejl.

## FAKTA

Lejelovens regler bestemmer, hvordan et lejeforhold skal være, og mange af bestemmelserne i loven er ufravigelige til fordel for lejeren, hvilket giver langt de fleste lejere en god beskyttelse.

Hvis en udlejer bryder disse regler, findes der en lang række rådgivningsmuligheder for lejerne, bl.a. via en advokat med speciale i lejeret eller hos en af landets lejerorganisationer – herunder LLO.

Ifølge Danmarks Statistik bor knap 1.380.000 i dag i en lejebolig.

Men ikke alle lejeforhold aftales efter lejelovens regler. Der findes et stort, sort marked, hvor boligudlejning foregår under myndighedernes radar, og hvor lejerne ikke gives andre rettigheder end adgangen til et dele-værelse og en seng.



## Ulovlige vilkår og en høj husleje

På det illegale boligmarked er mange lejere - i desperation over ikke at kunne skaffe sig selv tag over hovedet - nødsaget til at søge en bolig via opslag i lukkede grupper på de sociale medier.

En typisk udlejningssituation foregår ved, at man chatter med udlejer om et værelse, og man aftaler at mødes ude på adressen.

Her fremvises værelset til flere interesserede på én gang, så der opstår en stresset stemning blandt de boligsøgende. Et værelse koster i gennemsnit 4.000 kroner om måneden og deles ofte mellem én eller flere lejere. Der stilles typisk kun en seng og et skab til rådighed.

I disse lejligheder bor mange lejere stuvet sammen, og alle lejlighedens værelser benyttes til soverum, hvor eneste "fællesareal" er køkken og bad.

Betalingen foregår kontant og uden kvittering. De fleste lejere siger alligevel "ja tak", selvom de godt kan se, at det er uhyrligt dyrt. Efterfølgende får man udleveret en nøgle og kan flytte ind – med de få ejendele, der nu er plads til på et par kvadratmeter.

Det er ikke ualmindeligt, at op til fire lejere deler et værelse. En seng og et skab er ofte det eneste, som stilles til rådighed for omkring 4.000 kr. om måneden.

De øvrige lejere er oftest udlændinge, og fælles for dem er, at de er kommet til Danmark med håbet om et andet liv – et arbejde, et sted at bo og tryghed.

## Bolighajernes lette ofre

Ovenstående lyder voldsomt, men det er en del af dagligdagen for rigtig mange udlændinge, som i jagten på en bolig ender med at leje et værelse i en ulovlig bolig, hos en udlejer, som i alt kan udleje flere hundrede værelser sort.

Disse ulovlige udlejningsforhold har TV2 dokumentaren "Bolighajernes lette ofre" undersøgt med hjælp fra Isabel, en dansk-mexicansk journalist, som i programmet går undercover i miljøet og undersøger problemets omfang ved selv at leje et værelse og flytte ind.

## DOKUMENTAR I TRE DELE

Dokumentaren er på i alt tre dele, alle af 27 minutters varighed.

**S1:E1** – Latino-fælden

**S1:E2** – Restaurant-senge til leje

**S1:E3** – Ulovlige villaværelser

**Eksperter:** Mai-Brit Storm Thygesen. Advokat, speciale i strafferet. Jakob Busse. Advokat, speciale i strafferet. Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden. Sten Schaumburg-Müller, Professor i jura, Syddansk Universitet.

**Serien kan ses på TV2-Play.**





### LLO: Ulovlige udlejninger i kraftig stigning

LLO bidrager i dokumentaren med ekspertviden på lejeområdet, hvor vi, udover at bistå med rådgivning, har fungeret som juridisk vidensbank, har leveret cases og har peget på de eksperter, som anvendes i programmet. Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden bidrager selv i rollen som ekspert på lejeområdet.

Serien tager udgangspunkt i de anslåede mange tusinde latinamerikanere, der kommer til Danmark med en drøm og en forhåbning om et bedre liv. Inden de forlader deres hjemland, sælger de ofte alt hvad de ejer - lejlighed, bil, indbo - for at have penge nok til rejsen og den første tid i Danmark.

Forhåbningerne er store, med det viser sig hurtigt, at specielt det at finde en bolig, et værelse eller blot en seng og et skab er noget af det sværeste, når de ankommer til Danmark. De svære vilkår gør mange desperate og skaber grobund for et illegalt marked for ulovlig udlejning.

### Nemme ofre

Claus Højte siger i programmets første del, "Latino-fælden", at:

"Tallene siger, at der er mange fra Sydamerika i København. De kender

ikke reglerne på det danske boligmarked. Derfor er de nemme ofre for folk, der vil snyde dem. Desuden oplever vi i LLO, at andelen af ulovlige udlejninger er i kraftig stigning."

