

VI LEJERE

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

SEPTEMBER 2023

WWW.LLO.DK

3

Må min roomie overtage lejligheden?



FRAFLYTNING ER BLEVET EN KAMPPLADS MELLEM LEJERNE OG UDLEJER

BEBOERREPRÆSENTANT
SKRIVER OM SINE ERFARINGER
MED MANGE UDFLYTNINGER.
LÆS OGSÅ OM 13 KONFLIKTER,
HVOR LEJERNE FIK HJÆLP I LLO
OG TUSINDVIS AF KRONER TILBAGE.



**Når udlejer ikke
betaler til tiden**

**Tam boligaftale,
mener LLO**

**5 borgerlige partier
tog alle fejl**



Lovgivning med tilbagevirkende kraft – Nej tak!

2022 vedtog Folketinget en sammenskrivning af de to lejelove: boligreguleringsloven og lejeloven. Desværre gik det for stærkt, så det endte med hvad man sidenhen har kaldt "en række lovtekniske mangler...", hvilket er en lettere omskrivning af sjusk.

For eksempel glemte man at gøre det muligt at regulere lejen med netto-prisindekset for lejemål indgået efter 1. juli 2022 – hvilket betyder, at man ikke lovligt har kunnet aftale regulering i disse lejemål. Trods dette, så har flere udlejere blæst på den manglende hjemmel og uden at blinke skrevet disse ulovlige vilkår ind i nye kontrakter alligevel.

I LLO har vi i mange tilfælde påpeget disse ulovligheder, men nu har udlejere fået en uventet hjælpende hånd fra regeringen. Hvordan? Jo, ved at man vil gøre disse vilkår lovlige, selvom de var ulovlige, da de blev skrevet ind i kontrakterne. Det er lovgivning med tilbagevirkende kraft. Konsekvenserne af denne "lovliggørelse" kan meget vel blive, at nogle lejere vil få et huslejehop, dvs. en væsentlig huslejestigning d. 1. januar næste år, hvor den nye lovgivning skal træde i kraft.

Men det er ikke det eneste sted, regeringen planlægger at rette op på



Folketingssalen er nok tom, men regeringen planlægger at lovgive med tilbagevirkende kraft og belønne udlejere, der har lavet ulovlige vilkår i deres kontrakter med lejerne, skriver LLO's landsformand. Hun efterlyser anderledes lejer-venlige udspil.

eksisterende lovgivning ved at vælge de mest udlejer-venlige løsninger.

Eksempelvis har man droppet at lukke et af hullerne i tilbudspligten (den såkaldte "dobbeltholding" metode), hvilket betyder, at udlejere får rig mulighed for at blive ved med at omgå pligten til at tilbyde lejerne at købe på andelsbasis, når en ejendom skal sælges.

Det er derfor helt forståeligt, når EjendomsDanmarks juridiske direktør Lena Hartmann, giver SMV-regeringen "en tommelfinger opad" - i

forhold til den tidligere regering. Det er er ikke overraskende, når regeringen på denne måde giver udlejere store gaver (fra lejerne) og ligefrem belønner de udlejere, der har lavet ulovlige vilkår i deres kontrakter med lejerne.

I LLO er vi bekymrede for udviklingen, for lejerne har brug for, at regering og Folketing tager hånd ganske om almindelige menneskers boligforhold. Vi håber derfor, at regeringen i det varslede store boligpolitiske udspil (som snart må være på trapperne!) vil prøve at gøre det bedre at være lejer – når det gælder høje huslejer, urimelige fraflytningsregninger og f.eks. dårlig vedligeholdelse – og ikke bare gøre det nemmere at være ejer og udlejer.

SE OGSÅ ARTIKLEN SIDE 17.

KAN MIN KONE OVERTAGE, HVIS JEG DØR FØRST?

Hej LLO,

Jeg er gift og har et lejemål i København. Hvis jeg dør først, vil min kone så kunne overtage mit lejemål. Vi har ligeledes et sommerhus, hvor vi opholder os meget af året.

Vil en sådan overtagelse blive betragtet som fraflytning af mit dødsbo og tilflytning af min kone/enke, som derved udløser fraflytningssyn og fortabelse af evt. indestående på vedligeholdelseskonto?

Hvis det er tilfældet, skal jeg vel være ekstra opmærksom på at anvende vedligeholdelseskontoen, før jeg dør!

