

# VI LEJERE

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

FEBRUAR 2019

WWW.LLO.DK

1

## SE ALLE FORDELENE SOM LLO-MEDLEM - OG BRUG DEM

Anne-Maries og lejernes store sejr

Hvad skal der stå i opsigelsen? - Juristen svarer

Thomas skal i Højesteret





## Massive boligopkøb: Hvornår kommer der et politisk indgreb?



I starten af januar havde Enhedslisten indkaldt til åbent samråd i Folketinget. Anledningen var den amerikanske kapitalfond Blackstones store opkøb af danske udlejningsejendomme. Opkøb der både er voldsomme i omfang, og som skaber frygt hos de lejere, der bor i de opkøbte ejendomme.

For aldrig før har vi set et bedre eksempel på, hvor u hensigtsmæssig Boligreguleringslovens §5.stk.2. er ude i den virkelige verden - blandt lejerne i ofte veldrevne ejendomme, der huser ganske almindelige mennesker, med ganske almindelige liv og til en husleje, som ikke er speciel billig, men er til at betale for de fleste.

Aldrig før har det stået mere klart, hvad der egentligt er på spil, når disse ejendomme opkøbes og "rystes" for at se, om der ikke skulle falde nogle lejere ud, så lejlighederne kan få "en

opdatering" for efterfølgende at blive lejet ud til en hel anden pris og til helt andre beboere end de oprindelige.

Det kalder på medfølelse og uro for de berørte lejere, der på denne måde må se deres hjem truet, men det kalder først og fremmest på et mod til at se virkeligheden i øjnene. Og det kalder på politiske løsninger i form af indgreb, så vi kan få standset, at kapitalfondene ødelægger almindelige menneskers muligheder for at få en bolig, de kan betale.

For trods boligminister Ole Birk Olesens og Venstres forsikringer på samrådet, så giver lejelovene ikke den fornødne beskyttelse. For Boligreguleringslovens § 5. stk. 2 tillader at store udenlandske kapitalfonde opkøber ejendomme, og § 5. stk. 2. kan ikke beskytte de enkelte lejere mod at blive forsøgt rystet, lokket eller belønnet ud af deres hjem, således at der kan

gives plads for de "gennemgribende modernisering" og deraf følgende huslejestigninger.

At regeringspartierne tilsyneladende knuselsker lejelovens lejebeskyttelse er naturligvis godt at vide for landets lejere, men det hjælper ikke, hvis man ikke samtidig tager situationen med opkøb og moderniseringer alvorligt. Lejernes tryghed, frygt og uro bør tages alvorligt, og det samme bør tab af betalelige boliger i en tid, hvor netop disse efterspørges som aldrig før.

Boligreguleringslovens § 5. stk.2. er en trussel mod ganske almindelige menneskers hjem og tryghed. Bestemmelsen åbenbarer et usundt system med urimeligt store fortjenester og det betyder, at vi ser stadig flere eksempler på, at metoderne bliver hårdere.

At det ikke har været meningen med loven, og at man ved indførelsen af bestemmelsen kun regnede med, at den ville blive brugt i to til fem procent af boligerne, er ikke rigtigt nogen trøst for lejerne i dag. På samrådet blev det da også klart, at regeringen ikke ved, hvor stort problemet er, for man følger ikke udviklingen - for man har ikke talmaterialet.

I en tid hvor det der efterspørges er flere gode og betalelige boliger, der kan fastholde vores byer som f.eks. København som byer med plads til alle - også lav- og mellemindkomster - så er det ikke godt nok at knuselske lejelovens beskyttelse, hvis denne beskyttelse ikke evner at beskytte lejerne, når deres hjem bliver opkøbt.

Svaret på kapitalfondenes opkøb er ikke festtaler for lejelovens generelle gode beskyttelse - svaret er handling: Og derfor opfordrer LLO oppositionen og Dansk Folkeparti til at stå ved deres udtrykte bekymring og sammen finde flertallet til at ændre loven.

**LLO's landsformand lytter til samrådet med boligministeren. Nu efterlyser hun et flertal, der vil ændre loven.**



**LÆS OGSÅ  
ARTIKLEN PÅ  
SIDE 22-23**

## RÅDGIVNING VEDRØRENDE OPSIGELSE AF LEJEMÅL

### TIL RETTE VEDKOMMENDE!

Jeg står for inden længe at skulle sige mit lejemål op, da jeg skal flytte til en anden lejebolig tættere på mit arbejde. Jeg vil gerne have nogle råd om, hvordan jeg skal formulere min opsigelse, og hvad en opsigelse skal indeholde. I min nuværende lejekontrakt står der: "Lejer kan opsiges lejeaftalen med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag". Betyder det, at jeg skal betale 3 måneders husleje, selvom jeg er fraflyttet lejligheden og har skiftet adresse, eller hvad betyder det egentlig? Jeg håber på et hurtigt svar,

Venlig hilsen  
Mathias

### SVAR:

Kære Mathias!  
Tak for din mail.  
Hvornår skal du opsiges:

Ja, du skal i henhold til din kontrakt opsiges lejemålet til den første hverdag i en måned. Det vil sige, at hvis du opsiges dit lejemål en af dagene mellem d. 1.-31. oktober 2018, så har du derefter en 3 måneders opsigelsesperiode. Dette betyder, at du hæfter for betaling af husleje til og med d. 31. januar 2019 (3 måneder fra d. 1. november 2018).

Denne 3 måneders opsigelses-

periode kan dog godt forkortes, hvis det aftales med udlejer. Det kan være, at han har en lejer, der gerne vil overtage lejemålet hurtigst muligt. Derfor kan du prøve at høre din udlejer, om han er interesseret i at forkorte opsigelsesperioden. Din udlejer har dog krav på, at du betaler husleje i opsigelsesperioden på 3 måneder, hvis ikke han er interesseret i at aftale en kortere opsigelsesperiode.

### HVORDAN SKAL DU OPSIGE:

Når du opsiger din lejekontrakt, skal du huske at gøre det skriftligt. Derudover er det vores råd at sende opsigelsen anbefalet med posten, så du kan være sikker på, at den er kommet frem til udlejer.

Derudover er det også en god idé at meddele udlejer din nye adresse. På denne måde er du sikker på, at der ikke er nogen frister, der ikke bliver overholdt i forbindelse med tilbagebetaling af depositum osv.

Jeg håber, at ovenstående besvarer dine spørgsmål. Ellers er du meget velkommen til at skrive til os igen.

Hav en god eftermiddag,

Venlig hilsen  
Ida Grunnet  
Medlemsrådgiver  
Stud.jur.

## NY LEJEKONTRAKT MED NY EJER?

### JEG UNDERSKREV FOR GODT 4 ÅR SIDEN EN TIDSBESTEMT LEJEKON- TRAKT PÅ 3 ÅR.

Ejeren og jeg kom godt ud af det med hinanden, og han sagde, at jeg gerne måtte blive boende efter lejekontrakten udløb. Nu er ejeren ved at sælge huset desværre, og den nye ejer har sagt han gerne vil fortsætte med at udleje til mig, men vi skal have lavet en ny lejekontrakt. Hvordan forholder jeg mig?

Venlig hilsen  
Charlotte

### SVAR:

Hej Charlotte!  
Tak for din e-mail.

I lejelovens § 80, stk. 2, står anført, at såfremt man bebor lejemålet i mere end 1 måned efter tidsbegrænsningens udløb, uden at udlejer har opfordret til fraflytning, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Derfor kan du fortsætte

lejemålet, og din lejekontrakt er fortsat gyldig, bare uden tidsbegrænsningen.

Ved ejerskifte skal der ikke udarbejdes en ny lejekontrakt. Det er de samme regler, der gælder for ny ejer, som der hele tiden har været gældende. Derfor er din retstilstand ikke ændret ved at du blot får en ny udlejer. Der vil dog med al sandsynlighed ske ændring af, hvortil du skal overføre husleje.

Hvis du får en lejeforhøjelse, er du meget velkommen til at sende den til os, så vi kan gennemgå denne og vurdere, om der er belæg for en indsigelse.

Har du yderligere spørgsmål, er du velkommen til at vende tilbage, men send gerne kopi af din lejekontrakt, da vores rådgivning på de fleste spørgsmål kræver, at vi ser denne.

God aften.  
Venlig hilsen  
Camilla Hohn Sørensen



FOTO: RIGSPOLITIET

I LLO Randers/Djursland blev landsforbundets folk nægtet adgang til generalforsamlingen, men tildelt 3 min. taletid under punktet udmeldelse. Hvis den blev overskredet, ville "ordensmagten" blive tilkaldt, lød beskeden. I Aarhus var det "hele" 5 minutter.

AARHUS, RANDERS/DJURSLAND, VESTSJÆLLAND, ESBJERG:

## TUSINDVIS AF LLO-MEDLEMMERS PENGE TILBAGEHOLDES

I seneste nummer af Vi Lejere kunne LLO skrive historien om fire LLO-afdelinger, der ikke har betalt deres landskontingenter. (Vi Lejere nr. 4/2018 side 18-19).

Sagen berører tusindvis af lejere, der har meldt sig ind i LLO og betalt deres kontingent i den tro, at de ville være en del af LLO. Desværre betalte afdelingerne aldrig kontingent til landsorganisationen, og forsøger at melde disse medlemmer ud af LLO.