Specielt udlændinge har en begrænset viden om, hvordan lejeboligmarkedet er reguleret i København. De er f. eks ikke klar over, at de selv kan bringe en sag for huslejenævnet. Uden kendskab til lovgivningen, uden danske kontakter og uden at kunne sproget, er det nærmest en umulig opgave selv at skulle gøre noget.



Piratudlejerne udnytter denne manglende viden og lejernes desperate situation.

### 33.000 kr. pr. måned

En af udlejerne - Christian - lejer primært ud til latinamerikanere. Hos

Den nedlagte restaurant i Hellerup, hvor fire lejere deler restaurant lokalet med træplader for vinduerne. I huset bor der mellem 15 og 16 latinamerikanere i alt. En seng i restauranten koster 2.800 kr. om måneden. De resterende pladser i huset koster 3.750 kr. om måneden.

Chatbesked via tje-  
nesten WhatsApp,  
hvor der på spansk  
spørges efter et  
cpr-nummer, som  
kan tilknyttes et  
lejemål. For 600  
kr. om måneden  
kan man skjule sin  
egentlige adresse.

ham koster en seng i et delt værelse 4.150 kroner om måneden i en lejlighed, hvor der bor i alt 8 lejere fordelt på fire rum. Christian siger selv, at han har i alt 25 lejligheder i hele København, som udlejes på lignende vilkår.

Christians lejere ved godt, at han udnytter dem og tjener styrtende med penge på at udleje otte senge til 4.150 kroner stykket, hvilket indbringer i alt 33.000 kroner om måneden.

Journalisten Isabel opsøger andre argentinere, som Christian også lejer ud til, og de fleste er klar over, at de bliver udnyttet - uden at kunne gøre ret meget ved det.

### CPR-finten

Programmet undersøger også, hvordan Christian udlejer cpr-adresser, så et cpr-nummer kan registreres på en anden adresse end den, man faktisk bor på. En cpr-adresse koster 600 kroner om måneden. Typisk anvendes dette ved social svindel, og når man ønsker at skjule sin egentlige bopæl.

Christian flytter selv rundt på sine lejerers cpr-registreringer mellem de forskellige adresser, han udlejer værelser på. Han beder lejerne om at registrere sig i en lukket gruppe på tje-  
nesten WhatsApp og forklarer, at han vil kontakte dem om, hvilken adresse de skal registreres på. Forklaringen er, at man f.eks. ikke må have adresse på 4. sal, men godt må på 3. sal, selvom man ikke bor der.

### Sporene sløres

Christian fortæller Isabel, da hun interesseret spørger til, hvorfor han flytter rundt på cpr-adresserne, at han har aftaler med "kolleger", fx andre udlejerne, som benytter sig af Airbnb-udlejning. Christian lader nogle af sine cpr-registreringer fra latinamerikaniske lejere registreres på disse Airbnb adresser. Det slører sporene af for mange lejere i én lejlighed, og giver Airbnb-adresserne et udseende af at være fast udlejede.



# BOLIGSVINDEL FOR MILLIONER



dyrt at reparere, men der er intet at være urolig over, for huset er godkendt til beboelse af kommunen - hvilket det viser sig alligevel ikke at være.

## Advokaten rystet

Mai-Brit Storm Thygesen, advokat med speciale i strafferet siger i programmet: "Jeg bliver relativt rystet over at se, at der er nogle, der udlejer boligforhold på denne her måde. Til personer, som jo også er i en meget sårbar situation, fordi de ikke er danskere, og de bor ikke i Danmark generelt og kender måske ikke alle forholdene og ved, hvad der er rigtigt, og hvad der er forkert."

▷ At udleje cpr-adresser er en klar lovovertrædelse, men hvor alvorligt er det?

Sten Schaumburg-Müller, Professor i jura, Syddansk Universitet, siger om dette:

"Efter min vurdering er det ikke lovligt at udleje adresser, hvor man ikke bor. Så er der både problemer med cpr-loven, der er problemer med urigtige erklæringer overfor offentlig myndighed, og der er problemer med bedrageri. Så det lyder som en situation, hvor det netop er her, der skal bruges fængselsstraf, da det netop er systematisk.

## Udlejer: Gør intet forkert - hjælper bare

Christian ser ikke, at han udnytter de udlændinge, som ikke kender til lejelovgivningen. Han mener faktisk at hans huslejer er rimelige - for, som han siger: Hvad skal lejerne ellers stille op?

Han betyder også, at cpr-udlejningen er for lejernes skyld, da de skal have en adresse at registrere sig på, og at han ikke var klar over, at det var ulovligt.

Generelt er holdningen blandt de udlejere, programmet undersøger, at det drejer sig om at tjene penge, og at de mennesker man lejer værelser ud til, ikke er vigtige i den sammenhæng.