*MVH - og god sommerferie
Lejer*

LLO's svar:

Kære Lejer,

Tak for jeres mail.

Så længe i er gift, er man i lejeloven sikret på den bedste måde. I forhold til det scenarie, du opstiller her, kan jeg bekræfte, at din ægtefælle har ret til at overtage lejeforholdet.

Det følger af lejelovens § 163, stk. 1 "Dør lederen, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet". I dette tilfælde er der ikke nogen krav til længden af jeres ægteskab, og der er heller ikke krav om, at man skal have haft fælles husstand. Det gør derfor ikke noget, hvis din kone opholder sig i sommerhuset. Derudover så følger det af LL § 164, at det samme vil gælde, hvis du på grund af alder eller sygdom skal flytte i ældre- eller plejebolig.

Det vil i så fald betyde, at din ægtefælle fortsætter på uændrede vilkår og beholder din lejekontrakt og vedligeholdelseskonto. Der skal heller ikke laves et flyttesyn.

Såfremt I har flere spørgsmål hører jeg gerne fra jer.

*Venlig hilsen
Robert Nedergaard
Juridisk rådgiver, LLOH*



TEGNING: JETTE SVANE

MÅ MIN ROOMIE OVERTAGE LEJLIGHEDEN?

Hej LLO,

Jeg står og skal flytte sammen med min kæreste og har i den forbindelse spurgt udlejer om min roomie, som lejer et værelse, må beholde min lejlighed.

Udlejer har sagt, at det vil de ikke tillade. Jeg vil derfor tjekke med jer, om der er noget, vi kan gøre?

Venlig hilsen
Lejer

LLO's svar:

Kære Lejer,
Tak for din mail omkring fremleje mv.

Det er desværre korrekt hvad udlejer siger. Som lejer har man ret til at fremleje hele sit lejemål i op til 2 år, jf. LL § 158. Det er dog en betingelse, at dit fravær er midlertidigt, og at der er fast defineret slutdato for dit fravær. Fx. arbejde eller studieophold i udlandet, hvor man kan dokumentere, hvornår man kommer tilbage igen. I lejelovens forstand er det ikke midlertidigt, når man flytter sammen med sin kæreste - også selv om det kun er for en periode.

Hvis din roommate har lejet et værelse hos dig, er han fremle-

jetager. Det betyder, at hans ret til værelset er afledt af din ret til lejemålet. Dvs, at hvis du opsiges lejemålet, så skal han ligeledes fraflytte.

I kan evt. spørge udlejer, om din roomie må leje lejligheden efter dig. Det er frivilligt for udlejer, om de vil dette, og der vil i så fald skulle indgås en ny kontrakt mellem din roomie og udlejer. I dette tilfælde ville du skulle opsiges din lejekontrakt, hvorefter der skal laves syn mv. før din roomie ville kunne overtage den.

Venlig hilsen
Parita Stephen
Juridisk rådgiver,
Cand. Jur. LLOH

HAR JEG PLIGT TIL FREMVISNING VED FRAFLYTNING?

Hej LLO,

Jeg er navne- og adressebeskyttet, men alligevel har min udlejer lagt mine oplysninger offentligt på nettet uden mit samtykke. Dette er sket i forbindelse med fraflytning. Jeg har desuden haft travlt med vores nye bolig, og derved ikke tid til at tage mig af fremvisninger. Min udlejer truede mig med at forlænge vores opsigelsesperiode, hvis jeg ikke selv kunne holde fremvisninger. Det står der ikke noget om i kontrakten. Hvad skal jeg gøre herfra?

Med venlig hilsen
Lejer

LLO's svar:

Kære Lejer,

Som lejer har man pligt til at give adgang for fremvisninger, når man har opsagt sit lejemål. Det følger af lejelovens § 186, stk. 1, at det skal være mindst 2 timer hver anden hverdag, og lejer har ret til at fastsætte tiden herfor, så længe det er et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse.

I har ikke pligt til at forestå fremvisningen. Dette er udlejer pligt. Dog kan det være irriterende at have udlejere rendende hele tiden, hvorfor det ofte er nemmere, at i selv åbner døren.

Udlejer må ikke lægge jeres kontaktoplysninger ud på nettet. Det er ikke jer, som skal have korrespondancen med en potentiel ny lejer. I kan meddele udlejer, at jeres navn skal tages ned, og ellers kan I meddele udlejer, at I vil klage til datatilsynet.

Hvis I har flere spørgsmål, hører jeg gerne fra jer.