### Retsligt efterspil

Ved redaktionens afslutning er disse beløb stadigvæk ikke modtaget, og disse afdelinger forsøger stadigvæk at starte deres egne lejerforeninger i stedet for LLO, kaldet hhv. "Lejernes Retshjælp" og "Lejernes Hus".

De berørte fire afdelinger er: LLO Vestsjælland, LLO Aarhus, LLO Randers/Djursland og LLO Esbjerg. Sidstnævnte afdeling har dog betalt kontingent, men ønsker alligevel at starte sin egen lejerforening.

LLO fastholder, at afdelingerne skal betale deres gæld, og at deres udmeldelse ikke er sket i overensstemmelse med LLO's love. Sagen kommer derfor til at få et retsligt efterspil. Incasso-sager er indledt.

Hvis du er omfattet af denne konflikt, og ønsker at blive i LLO, så ring til LLO på 33 86 09 10 eller send en e-mail til llo@llo.dk.

ASV

## YNGST OG NÆSTYNGST

I Vi Lejere nr. 4/2018 skrev vi, at Anne-Marie Carlsen, Horsens, blev indvalgt i LLO's forretningsudvalg "som det yngste medlem nogensinde".

Det var tæt på at være sandt, men ikke helt. Anne-Marie var 32, men i 1988 indvalgte et forretningsudvalgsmedlem på kun 30 år. Det var den nuværende forretningsfører i Århus Lejerforening, Preben Meineche, som blev konstitueret i begyndelsen af året og valgt på kongressen 2. oktober 1988 – 30 år før Anne-Marie.

Historiske kendsgerninger skal være præcise, og Vi Lejere er altid glade for opmærksomme læsere.

KjH



REGION SYD:

### GENVALG TIL GITTE LARSEN

LLO i Region Syd holdt i september generalforsamling i Horsens. På mødet genvalgtes Gitte Larsen som formand for en to-års periode. Anette Bleiken genvalgtes som bestyrelsesmedlem, ligeledes for to år. Som hovedbestyrelsesmedlem valgtes James Arbøl, mens Anne-Marie Carlsen og Lisbeth Søe valgtes som suppleanter. Anne-Marie Carlsen blev en måned efter generalforsamlingen indvalgt i landsforbundets forretningsudvalg og er dermed "født" medlem af hovedbestyrelsen.

KjH

HORSENS:

## 21.000 KR TIL "MILJØAFGIFT"

Den tørre og solrige sommer gav ikke et markant fald i antallet af skimmelsvamp-sager, konstaterer LLO Horsens i sin nytårsstatus. Formanden, James Arbøl, er til stadighed forundret over, hvorfor kommunerne i landsdelen handler så helt forskelligt på lejernes henvendelser om skimmelsvamp. Nogle kommuner sender en bygningsingeniør ud, som hverken tager målinger eller prøver, men som blot oplyser, at skimmelen kan fjernes med en gang vask, så forsvinder den let. Andre kommuner sender et firma ud for at lave en seriøs og professionel rapport om omfang og årsag. Men i alle tilfælde går der tid, og utrygheden stiger hos lejerne.

En anden type sager på kontoret er gennemgang af medlemmernes lejekontrakt. Her dukkede en dag en interessant sag op. Et medlem havde siden 2009 betalt 175 kr. hver måned til "miljøafgift" – oveni huslejen naturligvis. Det blev ialt til 120 måneder eller 21.000 kr, som LLO efterfølgende har krævet tilbagebetalt. Et andet medlem kom med en kontrakt, hvori der stod, at såfremt en ekstra person flyttede ind, ville huslejen stige med 1.000 kr.



ARKIVFOTO

Her har skimmelsvampen ramt et badeværelse

pr. måned! Opfindsomheden er åbenbart stor hos visse udlejere, men lejeloven kan man ikke skalte og valte med. Og LLO er på lejernes (og lovens) side.

KjH

ASSENS:

## HER ER DET BEDST FOR UDLEJERNE

Ejendom Danmark: Assens kommune er bedst for ejendomsjerne.

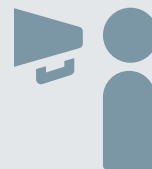
Ejendom Danmark (der tidligere hed Ejendomsforeningen Danmark) offentliggjorde i november 2018 deres årlige statistik over, hvor de mest "ejendomsvenlige" kommuner findes. I vurderingen bliver der blandt andet lagt vægt på, om lejer-

ne i kommunen har de ekstra rettigheder, der følger af boligreguleringsloven eller ej. Jo færre rettigheder til lejerne, jo bedre står kommunen i statistikken.

Assens kommune topper listen for 2018, København er til gengæld på en "sørgelig" 89. plads ud af 98. Aarhus er nr. 95 og Odense er nr. 63.

Det virker dog ikke til, at

listen påvirker udlejernes egen adfærd, da udenlandske kapitalfonde p.t. køber stort ind i København til priser, som de potentielle danske købere ikke kan matche. Måske har de nye købere ikke læst Ejendom Danmarks undersøgelse, eller måske har det potentielle investeringsafkast mere at sige end Ejendom Danmarks kriterier. ASV



AALBORG:

## UDLEJER-FORMAND: LLO OVERBEVISTE BORGERLIGE POLITIKERE

Udlejernes førstemand i Aalborg, advokat Claus Fischer, har fået et stort jubilæums-interview i Ejendom Danmarks blad, "Huset". Han har i 30 år været formand for Aalborg Grundejerforening, der nu hedder ProDomus. I den stort opsatte artikel "afslører" han nogle interessante synspunkter om lejeloven og LLO.

Loven giver han ikke meget for og om LLO siger han:

"Det værste er imidlertid, at det lykkedes LLO at få selv borgerlige politikere med på at afskaffe trappelejen. De borgerlige politikere var ikke klar over, at det var et godt og brugbart instrument, som vi anvendte meget i provinsen – sagde de!".

Boligreguleringslovens paragraf 5.stk. 2 om store huslejeforhøjelser efter fraflytning og modernisering har LLO i årevis krævet fjernet. Om denne paragraf siger Fischer, at den har bidraget væsentligt til den kæmpemodernisering, som er sket i den private boligmasse i de seneste årtier. Og så tilføjer han, at "det er en udvikling, som har været til gavn for både lejere, udlejere og samfundet" (citater slut).

Det fremgår ikke, hvilke lejere, Aalborg-formanden har talt med, men at det har været til stor gavn for udlejerne, er vi ikke i tvivl om i LLO. Det er sikkert derfor, at LLO-kongressen igen for et par måneder siden krævede paragraffen afskaffet.

KjH



## EKSTRAORDINÆR KONGRES I LLO

Samme dag som sommertiden slutter ved midnat, nemlig lørdag d. 26. oktober 2019, holder Lejernes LO ekstraordinær kongres. Kongressen varer kun denne ene dag og holdes enten i Københavns-området eller på Fyn.

En ekstraordinær kongres i efteråret var en del af beslutningen på den ordinære kongres i oktober 2018 omkring decentrale servicekontorer.

Vedtagelsen indebar, at LLO i løbet af første halvår af 2019 skulle gennemføre drøftelser med alle afdelinger om, hvorvidt de vil gøre brug af tilbuddet og derefter afholde en ekstraordinær kongres. På denne ekstraordinære kongres træffes der beslutning om den fremtidige fordeling af kontingenterne, således at kontingentet kan opdeles i et "landskontingent", et "afdelingskontingent", et "regionskontingent" og et

"servicekontingent". Det sidste betyder,



at de enkelte afdelinger helt eller delvist kan fortsætte lokalbehandlingen lokalt, men for en centralt fastsat, aftalt betaling også kan vælge at gøre helt eller delvist brug af det regionale servicekontor indenfor rammer, der er fastsat af kongressen og/eller hovedbestyrelsen.

KjH



## HERNING

### UDLEJER VILLE HAVE 200.000 – FIK 26.000

En lejer i Herning blev bombarderet med regninger på knap 200.000 kr – helt præcist 199.000 kr. fra en århusiansk advokat, da han flyttede fra sin lejlighed i Herning.

Nu er sagen endt med, at udlejeren måtte nøjes med 41.000 kr.

Lejeren flyttede ind i lejligheden, Elmegade 24, 1.sal, i 2001 og fraflyttede lejligheden ved årsskiftet 2017-2018. Hans kvindelige udlejer gjorde ved huslejenævnet gældende, at lejemålet var misligholdt. Det var ikke afleveret i kontraktmæssig stand, mente hun, hvorfor lejeren skulle betale for lejemålets istandsættelse.

Lejeren anførte modsat, at der er en lang række krav, som var medtaget i udlejers opgørelse, som ikke var rejst på fraflytningssynet, og som ikke var anført på fraflytningsrapporten.

Huslejenævnet traf i november 2018 den afgørelse, at udlejeren iflg. loven kun kan opkræve leje i henhold til fraflytningsrapporten.

Hun har derfor 41.000 kr. tilgode minus depositum, i alt 26.000 kr.

KjH

## OLE LAGONI ER DØD

Hovedbestyrelsesmedlem Ole Lagoni, København, døde den 8. januar 2018, 66 år.

Ole var i en menneskealder aktiv i LLO, oprindeligt i kraft af at være formand for lejeforeningen SAB Tingbjerg.

Ved sin død havde Ole været medlem LLO Hovedstadens bestyrelse i 20 år, af landsforbundets hovedbestyrelse i flere perioder og af en række udvalg i og under LLO. Han var blandt andet udpeget af LLO som medlem af beboerklagenævnet på Frederiksberg.