## 16 udlændinge i utæt hus

Det ses tydeligt, når udlejeren Michael i programmets anden del "Restaurant-senge til leje" stuver i alt 16 udlændinge ind i et utæt hus i Hellerup. Her bor fire af lejerne i et nedlagt restaurantlokale med plader for vinduerne til en husleje af 2.800 kroner pr. seng. Det regner ind flere steder, køkkenbordet i det gamle industrikøkken svømmer i vand, og der er overgang i el-systemet, hvilket resulterer i, at en af lejerne får kraftige stød. Michael (udlejeren) siger, at standen er sådan, fordi det er for

**Udlejeren Christian fremviser ledige værelser i et af sine lejemål og informerer om den månedlige husleje.**

## Må flygte ud af huset

Da en af husets beboere, Rodriguez, henvender sig til en huslejerådgiver, der skal komme og besigtige forholdene, meddeler udlejeren Michael pludselig, at kommunen kræver udlejningen stoppet, og at alle skal flytte. Rådgiveren har forinden fortalt beboerne, at det er udlejers ansvar at vedligeholde huset, og at de kan indlede en sag i huslejenævnet.

De øvrige beboere er nervøse for at blive sat på gaden, og en af beboerne truer Rodriguez på livet. Det ender med, at Rodriguez må flygte ud af huset og på hostel. Så snart han er ude af billedet, ændrer udlejer igen standpunkt. Nu er kommunen ikke længere et problem, alle kan blive boende og to nye lejere flytter ind.

## 67.000 kr. pr. måned - kontant

I programmets tredje del "Ulovlige

**Det nedlagte restaurantkøkken i huset i Hellerup, hvor der tidligere blev lavet sushi.**

**Udlejeren Michael påstår, at alt skam er godkendt af kommunen på trods af, at det regner ind, lugter råddent og der er overgang i el-systemet.**



villaværelser”, udlejer polakken Lucy et ombygget parcelhus i Greve. Her bor i alt 16 lejere, der ud over Isabel, består af 15 polske håndværkere. Isabels enkeltværelse på 5 kvm. koster 4.300 kroner i leje om måneden. Den samlede lejeindtægt beløber sig til 67.000 kroner om måneden - penge som afleveres kontant og uden kvittering.

Claus Højte siger om kontantbetalinger:

”Man har altid krav på at få en kvittering, når man har betalt noget kontant. I dag kan man sige, at alt med store kontantbeløb per definition er mistænkeligt. Når man laver sådan noget her, som i virkeligheden er erhvervsvirksomhed, så skal man overholde bogføringsloven. Vi ved ikke, om dette overholdes, men man kan have sine anelser, om dette bliver indberettet til skattevæsenet”.

Manglende kvitteringer er ikke det eneste problem. Huset er ombygget, så det består af en række små, nummerede rum. Ombygningen gør, at vinduer ikke kan åbnes, og at der ikke findes flugtveje fra de enkelte værelser.

### Ingen tilladelser

Det sidste er ifølge advokat Jakob Busse klart ulovligt:

”For at man kan få noget godkendt til beboelse, er der nogle mindstekrav, som skal være opfyldt. Herunder nogle krav til det brandtekniske og det flugtvejsmæssige. Jeg vurderer ikke, udfra de billeder jeg har set, at det kan betragtes som en lovlig flugtvej.” (...) ”Det tvivler jeg meget på vil kunne godkendes byggeteknisk.”

Via aktindsigt hos Greve kommune viser det sig, at der hverken er ansøgt om tilladelse til ombygninger eller udlejning af værelserne. Selvom utrygge naboer har klaget, dels over selve udlejningen men også over de mange polske biler på vejen og håndværkere, der pifter efter de lokale piger, har kommunen endnu ikke stoppet ulovlighederne. Den har ført tilsyn og har udstedt påbud, men når



udlejer ikke ændrer adfærd, sendes sagen videre til politiet. En langvarig proces.

### 30 huse

Imens fortsætter udlejningen, Lucy føler sig tilsyneladende urørlig og noget tyder på, at hun har ret. For huset i Greve er ikke det eneste sted, som Lucy udlejer. Hun er hos Erhvervsstyrelsen registreret som ejer af mindst 7 huse på Sjælland, placeret i flere selskaber. Hun fortæller Isabel, at hun har udlejet huse til udlændinge gennem de seneste 7 år, og at hun til dato har ejet omkring 30 huse i alt. Desuden viser det sig, at Lucy driver udlejningen med sin mand, Lennart.

Isabel aftaler et møde med dem begge under dække af at være interesseret i deres forretningsmodel.