Venlig hilsen
Eva S. Jensen
Juridisk rådgiver, LLOH

4 UD AF 10 ALMENE BOLIG-PROJEKTER UDSÆTTES ELLER AFLYSES

Tårnhøje materialepriser og pres på byggesektoren har i mange tilfælde bremset byggeriet af almene boliger i år, skriver BL Danmarks Almene Boliger i et nyhedsbrev.

Ifølge tal, Bygherreforeningen har trukket til TV 2, er fire ud af ti planlagte projekter enten udskudt eller aflyst i første kvartal af 2023.

Det er ifølge Bygherreforeningens undersøgelse ikke problemer, som kun rammer almene bygherrer. Tre ud af ti af alle planlagte byggerier, der skulle være påbegyndt i årets første tre måneder, er enten udskudt eller aflyst.

"Rigtig mange kategorier af bygherrer er ramt. Men tallene viser desværre, at almene bygherrer er særligt hårdt ramt," siger Jesper Malm, der er områdechef i Bygherreforeningen.

Loft over kvm.prisen

Ifølge Bygherreforeningens undersøgelse peger bygherrerne selv på, at både stigende renter, lønninger til byggeriets medarbejdere og materialepriser er steget gennem de seneste år.

Når situationen er ekstra svær for landets almene boligorganisationer, hænger det også sammen med maksimumbeløbet, der er et lovfæstet loft over, hvor dyrt alment boligbyggeri må være. Dette beløb fastsættes af Social- og Boligministeriet.

Der er flest tomme pladser i hovedstadsområdet, der forgæves venter på kraner. Men aflysningerne rammer også udenfor de større provinsbyer.



Det er både nybyggeri og renoveringer, der udsættes eller aflyses. Billedet viser et vellykket og færdiggjort eksempel på renovering. Det er fra KAB's byggeri Ellebo Blok 3 i Ballerup, der i fjor var nomineret til Renoverprisen.

ARKIVFOTO: RENOVERPRISEN; THOMAS ROCKALL MUUS



Lotte Rod – ny boligpolitisk ordfører, men erfaren politiker.

NY BOLIGPOLITISK ORDFØRER

Partiet Radikale Venstre har udpeget en ny boligpolitisk ordfører. Det er Lotte Rod, der erstatter Katrine Robsøe. Skiftet sker som følge af en omrokering af ordførerskaberne efter at partiformanden, Sofie Carsten Nielsen, forlod politik og i Folketinget blev erstattet af Stinus Lindgreen. Han opnåede ikke valg til Folketinget d. 31. oktober 2022, men er altså nu genindtrådt.

Lotte Rod er 38 år og en erfaren politiker. Hun blev første gang valgt til Folketinget i 2011 og har siden haft ordførerskaber for bl.a. uddannelse og forbrug.

KJH

NYE LLO-FOLK I FORBRUGERRÅDET

LLO's hovedbestyrelse har af sin midte udpeget to nye medlemmer af Forbrugerrådet, der på skift skal deltage i rådets møder. Det er Henning Dahl og Karen Moustgaard, begge LLO Hovedstaden. Derudover er landsformand Hele- ne Toxværd fast medlem.

De to førstnævnte erstatter afdøde Peter Andersen.

KJH

HOLSTEBRO:

BBR I THORSHAMMER

Et flertal af Heimstadens beboerne i Thorshammer i Holstebro med 68 lejligheder har på et foreløbigt møde med deltagelse af LLO besluttet at oprette en beboerrepræsentation.

Lejerne er meget utilfredse med udlejeren, Heimstaden, der har ejendomme i hele landet, bl.a. 25 i hovedstadsområdet. I Thorshammer kræver Heimstaden, at lejerne klipper græs på fællesarealerne. Der står intet om græsklipning i lejekontrakten. Et ungt par har i fem måneder boet i byggede hus var utæt. Desuden er de nybyggede skure utætte, så de ikke kan bruges til opbevaring.

HERNING:

”UDLEJERNE TAGER ALT, HVAD DE KAN”

Medlemstallet stiger igen i LLO Herning efter et kortvarigt dyk i coronatiden, konstaterede den fungerende formand, Lars Dohn, i sin beretning på generalforsamlingen 21. marts. Helt præcist 108 flere enkeltmedlemmer i 2022 end i 2021. Afdelingens geografiske område er blevet udvidet efter at LLO Holstebro er blevet nedlagt. Nu kommer mange medlemmer herfra og indmelder sig i LLO Herning.