Vi, der havde fornøjelsen af Oles selskab, kendte ham som et menneske, der ikke fór frem med sine meninger, men som kunne rose og rise på sin helt egen rolige og behagelige, men særdeles skarpe måde. Ole var den, der havde sat sig ind i sagerne, og kunne sætte fingeren på de



ømme punkter, men altid på en måde, som understregede hans store organisationstalent. Han havde en forunderlig evne til at påpege det, hvis det, man nu debatterede, ikke hang sammen eller var uforståeligt.

Men hans stil gjorde, at han samlede, fordi han altid havde skarp fokus på bolden, ikke på spilleren. Ole havde hjertet på det rette sted. Hans bekymringer og omsorg gjaldt altid dem, der havde det svært.

I bestyrelsen i LLO Hovedstaden og i hovedbestyrelsen kommer vi til at savne Ole.

Vi kommer til at savne hans selskab, hans organisatoriske dygtighed og ikke mindst hans lune humor.

*Æret være Ole Lagonis minde.*

*Helene Toxværd  
Landsformand*

# NY HJEMMESIDE SKAL HJÆLPE BÅDE LEJERE OG UDLEJER

AF JAKOB MØLDRUP-LAKJER,  
JURIDISK CHEF I LLOH

## Aftalemodel skal fjerne usikkerhed hos begge parter.

**P**å hjemmesiden [www.udlejer-energi.dk](http://www.udlejer-energi.dk) kommer det offentlige og private partnerskab ProjectZero med sit bud på, hvordan processen omkring energiforbedringer kan optimeres ved hjælp af mere dialog mellem lejer og udlejer. Lejerne LO har deltaget i arbejdet.

### En ny aftalemodel

ProjectZero er et partnerskab bestående af både private og offentlige aktører, som blandt andet har haft til formål at undersøge, hvordan man fremmer energiforbedringer i private udlejningsejendomme. I denne proces har de blandt andet inddraget Lejernes LO og Danske Udlejere og afholdt idemøder og workshops. Dette har resulteret i en aftalemodel mellem lejer og udlejer, som nu kan findes på hjemmesiden [www.udlejer-energi.dk](http://www.udlejer-energi.dk), og som også indeholder en guide til, hvordan modellen bruges.

### Usikkerhed på begge sider

Lejelovent indeholder allerede regler for, hvordan udlejer kan udføre energiforbedringer på ejendommen og herefter hæve lejen ud fra de omkostninger, udlejer har haft ved projektet. Dette til trods bruges ordningen dog ikke så meget, og da ProjectZero satte sig for at undersøge hvorfor, kom de frem til, at en af de største barrierer på begge sider er usikkerhed.

Usikkerheden kan fx bestå i, hvilken effekt de planlagte arbejder reelt har på ejendommens energiforbrug, og hvad det skal koste i lejeforhøjelse.



ARKIVFOTO

Dette kan gøre processen svært gennemførlig, da lejerne her med god grund vil modsætte sig, hvorefter sagen skal i huslejenævnet, som typisk først træffer afgørelse, når arbejderne er udført.

Aftalemodellen er derfor bygget omkring dialogen, hvor der lægges op til, at parterne - som alternativ til den almindelige varslingsprocedure - indgår en specifik aftale om, hvad der laves og hvad det skal koste. Som led i ordningen er der indlagt en række kontroller som fx formåling og mulighed for forhåndsgodkendelse i huslejenævnet, som giver lejerne er bedre indblik i ejendommens energimæssige stand og den mulige huslejekonsekvens, inden aftalen indgås. Dette skulle gerne udmunde i, at både lejer

**Usikkerheden kunne fx bestå i, hvilken effekt de planlagte arbejder reelt har på ejendommens energiforbrug, og hvad det skal koste i lejeforhøjelse at gennemføre dem.**

og udlejer kan se sig selv i aftalen og er enige om, hvad aftalen går ud på.

### Søg rådgivning

Hos Lejernes LO hilser vi ordningen velkommen, da frivillige aftaler, hvor lejerne får medbestemmelse er en klar forbedring i forhold til den nuværende situation, hvor lejerne får presset forbedringer ned over hovedet uden at blive hørt først og uden mulighed for at sige nej. For at ordningen skal fungere, er det dog vigtigt at lejerne får den nødvendige rådgivning, som sikrer, at alle er med på, hvad aftalen indeholder. Vi vil derfor anbefale, at man kontakter sin lokale LLO-afdeling, inden der indgås aftale, ligesom din lokale afdeling kan hjælpe med at skrive til udlejer og foreslå specifikke energitiltag.

## Findes der en 2 års-regel, hvor udlejer altid kan komme af med dig som lejer?



Af Louise Jakobsen,  
Cand.jur. i LLO Hovedstaden

**D**er flourer mange misforståelser omkring lejekontrakter og tidsbegrænsninger på 2 år. Nogle af de mest udprægede misforståelser er, at fremleje og tidsbegrænset leje er det samme, samt at udlejer altid kan komme af med sin lejer ved at tidsbegrænse lejekontrakten i en periode på 2 år. Desværre er der mange lejere der ikke ved, at dette er en skrøne, hvorfor de ender med at flytte hvert 2. år eller genforhandle deres lejekontrakt - hvilket ofte medfører en huslejestigning og en ny 2 årig lejeperiode.

### Findes der en 2 års-regel?

Der findes en 2 års-regel i lejeloven vedrørende lejers ret til, i en periode på op til 2 år, at fremleje hele sin lejebolig ud til tredjemand. Det er formentlig denne regel, der er årsag til nogle af misforståelserne. Som før anført hersker der ofte misforståelse om, hvornår noget er fremleje, og hvornår noget er leje. Der er kun tale om fremleje, når du som lejer vil fremleje en del af eller hele den lejebolig, som du bor til leje i. Der er altså kun tale om fremleje, når det er en lejer, der bliver udlejer, også kaldet fremlejegyver. En fremlejegyver kan altså ikke være ejer af lejeboligen.

Man har som lejer ret til at fremleje hele sin lejebolig ud i en periode på op til 2 år, når der er tale om midlertidig fravær, f.eks. pga. udstationering. De nærmere regler for fremleje vil ikke blive nærmere gennemgået, men kontakt din lokale LLO-afdeling, som vil kunne rådgive dig om din ret til fremleje.

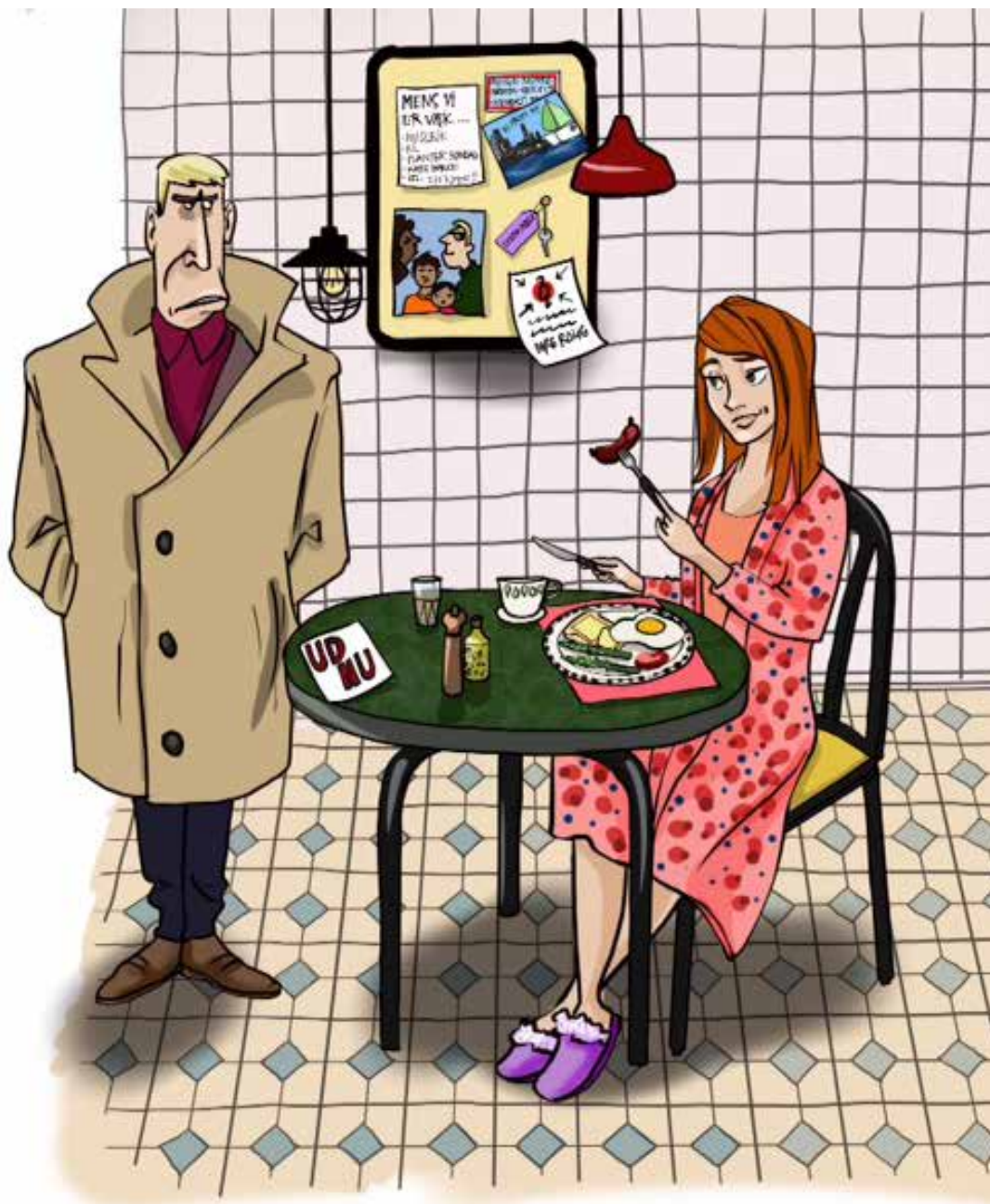
### Tidsbegrænsede lejekontrakter og 2 års-reglen

Er din lejekontrakt tidsbegrænset og ejer din udlejer den bolig, som du er lejer af, er der i dit lejeforhold ikke tale om fremleje. Der vil i dette tilfælde være tale om en almindelig, tidsbegrænset lejeaftale. Lejelovens regler om tidsbegrænsede lejekontrakter indeholder ingen regler om en tidsbegrænsningsperiode på 2 år. En tidsbegrænset lejeperiode kan derfor have en varighed på mere eller mindre end 2 år, og periodens længde spiller ikke ind ift., hvor nemt det er for din udlejer at komme af med dig - dette kommer helt an på, hvorvidt udlejer overholder lejelovens regler om tidsbegrænsede lejekontrakter.