### 1.400.000 kr pr. måned

På mødet fortæller parret, at de har i alt ca. 400 senge og omkring 30 huse og lejligheder, som de udlejer. Det giver,

**Huset i Greve, som polske Lucy udlejer. Huset er ombygget, så det nu indeholder små, nummererede værelser, hvor vinduer ikke kan åbnes og flugtveje er ikke-eksisterende.**

**Lucy og Lennart, der tilsammen tjener 1.4 million om måneden på deres ulovlige udlejning.**

praler de med, en indtægt på 1.400.000 kroner hver måned. Forretningsmodellen er, at de hver måned sætter 1 million kroner i banken, betaler sorte håndværkere og gemmer de resterende kontanter, som de ikke indberetter til skat.

Efter at Isabel har afsløret sig som journalist, bliver parret forespurgt, hvordan de kan forsvare ikke at betale skat af de 400.000 kroner, da skatteundragelse er ulovligt. Dette besvarer Lennart med et afværgende: ”Det gør vi heller ikke, det er noget du påstår! Det er en sag mellem skat og mig...”

### Kontakt LLO

Claus Højte siger afsluttende: ”Generelt set kan man sige, at som bestemmelserne er i dag, når du gør noget ulovligt, så får du at vide, at du bare skal bringe det i orden, så sker der ikke mere. Dette her med at få en ordentlig en over fingrene, det findes ikke rigtigt. Sådan bør det ikke være. Det skal være sådan, at når man ikke vil lave tingene ordentligt, så skal man selvfølgelig ikke have lov til at gøre det. Det gælder for alle mulige andre faggrupper. Sådan bør det også gælde, når vi snakker udlejning”.

Hvis du som lejer oplever, at udlejer stiller krav til lejeaftalen, der afviger fra lejelovens bestemmelser, eller udlejer undlader at overholde sine forpligtelser, så kontakt din lokale LLO-afdeling og lad en rådgiver vurdere din sag. **Du finder os på llo.dk**







**SKYHØJE ENERGIPRISER:**

# Sådan sparer du energi i lejligheden

Energiprisernes himmelflugt mærkes direkte på lejernes boligudgifter. LLO og Energistyrelsen guider dig til at spare energi og penge i din lejlighed.



FOTO: ENERGISTYRELSEN

**E**l og varme er på kort tid blevet meget dyrere, og som lejer betaler du for forbruget. Det varierer, hvordan lejere betaler for energi, men uanset hvad kan der være mange penge at spare med enkle tiltag. Du kan f.eks. spare ca. 850 kr. om året bare ved at skifte fem 35W halogenpæ-

rer til 7 W LED-pærer (elpris 5,5 kr/kWh).

**Bed om individuel afregning**

Nogle lejere har individuelle energimålere, så de betaler for deres eget energiforbrug. Andre betaler via en fordelingsnøgle for en bestemt del af det samlede

forbrug i bygningen. Hvis du har individuel afregning, sparer du 1 til 1 på dine udgifter ved at spare på energien. Betaler du efter en fordelingsnøgle, bliver besparelsen spredt ud på hele bygningen.

**Individuelle målere**

Spørg din udlejer, hvordan du betaler og bed om individuel afregning, hvor det er muligt. Det er både i lejers og udlejers interesse, fordi det gør lejemålet mere attraktivt, at du kan spare penge med energirigtig adfærd.

De fleste lejligheder har individuelle elmålere, da det er relativt nemt og billigt at etablere. Når det gælder varme, kan man få små målere på de enkelte radiatorer, så der kan laves varmeregninger for hver lejlighed.

**Ved du, hvad du betaler for energi?**

Det kan være svært at gennemskue, hvad du som lejer betaler for energi. For nogle er det bare en del af en samlet boligudgift.

Bed din udlejer om at få

**5 GODE RÅD**  
Her er 5 gode råd til at spare el og varme – du finder flere på [SparEnergi.dk/lejlighed](http://SparEnergi.dk/lejlighed):

**VARME**

1. Spar på det varme vand, f.eks. med vandbegrænsere i vandhanen, sparebruser og korte bade.
2. Sænk temperaturen – du sparer ca. 5 % på varme-forbruget ved at sænke temperaturen med 1°C i opvarmningssæsonen.
3. Indstil radiatorer ens i samme rum og i rum med åbne døre imellem – og hold døren lukket mellem rum, hvor du ønsker forskellig temperatur.
4. Tjek for tæthed ved døre, vinduer og brevsprækker – se guide på [SparEnergi.dk/tæt-bolig](http://SparEnergi.dk/tæt-bolig)
5. Luft ud med gennemtræk i kort tid, frem for at have vinduer på klem eller at lufte ud så længe, at overfladerne bliver nedkølet.