Fejl, mangler og dårlig stemning

Det giver travlhed på kontoret. Blot en enkelt tirsdag kan telefonen godt ringe op mod 20 gange. ”Udlejerne tager alt, hvad de kan”, konstaterede Lars Dohn og nævnte verserende sager med FællesBo, BoMidtVest og Gråkjær Staldinventar i Holstebro. I Golfparken i Herning er der p.t. 15 sager mod Jacobsen Group. Der er mange fejl og mangler. Lej-



Lars Dohn – ny formand i Herning.

lighederne er slidte og utætte. LLO mener ikke, at udlejer er berettiget til at hæve huslejen. I Nørreparken er der en meget dårlig stemning blandt beboerne. Et tilbagevendende problem i Herning er, at kommunen som et af de få i landet har valgt at være ureguleret i forhold til lejelovgivningen. Det betyder, at lejerne er ringere stillet, end de ellers ville være. Nu vil LLO tage et initiativ i forhold til kommunalpolitikkerne herom.

Lars Dohn var også inde på landspolitiske temaer og konstaterede som et tilbagevendende problem, at vi nu i 30 år har haft fri lejefastsættelse i nybyggeri. I den almene sektor vil regeringen give lejerne krisehjælp ved at tage pengene fra lejernes egen friværdis i Landsbyggefonden.

Lars Dohn ny formand

Generalforsamlingen besluttede at fortsætte med et uændret kontingent.

Den hidtidige næstformand Lars Dohn valgtes som ny formand efter afdøde Jørgen Andersen. Til bestyrelsen valgtes Marianne Venø, Hans Agerup og Sarah Eriksen alle for to år. Bente Schibsbys og Mille Skov genvalgtes som suppleanter.

KJH

AALBORG:

STIGENDE MEDLEMSTAL

Formanden for LLO Aalborg, Sigrun Mønnike-Hald kunne på generalforsamlingen d. 15. marts berette om stigende medlemstal – også udover det forventede efter et kaotisk år for lejerne med store stigninger på husleje, forbrugsudgifter og energipriser. Hun fortalte også om en stigning i antallet af sager om skimmel-

svamp og så en sammenhæng med de høje energipriser og folks tilbøjelighed til at varme mindre op.

Ventetiden nedbragt

Kommunens huslejenævn har fået ny formand. Det har forbedret sagsbehandlingen og har nedbragt ventetiderne for nye

sager til fordel for LLO's medlemmer.

På landsplan har LLO med succes udbudt flere webinarer for medlemmer. Afdelingen har p.t. 11 frivillige studerende som sagsbehandlere. De tilbydes kurser indenfor lejeret og sagsbehandling. Servicekontoret har én fastansat jurist.

Kassereren, Marcus Larsen genvalgtes. Til bestyrelsen nyvalgtes Peter Rosenlund, mens Cecilie Nielsen og Rasmus Heby genvalgtes. Afdelingsformanden, Sigrun Mønnike-Hald, var ikke på valg i 2023.

KJH

LLO PÅ FOLKEMØDET

LLO var til stede i Allinge på Bornholm til årets Folkemøde, hvor vi talte lejernes sag. Chefjurist Anders Svendsen deltog i en debat arrangeret af Advokatsamfundet, Danske Advokater og NT Advokater. Emnet var, om det er rimeligt, at lejere kan få ophævet deres lejemål som følge af familiemedlemmers kriminalitet. Parallelsamfundspakken fra 2018 udvidede denne mulighed - hvilket LLO stadigvæk er imod.

LLO arrangerede desuden en debat med titlen "Bliver ungdommen tabere på boligmarkedet?" med MF Pelle Dragsted, Enhedslisten, direktør Curt Lilliegren, Boligøkonomisk Videnscenter og Maria Kørpe, levestandardpolitisk næstforperson i Danske



Fra venstre: Anders Svendsen, LLO, Pelle Dragsted, Curt Lilliegren og Maria Kørpe i debat om unge på boligmarkedet.

Studerendes Fællesråd og Anders Svendsen, chefjurist LLO. Det foregik i Kooperationens telt i Allinge. Denne debat kan ses på LLO's youtube-kanal.