Såfremt en lejekontrakt er tidsbegrænset, skal årsagen hertil være begrundet i udlejers forhold, fx at udlejeren ønsker at sælge boligen efter 2 år. En udlejer kan således ikke begrunde en tidsbegrænset lejekontrakt med, at udlejer ønsker at finde ud af, om lejerne er gode lejere, eller fordi udlejer blot vil starte med at udleje i 2 år uden en egentlig begrundelse. Dette er ikke forhold, der anses som tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. En gyldig begrundelse kan f.eks. være udlejers ønske om egen fremtidig brug af det lejede eller udstationering - der er dog altid tale om en konkret vurdering. Har udlejer ikke en begrundelse som er tilstrækkelig til at tidsbegrænse lejekontrakten, er der mulighed for at få tidsbegrænsningen tilsidesat. Dette medfører, at du som lejer kan fortsætte på de samme lejevilkår - blot er din lejekontrakt nu tidsubegrænset.

Det er dog kun boligretten, der har kompetence til at tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke anses som tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold. I de tilfælde hvor tidsbegrænsningen ikke er velbegrundet, kan en dialog mellem udlejer og LLO i nogle tilfælde medføre, at udlejer vælger at fjerne tidsbegrænsningen uden at sagen skal igennem boligretten.





## Hvis du er i tvivl

Er du i tvivl om, hvorvidt dit leje-forhold er fremleje eller almindelig leje, eller om din tidsbegrænsede lejekontrakt opfylder lejelovens regler, kontakt da din lokale LLO-afdeling, som står parat til at rådgive dig i din konkrete situation.

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Sebastian Neustrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Louise Jakobsen



Søren Sylvan Müller

# HER ER DEN HÅRDE GHETTEOLISTE:

## HVAD SKER DER, HVIS DIN BOLIG ER PÅ DEN?

**LISTE OVER HÅRDE GHETTOOMRÅDER PR. 1. DECEMBER 2018**

Område	Kommune	Beboere (1.000+)	Uden for arb.marked >40%	E & I Ikke vestlig >50%	Dømte ≥ 1,98%	Kun grundskole >60%	Gns. indkomst <55%
		1. jan 2018	2016-17	1. jan 2018	2016-17	1. jan 2018	År 2017
Mjølnerparken	København	1.694	41,9	82,6	2,16	77,4	49,9
Tingbjerg/Utterlevshuse	København	6.526	27,6	73,1	1,83	76,3	51,4
Tåstrupgård	Høje-Taastrup	2.448	28,7	64,5	1,78	83,5	53,0
Gadehavegård	Høje-Taastrup	2.186	39,4	56,5	1,86	72,5	54,8
Agervang	Holbæk	1.436	43,7	56,8	1,34	70,4	62,4
Ringparken, Slagelse	Slagelse	2.023	43,3	55,6	2,19	70,9	56,5
Motalavej	Slagelse	1.680	40,4	53,3	2,14	72,8	58,8
Volsmose	Odense	7.763	52,2	76,0	2,74	78,8	53,0
Stengårdsvej	Esbjerg	1.709	47,4	68,2	2,80	81,2	56,8
Sundparken	Horsens	1.492	52,7	69,6	1,09	80,1	55,3
Munkebo	Kolding	1.476	42,9	60,2	1,47	71,8	62,4
Skovvejen/Skovparken	Kolding	2.326	41,5	66,4	2,30	74,2	58,9
Finlandsparken	Vejle	1.611	41,5	73,5	1,43	77,3	60,8
Bispehaven	Aarhus	2.215	48,1	67,6	2,18	74,5	56,1
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	5.614	52,5	79,4	2,93	83,6	53,5

**Kilde:** Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks forskerordning.

Anm.: Afrunding har ikke betydning for, om et boligområde opfylder kriteriet for andel dømte og værdierne er derfor vist med det antal decimaler, der er nødvendige for at se, om et område lever op til kriteriet.

---

**Om du skal flytte eller ej afhænger af, hvilken udviklingsplan kommunen vedtager.**

---

AF ANDERS SVENDSEN, CHEFJURIST LLO

**T**ransport- bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen offentliggjorde den 1. december 2018 regeringens nye "ghettoliste".

Vi Lejere har tidligere gennemgået indholdet af regeringens såkaldte "ghettopakke", herunder hvilke kriterier, der skal til for at et boligområde kan



I Folketingets såkaldte vandrehal malede billedkunstneren Rasmus Larsen for 100 år siden en lang frise med ordsprog og fyndord, som var hans egne kommentarer til det politiske liv. Mange af dem er aktuelle den dag i dag i forhold til det, der foregår inde bag dørene.

klassificeres som hhv. en ghetto, en hård ghetto eller et udsat boligområde.

### På listen- og hvad så?

Konsekvensen af at komme på listen er, at boligselskabet sammen med kommunen skal lave en såkaldt udviklingsplan for området. Denne plan skal indeholde et bud på, hvordan området maksimalt kommer til at have 40% almene familieboliger pr. 2030 (40 pct.-reglen).

Denne plan skal godkendes af boligministeriet som skal vurdere, om planen er realistisk. Hvis den ikke anses som realistisk, kan boligministeriet træde ind i stedet med en såkaldt "afviklingsplan".

### Hvad kan du som beboer gøre?

Som beboer i et af boligområderne på listen har man ikke direkte indflydelse på planen, udover at man som borger i kommunen naturligvis vælger medlemmer af kommunalbestyrelsen, og at afdelingen sædvanligvis har en plads i afdelingens organisationsbestyrelse.

Fordi 40-pct reglen gælder, skal resultatet være en procentvis nedgang af almene familieboliger til 40 pct.

Dette behøver dog ikke at være nedrivninger, men kan også ske ved omdannelse af familieboliger eller ungdomsboliger, eller nyopførelse af andre ejendomme med en anden ejerform (fx private udlejningsboliger eller ejerboliger). Hvis du har en løsning, du foretrækker, så sig det til beslutningstagerne i organisationsbestyrelsen og i kommunalbestyrelsen.

Om du skal flytte eller ej, afhænger af hvilken udviklingsplan, der bliver vedtaget.

Du har dog under alle omstændigheder krav på at blive genhuset, ligesom ved gennemførelsen af almindelige helhedsplaner. Du kan læse om dine rettigheder ved genhusning på llo.dk



## Aftale om at stoppe udlejning af ubeboelige boliger

Socialdemokratiet fremsatte d. 3. oktober 2018 beslutningsforslag om at stoppe udlejning af faldefærdige huse til udsatte borgere og familier.

Konkret pålægges regeringen at indkalde Folketingets partier til forhandlinger med henblik på "at sikre lovgivning, der kan stoppe boligspekulanter udlejning af faldefærdige huse til udsatte borgere og familier."

Formålet er specifikt at undgå spekulativ udlejning af de dårligste ejendomme.

Forslaget fik støtte fra alle Folketingets partier.

D. 29. december 2018 blev der indgået en politisk aftale imellem regeringen, Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti. Der indfø-

res en såkaldt "frivillig anmeldelsesordning". Anmeldelsesordningen indebærer, at hvis en udlejer ønsker at udleje en bolig, der er opført for mere end 40 år siden, og som ikke har været udlejet i et år, skal udlejer underrette kommunen senest 30 dage før lejeren flytter ind. Det giver kommunen mulighed for at undersøge, om boligen er sundheds- eller brandfarlig, inden boligen tages i brug. Er dette tilfældet, kan kommunen nedlægge forbud mod beboelse.

Den "frivillige" del af ordningen betyder, at kommunen frit bestemmer om de nye regler er gældende.

Det er hensigten, at der fremsættes lovforslag om spørgsmålet i oktober 2019.



# "DET ER EN CRAZY STOR SEJR"

Beboerne i 200 rækkehuse protesterede, da kommunen ville give tilladelse til 38 nye huse. Planen ville fjerne hele områdets fællesskab på grønne områder og bebygge børnenes lejeplads. Men kommunen lyttede.

AF KJELD HAMMER



"Det er fantastisk at opleve, at det hjælper at gøre noget aktivt", siger Anne-Marie Carlsen, der sidste efterår og igen i december indsendte klager på vegne af beboerne og sig selv som privatperson.