**EL**

1. Flyt elforbrug til tidspunkter, hvor strømmen er billig. Se prisen et døgn frem på [SparEnergi.dk/](http://SparEnergi.dk/) variabel-elpris. Hvis du har fast pris på din el, vil du ikke spare penge ved at flytte forbruget – men du vil stadig hjælpe klimaet, da strømmen som regel også er grønnest, når den er billig.
2. Fyld vaske- og opvaskemaskine op, før du kører dem.
3. Vask tøj ved 20 i stedet for 40 °C og 30 i stedet for 60 °C. Brug et tørrestativ på et sted med god ventilation i stedet for tørretumbleren.
4. Skift alt lys til LED.
5. Jo større skærm, des større elregning – overvej f.eks. at se serier på din tablet frem for på et stort fjernsyn, hvis det kun er dig, der kigger med.



FOTO: ENERGISTYRELSEN

Fyld f.eks. vaske- og opvaskemaskine op, før du kører dem. Vask tøj ved 20 grader i stedet for 40 °C og 30 i stedet for 60 °C. Brug et tørrestativ på et sted med god ventilation i stedet for tørretumbleren - eller måske udendørs tørring.

at vide, hvad du betaler for el, varme og vand. Så er du bedre stillet – uanset om du betaler via fordelingsnøgle eller har individuel afregning.

### Bedre bolig med lavere regninger

Selvom du bor til leje, kan du ofte godt få indflydelse på forbedringer af din ejendom som f.eks. nye vinduer, tag eller døre, der både giver lavere varmeudgifter for dig og en bedre bolig.

Som lejer i alment boligbyggeri kan du sætte energiforbedringer på

dagsordenen hos afdelingsbestyrelsen eller boligselskabet.

Bor du i privat lejebolig, kan du bede udlejer om at forbedre, når du indgår eller genforhandler din lejekontrakt. Hvis der er andre lejere, er det en god ide at gå sammen om at stille krav til udlejer.

Find inspiration i guiden på SparEnergi.dk/renover-lejlighed.

Held og lykke med at spare energi, penge og CO2 i din lejlighed!

Læs om LLO's og Energistyrelsens fælles kampagne på [www.llo.dk](http://www.llo.dk)

# X-ORD

RIIS-22	AKTUELT SPORTS-STÆVNE	LUFT-FOR-HOLD	UNG	TYSK-LAND	DANSK LUFT-PIONER	ILD	MAVE	SÆSON-SANG-STROFE
DUSØR								
HEST				PIGE-NAVN				
				LANDE				
DAGS DATO			TRÆSKE HOLLAND				1	↓
PIGE-NAVN			3			UDRÅB VRED		
STAT I USA								
TO ENS			TEGN 50				REX TROEDE	
KNIBE		2						↓
KVISTE	↓		RUM-METER TO ENS			NORD-VEST		
	→			SPANIEN SKIBS-TYPE		TYSK ÆG FABEL-DYR	5	
METER		LAVINE KLOG-SKAB						↓
LUKSUS-MÆRKE	↓		KAM-MER-TONE		NIX UDRÅB			
	→		UDRÅB SKATTET			7	URAN UDRÅB	
TRANSPORT-MIDDEL								
TIDS-RUM				6	KÆRLIG BAG-ENDE			↓
TRE ENS				SÅR PLUS			STED-ORD	
SVØVL		ÆG					STONE	
UNDERVISNING		REAU-MUR					1000	
	→					4		
STED-ORD	8	STONE		STED-ORD URAN			NORGE ITALIEN	
RELI-GIØST RITUAL		1						SEND IND OG VIND

### VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 3/2022":

Elsebeth Kofoed, Helleborg 5, 1. tv., Brønshøj LLO kvitterer med gavekort på kr. 500 til Salling Group

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 9. januar 2023.

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr. By:

## MEDLEMSKAB AF LLOH – NÅR DU FRAFLYTTER EN FORENING

Vidste du, at du kan få et fordelagtigt enkeltmedlemskab af LLOH, hvis du fraflytter en forening, som er kollektivt medlem af LLOH?

Hvis den forening du fraflytter har været medlem af LLOH i mere end 3 år, kan vi tilbyde dig et LLO Kerne medlemskab.

Et Kerne medlemskab betyder, at du kun skal betale det, som et LLO Basis medlemskab koster, nemlig 610 kr., men at du får den service, der ligger i et LLO Ekstra medlemskab, som koster 1.425kr.

Har foreningen været medlem i under 3 år, kan du få foreningens anciennitet med dig. Så er der kortere tid til, at du kan blive Kerne medlem.

Alle vores enkeltmedlemmer bliver Kerne medlemmer, når de har været medlem i 3 år.

Vi ser desværre, at mange af vores medlemmer får problemer med store regninger efter fraflytning og derfor har været glade for, at de fortsat kunne få hjælp fra os.