## "DET ER EN CRAZY STOR SEJR"!

Sådan lød Anne-Marie Carlsens første udbrud, da hun hørte, at Horsens Byråd havde lyttet til hendes og 200 beboeres protester mod en ny lokalplan, som ville nedlægge to grønne arealer og smadre områdets fællesskab.

### Gjorde indtryk

Anne-Marie var ikke selv tilstede på

Rådhuset den tirsdag aften i december, hvor plan- og miljøudvalget skulle træffe endelig beslutning om et stort nybyggeri i hendes boligområde, Mosevangen.

En ny lokalplan for området – i daglig tale blot kaldet Mosen med 200 lejeboliger – ville tillade et aarhusiansk boligselskab at opføre yderligere 38 nye familie-rækkehuse ved siden af de eksisterende. Hun skrev

aftenen forinden til alle byrådsmedlemmer i et allersidste forsøg på at tale dem fra at vedtage lokalplanen. Anne-Maries sidste argument var, at politikerne skulle vide, at det kunne blive en større boligsocial opgave at løfte, hvis planen blev vedtaget, fordi udlejereren så kunne hæve huslejen i nybyggeriet. Socialdemokraterne svarede straks tilbage, at det ville man tage med i overvejelserne og



at også hendes tidligere indsigelser havde gjort stort indtryk.

### Katastrofen afværget

For Anne-Marie Carlsen og hendes naboer ville 38 nye rækkehuse i Mosen være en katastrofe. Det ville betyde, at to af områdets fællesarealer blev bebygget og dermed afskaffet for altid. Væk med fællesskabet på de grønne arealer, der lægger græs til mange sociale arrangementer året rundt, legeplads til børn, dyreliv, m.v.

Men sådan gik det ikke. Efter en stribe indsigelser fra bl.a. Anne-Marie og den beboerrepræsentation i området, hun er formand for samt fra aktivitetsudvalget og fra LLO, besluttede plan- og miljøudvalget at friholde de to grønne fællesarealer og dermed kun give tilladelse til 26 nye boliger. Politikerne lyttede og skar 12 planlagte rækkehuse bort – vel at mærke i fuldstændig enighed og anført af Venstres formand for udvalget. Det skete til fortrydelse for boligselskabet Admiral Capital.

### Opgiver bygherren?

Det er et spørgsmål, om bygherren bag projektet nu ønsker at fastholde byggeplanerne i denne mindre skala eller helt opgiver.

Den adm. direktør, Poul Steffensen, sagde til Horsens Folkeblad lige efter afgørelsen, at Admiral Capital ser det som en business case og nu vil vurdere, om det fortsat er et rentabelt projekt. ”Derefter forholder vi os til, om vi bygger eller ej”.

Vedligeholdelsesstandarder i byggeriet, der hedder Beringshave og er fra 1980'erne, har været stærkt kritiseret af lejerne. De er også spændte på, om Admiral Capital for alvor vil gøre noget ved 30 år gamle tage, vinduer, træværk og revner i soklerne. Firmaet overtog Beringshave-husene for godt 5 år siden.

### ”Super fed oplevelse”

Anne-Marie Carlsen håber ikke, de

res uenighed om de nye byggeplaner skal gå ud over samarbejdet. Men hun har svært ved at få armene ned:

”Jeg har en super fed følelse i kroppen lige nu - det er lykkes mig at bevare de to områder, jeg frygtede vi ville miste. Det er fantastisk at opleve, at det hjælper at gøre noget aktivt. Og det er godt at opleve, at politikerne rent faktisk lytter og ikke kun tænker på pengene”.

*Hvad siger de mange andre lejere?*

”De er superglade og værksætter det i den grad. Nu får vi ro i stedet for usikkerhed om fremtiden”.

### Nyrenoveret legeplads

Om søndagen, som beslutningen på Rådhuset blev truffet tirsdag, indviede små 100 voksne og børn i Beringshave en nyrenoveret legeplads, som de med 200.000 kr havde betalt af egen lomme. Der var flag, balloner, kage, sodavand og kaffe og Horsens borgmester, Peter Sørensen (S), holdt en rosende lykønskningstale.

Det gjorde Anne-Marie Carlsen også. ”Vi har valgt at bruge pengene, som beboerne herude selv indbetaler til en konto, fordi det er vigtigt for os at gøre området til et attraktivt sted for børnene. Det er meget vigtigt, at de har et sted at gå



Med borgmester-besøg, flag og balloner indviede beboerne den nyrenoverede legeplads, som de havde betalt med 200.000 kr. af egen kasse. I midten borgmester Peter Sørensen og med ryggen til Anne-Marie Carlsen. (Foto: Sonny Nielsen).

hen, når de kommer hjem fra skole i stedet for at sidde og glo ned i en telefon eller ipad. Og det er vigtigt at vedligeholde og værne om de steder, hvor fællesskabet i vores kvarter har sine rødder”. Hun føjer til, at den nye legeplads også skal fungere som et samlingssted for voksne, der kan mødes i et kommende bord-bænke- og pavillonråde. Det hele er efterhånden et sjældent syn i boligområderne”.



Beringshave ligger mellem byens gamle statsfængsel, det forholdsvis nybyggede Hotel Opus og den fredede Hansted Ådal. De grønne friarealer (øverst) ud mod den historiske og fredede Hansted Ådal ville være blevet bebygget, hvis lokalplanforslaget var blevet vedtaget. Nu blev ialt 38 planlagte rækkehuse i stedet til 26. Vel at mærke hvis selskabet bag stadig vil bygge.



## Dit LLO-medlemskab giver mange fordele - brug dem

### **MEDLEMSBLADET VI LEJERE**

Medlemsbladet bringer et varieret indhold af nyheder på lejeområdet fra hele landet, reportager og interviews med lejere om deres sejre eller problemer, gode råd og tips, krydsord og brevkasse, kurser og konferencer, nyt fra Borgen ect. Derudover forklarer et helt panel af vores jurister på skift lovteksten i helt konkrete og almindelige problemer, lejere kan møde.

### **SOCIALE MEDIER, PUBLIKATIONER M.M.**

På llo.dk finder man en lang række foldere, indstik og bogudgivelser, som alle er relaterede til lejelovgivningen, både på det private og almene område. Her kan man blive klogere på sine rettigheder som lejer og efterfølgende kontakte en rådgiver, hvis man som medlem har spørgsmål. På vores Facebook-side kan man chatte med os, hvis man har et indledende spørgsmål og efterfølgende få hjælp til kontakt med sin lokalafdeling.

### **GENNEMGANG AF KONTRAKT**

Vi oplever jævnligt, at medlemmer har lejekontrakter, hvor vilkårene ikke er til deres fordel eller er direkte ulovlige, ift. lejeloven. En gennemgang af lejekontrakten vil i sådanne tilfælde kunne spare dig for mange ærgrelser og mange penge. Kontakt din lokalafdeling ved personligt fremmøde eller på mail og lad dem gennemgå din kontrakt.

### **GENNEMGANG AF SYNSRAPPORT VED IND- OG FRAFLYTNING**

Vi ser desværre mange lejere, som føler sig presset til at underskrive en ind- eller fraflytningsrapport, de er i tvivl om, ikke selv er enige i eller hvor udlejer nægter lejer at få sine kritiske kommentarer med i rapporten. Vi klæder dig på til at kende dine rettigheder og kan gennemgå rapporten sammen med dig, inden du underskriver.

Nogle af vores lokalafdelinger tilbyder desuden at deltage ved ind- og fraflytningssyn eller at komme på besigtigelse inden synet.

### **RÅD OG VEJLEDNINGER OM INDEKLIMA, VEDLIGEHO- DELSE, RETTIGHEDER, LEJLO- VEN M.M.**

Kender du dine rettigheder ved tilfælde af dårligt indeklima og skimmelsvamp? Hvor lidt eller hvor meget skal du vedligeholde din lejebolig? I hvilken stand skal du aflevere boligen ved fraflytning? Må du selv istandsætte eller skal udlejers (ofte dyre) håndværkere udføre arbejdet? Hvordan beskytter lejeleven i øvrigt dig som lejer, og hvordan sikrer du dig selv, så du ikke bliver snydt?

### **RABATORDNINGER**

Flere af vores LLO-afdelinger tilbyder rabatordninger. Det kan være reduktion af kontingentet, hvis man er studerende eller pensionist eller rabatter hos en række samarbejdspartnere. Spørg din lokalafdeling om muligheder.

### **LLO ER AKTIV I NÆVN OG KOMMISSIONER**

LLO varetager lejernes interesser i Huslejenævn, Ankenævn, Boligkommissioner, Byfornyelsesnævn, Boligret og Beboerklagenævn. Dit medlemskab gør dette muligt, da dit kontingent er med til at opretholde engagementet hos frivillige og ansatte, og de er bl.a. udpeget til disse tillidsposter.

### **LLO'S POLITISKE ARBEJDE**

LLO arbejder for, at alle sikres en tidssvarende bolig til en leje, som er baseret på boligens omkostninger. Det er vores holdning, at det er en offentlig opgave at sikre tilstrækkeligt med ordentlige boliger til alle. Derfor indgiver vi hørings svar til lovændringer, holder møder med boligudvalgs politikerne og er i det hele taget engageret i det boligpolitiske arbejde på Christiansborg og gennem medierne.