Derudover vil vi opfordre jer til at bruge os til at få rådgivning, inden I opsiges jeres

lejemål, så vi kan hjælpe jer bedst muligt videre.

Få også gerne jeres nye lejekontrakt tjekket igennem.

Hvis du ønsker et Kerne medlemskab eller ønsker at få din forenings anciennitet med dig, skal du kontakte os på [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk)

Du kan ikke købe et Kerne medlemskab på vores hjemmeside.

I mailen har vi brug for din forenings medlemsnummer, din gamle og nye adresse, e-mail og tlf. nr.



### Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V  
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16  
Bestil tid til rådgivning i tidsrummet: mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18  
Brugernavn på [lloh.dk](http://lloh.dk): llomedlem  
Password på [lloh.dk](http://lloh.dk): roskilde. Pr. 1.12: standard

### Medlemstilbud

Rabatkort for perioden  
1. november 2022 til 31. januar 2023

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

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

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

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

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

## RABATKORTET

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

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

Får at se rabatterne skal du logge ind på [lloh.dk](http://lloh.dk). Brugernavnet er: llomedlem og adgangskoden er: roskilde og pr. 1.12.2022: standard

## TO NYE HUSLEJENÆVN I KØBENHAVN

Københavns Kommune får to nye huslejenævn, hvor begge lejerrepræsentanter er udpeget af LLO.

På grund af stigende sagstal har Københavns Kommune oprettet både et 7. og et 8. huslejenævn.

Da LLO er langt den største lejerforening i området, har Københavns Kommune valgt at følge LLOs indstilling for begge nævn, sådan at LLO nu udpeger lejerrepræsentanter i 7 ud af 8 huslejenævn.

Udvidelsen af antal huslejenævn er tiltrængt og kan forhåbentligt medvirke til at nedbringe sagsbehandlingstiden.

## SKAL DU FRAFLYTTE DIN LEJELEJLIGHED Få en fagmand med på råd

Bekymret for en uretfærdig behandling ved fraflytning? Du behøver ikke at stå alene. LLO Hovedstaden tilbyder tilkøb af din egen personlige rådgiver ved flyttesyn.

**3300,-** alt incl.



## JULEN I LLO HOVEDSTADEN

Vi går på juleferie fra d.23.12.2022 til d.1.1.2023, begge dage inklusive. Det betyder, at sidste dag med åben telefonrådgivning og personlige møder er d. 22.12.2022. Vi er tilbage igen mandag d.2. januar og glæder os til at hjælpe vores medlemmer i 2023.





## VELKOMMEN TIL LLO'S CENTRALE MEDLEMSSYSTEM

På LLO's kongres i oktober 2021 blev det vedtaget, at alle lokalafdelinger og dermed medlemmer skal være tilknyttet LLO's medlemsplatform Membersite med virkning fra den 1. januar 2023.

Det nye Membersite erstatter dermed de mange forskellige medlemssystemer, der tidligere lå i den lokale LLO-afdeling.

### Fordele for alle

Det centralt medlemssystem giver en række nye og praktiske fordele for alle LLO's medlemmer:

- Oprettelse og betaling af medlemskab kan ske online.

- Medlemsnummer, velkomstbrev og salgs- og medlemsbetingelser fremsendes straks efter indmeldelse.
- Kontakt til lokalafdeling og oprettelse af en sag kan ske umiddelbart efter eller i forbindelse med indmeldelse.
- Medlemmerne har direkte adgang til deres egne medlemsoplysninger.
- Alle oplysninger opbevares i henhold til persondataloven.

Senest den 1. januar vil alle medlemsoplysninger være overført fra de lokale medlemssystemer og over i det nye, fælles Membersite-system. Desuden vil optaget

af alle ny-indmeldelser ske direkte i Membersite.

### Servicekontorer på vej

Det centrale medlemssystem er en del af en større organisatorisk omstrukturering. På samme kongres i oktober 2021 blev det også vedtaget, at der fra udgangen af 2023 skal være oprettet servicekontorer, centralt placeret rundt i landet. Et servicekontor vil håndtere medlemsrådgivning og behandling af medlemsager og kan, hvis det ønskes, drives i et samarbejde mellem flere lokalafdelinger.

TVP

## LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th.

1651 København V

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag, tirsdag og torsdag: kl. 10 - 15

Onsdag 10-13 og fredag kl. 10 -12

www.llo.dk

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

## KURSER OG KONFERENCER

LLO er ved at planlægge kurser og konferencer for 2023 – følg med på hjemmesiden [www.llo.dk](http://www.llo.dk) under "Om LLO" og "Kursuskalender".

Link: <https://llo.dk/om-llo/kursuskalender>

## JULEFERIELUKKET

Landssekretariatet holder julelukket fra og med mandag den 26. december 2022 og til og med tirsdag den 2. januar 2023.