### **VIDSTE DU**

at det ikke kun er gennem sagsbehandling, du kan gøre brug af LLO, når du er medlem? Selvom du ikke har et aktuelt problem med din udlejer eller en myndighed, så er der en lang række services hos LLO, du med fordel kan gøre anvendelse af og som kan spare dig for unødvendige ærgrelser og penge.

## 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).**





## SEJE CONNI I STUEN TV.

LLD i Horsens – her ved formanden James Arbøl – har været Conni en god støtte i tre sager ved Huslejenævnet.

**En vedholdende lejer i Horsens indrømmer, at det er lettere at flytte, end at få ret. Men hun valgte at tage kampen op. Det nytter, siger hun.**

**C**onni Hansen i Horsens indrømmer, at det havde været lettere bare at flytte fra alle forhindringer, end at få ret og penge tilbage. Men hun valgte at tage kampen op mod kommunen, mod registre og i Huslejenævnet mod sin udlejer, Alex Mandrup Paulsen. Nu vil hun gerne give andre i samme situation en forståelse af, at det – trods alt – nytter at blive ved. Også selvom ”der falder mange sten ned”, som hun siger. Hun er sej af natur, og så har en arbejdsmæssig baggrund med drøj sagsbehandling i Skat sikkert hjulpet på hendes modstandskraft.

### Misvisende registre

Da Conni flyttede ind i den tidligere lægekonsultation i Løvenørnsvej 8, st.tv. i 2010, var lejligheden stadigvæk opført som erhverv i de offentlige registre, BBR mv., selvom den havde været almindelig beboelse i mange år. Først i 2014 blev det faktiske forhold konstateret af

kommunen. Den anmodede derfor udlejer om at ændre beboelsesform ved en byggetil-ladelse. Intet skete før i efteråret 2016, men den dag i dag er Conni ikke sikker på, om alle instanser og registre har fået rettet fra liberal-erhverv til almindelig bolig. BBR har rettet i flere omgange, men så sent som i 2017 havde i hvert fald ikke alle offentlige myndigheder rettet på lejemålets anvendelse.

### Mistede 15 måneders boligstøtte

Dette rod ramte Conni, da hun søgte boligstøtte i 2014 og fik afslag, fordi kommunen mente, hun boede i et erhvervslejemål. BBR ændrede dette i 2015 og 4 måneder inde i 2015 fik Conni så omsider sin boligstøtte. Men hun mistede 15 måneders boligstøtte, og hun måtte selv påvise overfor kommunen, at hendes 3-værelses lejlighed ikke længere var en lægekonsultation! Lejemålet havde fra starten oplistet et forkert antal m<sup>2</sup>. Det blev først opført korrekt i 2017.

Conni søgte aktindsigt flere gange fra 2015 og oplevede hen ad vejen, at flere dokumenter var ”glemt” fremsendt. Det kom for en dag i forbindelse med det seneste ejerskifte. Flere dokumenter, der før var at finde i kommunens filarkiv er ”forsvundet”, såsom originaltegning af huset m.v., kunne hun konstatere.

### 15 ind-og udflytninger

15 ind-og udflytninger på 8 år i ejendommens 8 lejemål, bekræfter for Conni, at mange valgte at flytte fremfor at tage besværet, når der var tvivl omkring lejekontrakten om f.eks. betaling for vand. Det har hun vundet én sag om i Huslejenævnet. Det betød delvis vandbetaling tilbage for 71 måneder, ialt 14.200 kr. Men hun oplevede også at få afvist sin sag i Huslejenævnet om huslejens størrelse, alene fordi dokumenterne var sendt for sent ind. Hendes udlejers varmeregnskab har heller ikke været fyldestgørende. Conni har gjort



indsigelse flere år i træk. Først i 2017 blev der sat varmtvandsmålere op. Da der efterfølgende blev udsendt opgørelser, blev målingerne ignoreret og forbruget opdelt ens for alle lejemaal.

Den seneste sag, hun har kørt ved Huslejenævnet handler om diverse mangler. Hele to gange var nævnet forbi hendes lejlighed, og hun fik medhold i, at de indvendige ting skulle laves. Det blev de også, men kun "lemfældigt", siger hun. Udlejererne havde under sagsforløbet solgt ejendommen, og formentlig derfor blev der kun tale om "kosmetiske udbedringer". En branddør, f.eks. blev "udbedret" ved, at der blev sat et brædt op. Den nye ejer har lovet at lave det udvendige vedligeholdelses-efterslæb.



Den godt 100 år gamle ejendom har alderen imod sig, men det er udlejerens pligt at holde den vedlige.

## FIRE GODE RÅD

Conni vil gerne videregive disse fire gode råd, baseret på hendes egne erfaringer:

1. Tjek og eftertjek alt, hvad du kan.
2. Sørg for, at lejekontrakten er i orden.
3. Se efter i kommunens tekniske forvaltning, om der ligger byggesager på ejendommen, om evt. påbud er lovliggjort, om tinglysninger og om BBR.
4. Vær ikke alt for godtroende. Stol på din egen intuition og søg evt. hjælp i Lejernes LO.

# X-ORD

"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

RIIS-19	SÆSON-SPORT	SKIBS-DEL	GRØNT LAG	LAN-DINGS-PLADSER	RUSSISK FLOD	KNAP-PER	BUSK	BOLIG-HAJ?
SÆSON-LOGI								
VEJSPOR								
DRIK			LITER LIDEL-SEN		FISK DANMARK	1		
JOULE		BIORD ANBI			7		50 ANDE-NEVØ	
VIRK-SOM HED								
SPA-NIEN		TO ENS EPOKE			KORN TONE			
TALE SØD-LADENT	6					LAMPE-MAGER VEJE		
HØVED-PARTEN					TONE BJÆFFE		VOKAL REX	
STATION			2					
SVULST	↓	GRINE	OS BEKLAGE				SVOVL LITER	
←					VÆSEN KÆRLIG			
EKKO-EDE							ILT FIRE ENS	
PURI-TANER	↓	SMYKKER RED-SKAB				3		
←					TOV			4
HUSDYR			FLOUR TONE		MOBIL-SNAK	LEVER FØDE		
SÆSON-SPORT								
TIDL. TRAFIK-SÆLSKAB			GRÆSK TEGN			5	TYSK-LAND DRIK	
NUL		KAMMER-TONEN	KNUSTE STØR-RELSE					
KUNST-MALER-GREJ								

## VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 4/2018

Verner Hansen, Gillesager 264, 13. tv., 2605 Brøndby

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 12/4 2019

Navn: .....

Adresse: .....

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

# 5 GODE RÅD OM LEJEaftALER

Ny håndbog fra LLO om lejeaftaler kan købes eller downloades

AF ANDERS SVENDSEN, CHEFJURIST, LLO

LLO har udgivet en ny bog om lejeaftaler, som du gratis kan downloade på [llo.dk/lejeaftaler](http://llo.dk/lejeaftaler).

Læs her 5 gode råd om lejeaftaler fra forfatteren:

**1. Når en bolig lejes ud, gælder lejeloven uanset om lejeaftalen er mundtlig eller lavet på en ser-viet.**

Lejere, der ikke har kontrakter, er derfor lige så beskyttede som lejere uden kontrakter. Da det er lettere at fastslå, hvad parterne har aftalt, anbefaler vi dog en skriftlig lejeaftale.

**2. Hvis intet er aftalt, betyder det ikke, at udlejer kan gøre som han vil.**

Hvis parterne ikke har aftalt noget, så gælder lejelovens almindelige regler. Lejeloven har almindelige regler om stort set alle de situationer og forhold, der kan komme op i løbet af lejeforholdet.

Hvis det fx ikke er aftalt, hvem der skal male lejemålet, når det trænger, så gælder lejelovens almindelige regler (det vi sige, at udlejer har vedligeholdelsespligten).

**3. Hvis udlejer har brugt en forældet eller ændret formular som lejekontrakt, kan det ændre de vilkår, der fraviger lejelovens almindelige regler til skade for lejeren.**

Langt de fleste lejeaftaler indgås i dag på boligministeriets autoriserede formular. Reglen er, at kontrakten skal være autoriseret ved aftalens indgåelse. Det vil sige, at man ikke må bruge forældede kontrakter til at indgå nye lejeaftaler, men at hvis kontrakten var autoriseret ved indgåelsen, skal der ikke laves en lejeaftale, fordi der senere kommer en ny udgave.

Den almindelige lejekontrakt hedder "Lejekontrakt for beboelse - typeformular A 9. udgave", og har været autoriseret siden 1. juli 2015. Den kan downloades på [llo.dk](http://llo.dk) eller ministeriets hjemmeside.

Hvis udlejer ændrer i ministeriets formular, for eksempel ved at strege fortrykte bestemmelser ud, eller på anden måde lave indholdsmæssige ændringer, kan dette også medføre, at kontrakten bliver uautoriseret, og derfor ikke må fravige lejelovens almindelige regler.

## ØKONOMI OG BEBOERDEMOKRATI

Birte Vestergaard: "Vi mener, overskridelsen skyldes 3B's inkompetence som bygherre. Man har holdt os hen med snak om retssager mod MT Højgaard-koncernen." Egedalsvænge har 625 almene lejligheder.



## Kokkedal:

### Stort renoveringsprojekt i Egedalsvænge løb af sporet for 3B.

**B**estyrelsen i den 625-lejligheder store almene bebyggelse, Egedalsvænge, i Kokkedal har sine beboere bag sig. Det kunne den endnu engang konstatere efter afdelingsmødet i november 2018, hvor bestyrelsen blev énstemmigt genvalgt.