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

**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)

# VANDSKADE I MIN LEJEBOLIG – HVAD HAR JEG (IKKE) RET TIL?

Først og fremmest: Kontakt hurtigst muligt til din udlejer - og også gerne LLO.

**S**kulle uheldet være ude og rammes dit lejemål af vandskade, melder det første spørgsmål sig: Hvem skal fikse det, mig eller udlejer?

Som lejer har du anmeldelsespligt - uanset hvem eller hvad, der forårsager vandskade i dit lejemål. Om det er overboens vandør, der springer, eller om taget er utæt grundet udlejers manglende vedligeholdelse, er du som beboer af lejemålet nærmest til at opdage problemet. Derfor skal du hurtigst muligt orientere din udlejer, hvis du f.eks. skulle opdage, at der drypper vand fra loftet i din lejlighed.

## Genhusning

Herefter skal udlejer snarest gå i gang med at udbedre skaden. Et sådant arbejde kan vise sig at være omfattende, hvor hele dele af lejemålet vil blive ubeboeligt, mens arbejdet står på. Her støder vi på næste problemstilling: Har jeg som lejer ret til at blive genhuset?

Det korte svar er nej. Lejeloven, der gælder for alle private lejeboliger, indeholder ikke nogen regel, der garanterer lejeren genhusning - hverken i tilfælde af vandskade eller andre lignende situationer. Det forhindrer selvfølgelig ikke udlejer i af egen drift at tilbyde dig et andet sted at bo midlertidigt, og visse indboforsikringer dækker genhusning, så det er altid en god idé at kontakte dit forsikringsselskab herom. Men lejeloven giver dig ikke ret til genhusning.

## Økonomisk kompensation

At arbejdet er omfattende og besværligt rejser ofte det sidste spørgsmål: Har jeg ret til en økonomisk kompensation?

Ifølge lejelovens § 95, stk. 2 har lejer krav på et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes brugsværdi for lejeren. Ifølge denne regel er der altså mulighed for en økonomisk kompensation. Reglen siger dog ikke noget



**Som beboer af lejemålet er du selv nærmest til at opdage problemet. Derfor skal du hurtigst muligt orientere din udlejer,**

konkret om, hvilke mangler der giver ret til et afslag og heller ikke noget om, hvor stort afslaget i så fald skal være. Det afhænger derfor af en konkret vurdering af den pågældende vandskade.

Skulle vandskaden være så omfattende, at lejemålet er ubeboeligt, må udgangspunktet være et afslag på 100 % af lejen for hele den periode, hvor man ikke kan opholde sig i lejemålet. Er det derimod kun dele af lejemålet, der påvirkes af vandskaden, skal det vurderes, hvor værdiforringende skaden i så fald er.

## Vigtige overvejelser

I første omgang skal man rette sit krav mod udlejer. Her er der aftalefrihed forstået på den måde, at det står lejer og udlejer frit for at aftale, hvor stort et afslag lejer skal have. Men hvis udlejer ikke ønsker at indgå sådan en aftale, skal sagen tages videre til boligretten. Med andre ord skal du stævne din udlejer og føre

AF JAKOB MØLDRUP-LAKJER, JURIDISK CHEF I LLOH



ARKIVFOTO

en egentlig retssag. Det er derfor vigtigt at gøre sig nogle overvejelser om, hvorvidt det procesøkonomisk kan svare sig at gå videre med sagen – både i forhold til den tid men også de penge, der skal bruges på sådan en retssag.

### Er lejemålets værdi forringet?

Skulle sagen ende for retten, skal der som gennemgået ovenfor foretages en vurdering af skadens omfang, herunder om lejemålet er beboeligt. Denne vurdering er objektiv forstået på den måde, at der alene kigges på, om manglen faktisk er værdiforringende og altså ikke på din subjektive oplevelse heraf. Reglen indeholder ikke et krav om, at manglen skal være væsentlig, men lejer skal bevise, at den pågældende vandskade har forringet lejemålets værdi. Det kan f.eks. være ved, at vandskaden påvirker lejemålets vigtige rum, altså køkken eller bad. Videre vil der blive kigget på f.eks. hvor hurtigt

udlejer reagerede på lejers anmeldelse af vandskaden samt eventuelle gener forbundet med selve udbedringen.

### Afslag og genhusning

Får man medhold i sådan en sag, vil det forholdsmæssige afslag skulle gives, indtil udbedringen har fundet sted, altså fra vandskadens opståen og indtil håndværkerne er færdige med arbejdet. Har du genhuset dig selv, fordi lejemålet var 100% ubeboeligt, kan der også gives erstatning for differencen mellem din normale husleje og huslejen i genhusningsboligen, hvis sidstnævnte har været højere. Derudover kan der gives erstatning, hvis vandskaden tillige har ødelagt noget af dit indbo.