#### Årelang konflikt

De 1500 beboere og deres bestyrelse har



Læs bogen "Lejeaftaler" - en håndbog på [www.llo.dk/lejeaftaler](http://www.llo.dk/lejeaftaler)

#### 4. Læs altid de særlige vilkår i en lejeaftale med en rådgiver.

Hvis man tager en den autoriserede lejeaftale i hånden, lægger man mærke til, at 2 af kontraktens 6 sider er reserveret til "særlige vilkår", der kan fravige lejelovens almindelige regler (men selvsagt ikke de ufravigelige regler, der ikke kan fraviges under nogen omstændigheder). I den fortrykte tekst står der, at disse vilkår anses som værende fremhævet.

Hvis udlejer ikke synes, han har nok plads, kan han tilføje sider til kontrakten ved såkaldte tillæg til lejeaftalen.

Vilkårene i § 11 bliver desværre læst på en anden måde end den øvrige kontrakt. Som følge af en ærgerlig højesteretspraksis anses disse vilkår som udgangspunkt for ikke at være en del af formularen, men individuelle aftaler.

Med andre ord er det blevet nemt for udlejer at fravige de almindelige regler, som lovgiver helst ser, at kontrakter indgås på. LLO arbejder for en lovændring.

Få under alle omstændigheder altid din lejeaftale gennemgået af LLO.

#### 5. Naboens lejekontrakt kan spare dig penge!

I regulerede kommuner gælder der særlige regler for ejendomme med seks eller flere beboelseslejligheder. I disse såkaldte storhuse er lovens hensigt, at beboerne bliver behandlet ens og har ens vilkår. Derfor må der ikke "aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejereren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen" (boligreguleringslovens § 5, stk. 9).

Det kan i praksis betyde, at lejereren eksempelvis kan få tilsidesat en tidsbegrænsning, fordi hans naboer har tidsbegrænsede kontrakter, eller at hans vedligeholdelsespligt bortfalder, fordi hans naboer ikke har den samme vedligeholdelsespligt.

Nyere højesteretspraksis har dog slået fast, at lejere, der betaler omkostningsbestemt husleje (BRL § 5, stk. 1), kun kan sammenlignes med andre omkostningsbestemte lejemål, og at gennemgribende moderniserede lejemål (BRL § 5, stk. 2) skal sammenlignes med andre gennemgribende moderniserede lejemål.

Det er desværre ofte vanskeligt at få udlejer til at redegøre for, hvilke vilkår de øvrige lejere i ejendommen har, så LLO's råd er derfor, at du taler med din nabo, hvis du er utilfreds med din lejeaftale, fordi I har et krav på at blive behandlet ens.

## Fra 320 mio. kr til 1000 mio. kr.

i årevis været i konflikt med den almene boligorganisationen 3B om et stort renovringsprojekt, der er løbet helt af sporet. I 2014 konstateredes den første budgetoverskridelse på 180 mio. kr. af det oprindelige budget på 320 mio. kr. I dag lyder regningen på næsten 1 milliard kr, altså 1.000 mio. kr.

"Vi mener, det skyldes 3B's inkompetence som bygherre. Man har holdt os hen med snak om retssager mod MT Højgaard (hovedentreprenøren.red.). Senest er der så indgået et forlig om miljøsaneringsdelen i Egedalsvænge, hvor 3B skal betale MT Højgaard ca. 51 mio. kr. plus 2,5 mio. kr. i renter(!). Tre andre uenigheder udestår",

siger Birte Vestergaard, der er medlem af bestyrelsen i Egedalsvænge.

#### Stop dæmoniseringen

I 2014 valgte 3B at afsætte den siddende afdelingsbestyrelse og nægtede dem i mere end tre år at vælge en ny. Det har 3B siden fået to retsinstansers dom for var ulovligt.

3B var også særdeles aktive omkring afdelingsmødet i november. Først måtte bestyrelsen i Egedalsvænge afvise 3B's krav om adgangskontrol med statsautoriserede revisorer. På mødet vedtog beboerne iøvrigt et budget med 0 i huslejestigning, selvom hensættelser til forbedringer blev forøget. Efter mødet meddelte 3B's direktør

tør så, at valget ikke ville blive godkendt af 3B, fordi bestyrelsen havde glemt at sætte en suppleant på valg. Et nyt afdelingsmøde blev indkaldt 3. januar og endte med samme resultat: genvalg og énstemmighed.

Birte Vestergaard tager sig til hovedet over 3B. "Mon ikke snart det lykkes os at få sat et punktum for den evindelige dæmonisering af Egedalsvænge? Vi er bare en bestyrelse, der tager vores arbejde for beboerne meget alvorligt. Men vi vil have styr på økonomien og den daglige drift".

KjH

## LLO HOVEDSTADEN GÅR TIL FILMEN

På Youtube kan du nu finde en række små oplysningsfilm om emner som "hvordan sparer du på din varmeudgift", "hvad er skimmelsvamp" eller "hvad er indvendig vedligeholdelse".

Indtil videre er der produceret 10 små film, som du kan bruge, hvis du vil have hurtig information – eller imponere din nabo med din omfattende viden om lejeret eller byggeteknik.

Der vil løbende blive lagt nye film på Youtube om aktuelle spørgsmål og temaer, som LLOs medlemmer efterspørger viden om. Filmene bliver annonceret på Facebook.

Se dem på Youtube på LLOs kanal, som du helt enkelt finder under navnet Lejernes Landsorganisation.

Skriv gerne kommentarer om filmene, hvis du ser dem – og hvis du kan lide dem, så giv os et like og del dem med dine venner og naboer.



### Hovedstaden

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

**Password februar: — Password: marts-maj:**

### Medlemstilbud

1. marts 2019 til 31. maj 2019

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

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

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

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

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

## RABATKORTET

om 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.

**HULLER I VÆGGEN  
DET IK RAKETVIDENSKAB**

**HVAD SKER DER, NÅR MAN  
IKKE BETALER SIN HUSLEJE?**

**ALMINDELIG SLID, ÆLDE  
OG MISLIGHOLDELSE**

**HVORFOR JÆVN  
OPVARMNING ER VIGTIG**

**KAN JEG OPSIGE MIN LEJLIGHED?**

## BRUG DIN MEDLEMSINDFLYDELSE

### Inkaldelse til enkeltmedlemsmøde 26. marts kl. 19.30, i Vester Voldgade 9, 1.sal.

LLOH er medlemmernes organisation, så duk op og vær med til at påvirke hvilke veje, vi skal gå.

Der skal vælges repræsentanter til LLOHs repræsentantskab. Repræsentantskabet er LLOHs øverste myndighed.

Det er her beslutningerne bliver taget og linjerne for det kommende år bliver lagt.

Du kan som enkeltmedlem være med til at påvirke disse beslutninger ved at dukke op til enkeltmedlemsmødet og blive valgt som repræsentant for enkeltmedlemmerne til repræsentantskabet.

Er det noget for dig, så send os din tilmelding med navn og medlemsnummer senest d. 19. marts 2019, på mail [repskab@lloh.dk](mailto:repskab@lloh.dk) eller med post til Lejernes LO Hovedstaden, Vester Voldgade 9, 1. 1552 København V.



## Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingservice på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk)

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

Dette skyldes næsten altid fejltastning på netbank.

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

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

Vi anbefaler, at du tilmelder dig Betalingservice, 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).

## Lukkedage Lejernes LO Hovedstaden

Hovedstaden holder lukket fra mandag den 15. april 2019 til og med mandag den 22. april 2019, på grund af påsken.

Derudover holder vi lukket onsdag den 1. maj.

## LANDSSEKRETARIATETS KURSER OG KONFERENCER - FORÅR 2019

Kursusændringer kan forekomme, så hold øje på vores hjemmeside [www.llo.dk](http://www.llo.dk)

DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
Fredag den 1. marts 2019	Aarhus	Lejeret I - overblik over lejeretten	Sagsbehandlere og rådgivere - herunder studerende
Lørdag den 2. marts 2019	Aarhus	Rådgiveruddannelse	Frivillige - både de der sagsbehandler og dem der ønsker at sagsbehandle
Fredag den 22. mar 2019	Kbh.	Lejeret II - temakursus	Sagsbehandlere, rådgivere - herunder studerende
Lørdag den 6. april 2019	Odense	Foreningskursus - foreningsret og persondataforordningen	Bestyrelsesmedlemmer herunder formænd samt LLO-ansatte med ansvar for kontorets drift
Lørdag den 27. april 2019	Odense	Kursus for boliglæggdommere	Boliglæggdommere
Lørdag den 4. maj 2019	Odense	Lejeretskonference v/Claus Rohde	Sagsbehandlere, huslejenævnsmedlemmer og advokater

*Kursusdatoer kan ændre sig - så hold på vores hjemmeside [www.llo.dk](http://www.llo.dk)*

*Tilmeldinger kan først ske, når der er udsendt invitation*

## GENERALFORSAMLINGER

### LLO Birkerød

Generalforsamling i LLO i Birkerød afholdes tirsdag den 26. marts 2019 kl. 18.30 på adressen Nobis Mølle 9. 2 - over vaskeriet 3460 Birkerød  
Dagsorden iflg. vedtægterne

### LLO Silkeborg

Silkeborg Lejerforening afholder generalforsamling torsdag den 28. marts 2019 kl. 19.00 i Medborgerhuset, Bindslevs Plads 5, 8600 Silkeborg.  
Dagsorden ifølge vedtægterne.