Har dit lejemål været ramt af vandskade eller andre mangler, er du naturligvis velkommen til at kontakte LLO for at få vores vurdering af, om du har krav på et forholdsmæssigt afslag.

## LIFE X - DET HALTER MED LOVLIGHEDEN

**F**irmaet Life X har gjort en forretning ud af at leje lejligheder og så fremleje dem på værelsesbasis til fortrinsvis udlændige og til meget høje lejer. Forretningen er så god, at Life X tidligere har modtaget Københavns Kommunes erhvervspris, men det halter med lovligheden.

### Mere end bare et værelse?

Som lejer hos Life X får man udover et møbleret værelse med rengøring adgang til Life Xs app, som udover kontakt med udlejer også indeholder mulighed for kommunikation med andre Life X-lejere og afholdelse af arrangementer. Spørgsmålet er herefter, om forholdet overhovedet er omfattet af lejeloven, eller om der mere er tale om hoteldrift. Dette har huslejenævnet tidligere i år taget stilling til og kommet frem til, at det er udlejning – og at lejen var for høj.

For udlejning af lejligheder gælder, at man ikke uden kommunens samtykke må udleje lejemålets værelser enkeltvis, da den samlede lovlige leje hermed stiger, og da man i så fald fjerner en familiebolig fra markedet.

Der har tidligere været skrevet i pressen om, at Life X ikke har fået en sådan tilladelse men fortsat lejer ud på værelsesbasis mod bedre vidende. Ja selv inden for den højere fastsatte værelsesleje er lejen for Life Xs værelser blevet bedømt til at være for høj.

### Ideen er god nok

Ideen om at tilbyde møblerede værelser til udlændinge, som flytter alene til København for at arbejde, er god nok, men når dette ikke kan ske uden at bryde loven, skaber det samtidig et incitament til at opkræve en alt for høj leje. Og da særligt når et brud på loven ikke medfører anden sanktion, end at udlejer tvinges til kun at opkræve den lovlige leje.

Hvis Københavns Kommune vil stå ved deres erhvervspris, må kommunen samtidig sætte nogle klare rammer for, i hvilket omfang værelsesudlejning i familieboliger kan ske og til hvilken leje.



# En forside til ministeren

AF KJELD HAMMER

**L**Os landsformand Helene Toxværd mødtes den 31. august med indenrigs- og boligminister Christian Rabjerg Madsen. Det var fem dage efter, at de røde partier plus Radikale Venstre indgik en aftale om at begrænse huslejestigningen i de lejemål, der reguleres efter nettoprisindekset til 4 pct. pr. år. i en to-års periode. Dermed skabte rød blok en politisk løsning på den ellers truende huslejevombe – en løsning, som LLO både havde peget på og varmt bakket op om.

Med i tasken bragte landsformanden et lamineret og forstørret tryk af Vi Lejere's forside, der gik i trykken samme dag hos Aller Tryk i Tåstrup. Det var hendes og lejernes synlige tak for ministerens og regeringens afmontering af huslejevomben.

## Hvor er rammen?

"Følger der også en ramme med", jokede boligministeren og takkede for gaven.

"Den får du, når vi lovforslaget er endelig vedtaget ved 3. behandling", svarede LLO-formanden i samme muntre tonefald.

"Det vil jeg holde jer fast på", re-plicerede ministeren, inden der kom andre boligpolitiske udfordringer på bordet.

## Den muntre detalje

Forsiden er tegnet af Vi Lejere's faste tegner gennem 9 år, Jette Svane, og den grafiske udførelse af forsiden har grafiker Lars Thomsen æren for.



Helene Toxværd med forsiden. "Rammen får du, når lovforslaget er endeligt vedtaget", sagde hun jokende til ministeren.

Som altid formår Jette Svane i selv alvorlige lejer-temaer at få en detalje frem i tegningen, der kalder på smilet. I dette tilfælde f.eks. skiltet "Den Dyr Bager" i stueetagen.

## "En gestus"

Jette Svane fortæller, hvordan tegningen blev til:

"En overskrift om voldsom huslejestigning i en breaking news-note



Tegneren Jette Svane

fik mig op i det røde felt. Samtidig ringede redaktøren. At jeg fik lov at få forsiden, var en stor gestus. Når jeg tegner til ofte meget seriøse artikler, er det vigtigt at krydre med lidt galgenhumor, så pointen lettere glider ned. Og da brød i dag er blevet så dyr, var det oplagt med Den Dyr Bager. Det er mit mål at være inkluderende, så alle kan se sig selv i mine streger."

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

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

Deadline for næste nummer: Mandag d. 9. januar 2023 kl 12.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 61.150 Tryk: Aller Tryk A/S