### LLO Herning

LLO Herning afholder generalforsamling med spisning tirsdag d. 26. februar 2019 kl. 18.30 i Huset No7 (lokale 2.03), Nørregade 7, 7400 Herning.  
Dagsorden iflg. vedtægter.

Da der er spisning, er tilmelding nødvendig senest tirsdag d. 19. februar 2019 på enten mail [info@lloherning.dk](mailto:info@lloherning.dk) eller tlf. 60 30 36 90 (SMS eller opkald).  
Mød op og deltag i debatten om lejerforhold/ udviklingen af LLO Herning.

### LLO Viborg

LLO Viborg afholder generalforsamling torsdag den 21. marts 2019 kl. 19 i Borgerhuset Stationen, Ll. Sct. Hansgade 7, 8800 Viborg.  
Dagsorden ifølge vedtægterne P.g.a. lettere traktement er tilmelding nødvendig senest torsdag den 14. marts på [info@lloviborg.dk](mailto:info@lloviborg.dk) eller mobil: 25537512.

## Lejernes Landsorganisation Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

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

Telefontid: Mandag - torsdag

kl. 10-15 og fredag kl. 10-12

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

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

### Påskelukket:

Landssekretariatet og Servicekontoret i Aarhus holder påskelukket fra og med mandag 15. april 2019 til og med mandag den 22. april 2019.

## 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)

**Amerikansk kapitalfond skaber utryghed:**

# KØBER, RENOVERER OG SÆLGER

AF ANDERS SVENDSEN, CHEFJURIST LLO

**En af verdens største ejendoms-investorer er kommet til Danmark. Endda med fuld musik. Hundrevis af lejligheder købes op og beboerne er utrygge. "Stå sammen og bliv en del af LLO", lyder rådet fra LLO's chefjurist.**

**D**en Amerikanske kapitalfond Blackstone (og deres danske samarbejdspartner 360 North) har iflg. Berlingske opkøbt 160 københavnske og frederiksbergske ejendomme med hundrevis af lejligheder over en periode på under et år. Lejerne i disse ejendomme har oplevet en aggressiv fremfærd for at få lejerne til at flytte ud, så huslejen kan sættes op. Vi gennemgår kort, hvad du kan gøre, hvis din bolig er blevet solgt til Blackstone:

## Buy it -fix it -sell it

Blackstones intention er at få værdien på de ejendomme, de har købt, til at stige. Fonden siger det selv: "Buy it-fix it-sell it" (Køb-renover-salg.red.)

Ejendommene bliver mere værd, når lejerne betaler højere huslejer. Udlejer ønsker derfor at komme af med de lejere, der ikke betaler den høje leje, der ellers kan opkræves, når boligerne er "gennemgribende moderniseret". Det er normalt de lejere, der har boet der længst, som udlejer helst vil af med.

Flere medier har rapporteret beboernes oplevelser, herunder at der laves ombygninger, så det "lyder som om de kaster med pengeskabe", at der ikke sendes huslejeopkræv-



Blackstone er en af verdens største ejendomsinvestorer. Ifølge deres egen hjemmeside er ivesteringsstrategien at købe, sætte i stand og så sælge videre. Beboerne oplever, at de nye ejere forsøger at presse eller købe de ældste lejere ud, så deres lejlighed kan renoveres og lejes ud til det dobbelte eller nogle gange tredobbelte. Det er det, LLO kalder at "ryste bygningen". I Holckehus i Københavns indre by siger en af beboerne: "Det lyder som om, de kaster med gamle pengeskabe".



Denne pragtejsendom i Valby er også købt af Blackstone og gennemgår nu en omfattende renovering med henblik på udlejning.



"Find din lejlighed hos 360 North" står der på dette store facadebanner på en ejendom under renovering i den københavnske bydel Østerbro. Men til hvilken pris?



I Vølundsgade på Nørrebro i København købte Blackstone denne ejendom. Loftsrummet blev omdannet til en lejlighed. To andre, nyindflyttede lejere betaler det tredobbelte af, hvad de "gamle" betaler.



Den præmierede og unikke Sønderjyske By på Frederiksberg ejes af Frederiksberg Boligfond. Den rummer 300 boliger og salget til Blackstone har skabt stor utryghed hos lejerne.

ninger ud til lejerne, og at udlejerne i det hele taget forsøger at købe lejerne ud, ved at udlodde kontantbeløb for at flytte.

### Hvad kan lejerne gøre?

Det bedste man som lejere kan gøre, er at stå sammen: Lav en beboerrepræsentation og bliv en del af LLO! På denne måde er der et samlet talerør for beboerne og en juridisk opbakning til lejerne, hvis udlejer laver noget, han ikke burde.

Hvis du bliver generet af høj byggestøj eller andre gener så husk, at det er muligt at klage til kommunen.

Hvis udlejer ønsker at ændre dit

lejemål, så kontakt LLO for at få en vurdering af, om det er lovligt.

Hvis udlejer "glemmer" at sende opkrævninger, så kan det betyde, at du bliver nødt til at betale lejen på en anden måde. Vær derfor sikker på, at huslejen bliver trukket fra din konto, og spørg evt. udlejer på skrift, hvor huslejen skal betales. Det er derfor meget vigtigt, at du husker at tjekke din postkasse regelmæssigt. Spørg evt. LLO om hjælp.

### Fortæl din historie!

Hvis du har lavet en aftale med den tidligere udlejer (om husdyrhold, ekstra opbevaringsrum eller lign.) som måske ikke står i din kontrakt,

er det vigtigt, at du ser, om denne aftale kan bevise. Det er naturligvis nemmest at bevise aftaler, der er indgået på skrift, men det er ikke umuligt at bevise dette på anden vis.

Endeligt så fortæl din historie: Der er netop nu politisk fokus på problemet, og politikerne bør høre jeres historier. Lad os høre fra dig, hvis du ikke bliver behandlet ordentligt. Skriv til llo@llo.dk, pressen eller direkte til politikerne.

LLO arbejder politisk på at ændre de regler, der medfører en økonomisk gevinst til udlejer (ofte en fordobling af huslejen), når en ældre lejer flytter ud og en ny lejer flytter ind.

**LÆS  
OGSÅ LEDEREN  
SIDE 2**



# Nu skal Thomas i Højesteret

AF KJELD HAMMER

Lige som Thomas Bisgaard troede, at fem års tovtrækkeri ved fire retsinstanter var slut, måtte han lade champagnen blive liggende på køl og i stedet belave sig på en ny tur i retten – denne gang selveste Højesteret.

Hans udlejer har nemlig fået Procebevillingsnævnets tilladelse til at anke en dom fra Østre Landsret til Højesteret. Udlejers krav om en stor lejeforhøjelse blev afvist af landsretten sidste sommer. Nu skal landets højeste retsinstant altså behandle sagen. Det sker den 21. juni. Fem af landets skarpeste juridiske hjerner skal denne dag vurdere, om Østre Landsrets dom var korrekt, da retten sidste sommer gav Thomas og LLO medhold. De fem højesteretsdommere har sat fem timer af til behandlingen af anken.



## Bundet til kørestol

Der afhøres ikke vidner i Højesteret, men Thomas vil naturligvis overvære sagen fra sin kørestol, ligesom han har gjort ved boligretten og landsretten.

”Jeg glæder mig bare til at få det overstået”, siger den svært handicappede mand, der er bundet til sin kørestol på grund af medfødt rygmarvsbrok og som i sin stuelejlighed er i 24 timers døgnpleje fra Københavns Kommune.

## Byforny, men ”smadret”

Sagen startede, da Thomas’ udlejer, Gaihede Ejendomme Aps, fik Københavns Kommunes tilladelse til at byforny det byggeforeningshus i Valby, hvor Thomas har boet, siden han som

På 10 punkter er Thomas lejlighed blevet forringet. F.eks. er køkkenbordet hævet, så Thomas ikke selv kan se ned i sine gryder på komfyret.

10-årig flyttede ind sammen med sin familie. Det er nu 41 år siden. Med tilladelsen til at byforny huset fulgte et stort økonomisk tilskud til husets ejer. Da Thomas flyttede tilbage, var huset ganske vist blevet ”byfornyet”, men hans handicap-venlige lejlighed var ”smadret”, som han siger. I hvert fald til hans brug. På hele 10 punkter var den klart forringet, de handicap-venlige foranstaltninger i køkken og bad var fjernet, køkkenbordet hævet 16 cm og lejligheden gjort ”normal”. Det betyder f.eks., at Thomas ikke selv kan benytte komfurets kogeblus og se ned i sine egne gryder fra kørestolen. Oveni disse ”forbedringsarbejder”, som også omfattede nye vinduer, fulgte en

lejeforhøjelse, der over tid vil løbe op i 4.000 kr. pr. måned, men som landsretten altså har underkendt.

## Uopsigelig kontrakt

Forklaringen herpå er, at hans lejeforhold er uopsigeligt i henhold til lejekontrakten. Derfor kan hans udlejer heller ikke kræve lejeforhøjelse, medmindre disse er begrundet i skatter og afgifter, sagde landsretten. Nu får Højesteret det sidste ord.

*Hvordan har du det med at skulle i Højesteret? Har du mistet modet?*

”Det har jeg det OK med. Og selvfølgelig har jeg ikke mistet modet!”

**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: kjammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag 12. april 2019.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 67.500 Tryk: Aller Tryk A/S