GLOSTRUP:

117.000 KR. TILBAGE TIL MEDLEMMERNE

LLO Glostrup har haft 10 sager til behandling i kommunens huslejenævn. Ved generalforsamlingen d. 29. marts var tre af dem ikke færdigbehandlet. Af de resterende 7 havde LLO vundet de 6, oplyste formanden, Annette Sønderby Jensen, i sin mundtlige beretning. I beboerklagenævnet havde afdelingen indbragt fem sager. Her fik LLO Glostrup helt eller delvist medhold i de tre. En sag om lejens størrelse er anket til boligretten af udlejer. I to tilfælde har afdelingen bedt Fogedretten indkræve det skyldige beløb som udlejer. Lejerne har i år fået tilbagebetalt 117.000 kr. i fraflytningssager og i forbindelse med nedsættelse af huslejen.

420 medlemmer

Medlemstallet er – trods udskiftninger – stabilt og nu på 420. Afdelingen har 6 tilknyttede foreninger. Senest er den nybyggede ejendom Bornholms Allé 24 i Tåstrup kommet til

med 19 medlemmer. De har oplevet mange problemer i forbindelse med entreprenørens konkurs.

Bestyrelsen stillede forslag om - og fik vedtaget - at afskaffe indmeldelsesgebyret på 350 kr for enkeltmedlemmer og i stedet ændre enkeltmedlemmernes kontingent det første år til 600 kr for pensionister og 650 kr for fuldt betalende. Herefter betales hhv. 250 kr og 300 kr. de følgende år. Baggrunden for ændringen er, at bestyrelsen var blevet gjort opmærksom på, at gebyrer skal mombelægges.

Til bestyrelsen genvalgte kassereren, Søren Thomsen, og Teddy Lauridsen. Torben Sørensen ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen efter fem år som medlem. Pernille Slott nyvalgte. Dorthe Gulbrandsen blev genvalgt som suppleant.

BOLIGER TIL HJEMLØSE

På den seneste finanslov blev der afsat 3 millioner krWoner til udbredelse af Housing First-tilgangen, som hjælper hjemløse med at få bolig.

"Housing First" har som grundværdi, at boligen er en menneskeret. Som navnet antyder, så betyder det desuden, at den hjemløse tilbydes en bolig tidligt i den sociale indsats (i stedet for at være det sidste trin, når man er "boligparat") og derudover får løbende social støtte.

Initiativet flugter godt med den problemstilling, LLO tidligere har rejst om mangel på tilbud til hjemløse i en tidlig fase.

ASV

VERDEN RUNDT:

JOE BIDEN VIL HJÆLPE AMERIKANSKE LEJERE

Biden administrationen i USA offentliggjorde i januar 2023 "The Blueprint for a Renters Bill of Rights" - altså et politisk oplæg til at sikre bedre vilkår for de ca. 35 pct. amerikanere, der bor til leje.

Lejelovgivningen i USA er generelt mindre beskyttende, end den er i Danmark, dog med enkelte undtagelser. Fx. var det ulovligt at udsætte lejere under store dele af COVID19-pandemien, også selvom huslejen ikke var betalt.

Der er tale om en plan – ikke lovgivning. Det vil være op til den amerikanske kongres at vedtage egentlige lovændringer. Det er uvist i hvilken grad, det vil ske.

Du kan læse vores gennemgang af planens 5 hovedpunkter (adgang til betalelige boliger af ordentlig kvalitet, fair og tydelige lejekontrakter, oplysning om håndhævelse af lejers rettigheder, retten til at organisere og forebygges af udsættelser) på vi-lejere.dk

ASV

KJH



FLYTTESYN ER BLEVET EN KAMPPLADS

OPRÅB FRA EN BEBOERREPRÆSENTANT I HOVEDSTADEN: STORE FRAFLYTNINGSREGNINGER PÅ MINDST HELE DEPOSITUMMET. REGLERNE OM NORMALISTANDSÆTTELSE TRÆNGER TIL EN PRÆCISERING.

Jeg deltager jævnligt på vegne af beboerrepræsentationen i flyttesyn i min ejendom på Frederiksberg, hvor der med moderniseringer af lejlighederne og de dermed forbundne nye, meget høje huslejer flyttes meget ud og ind. Ved flyttesynene oplever jeg, at normalistsættelse mildt sagt er et begreb, som tolkes helt forskelligt af lejer og udlejer.

Et omstridt begreb

Når lejede boliger fraflyttes skal de efter en ændring af lejeloven i 2015 kun afleveres normal-istandsatte - og altså ikke som før 2015 som nyistandsatte. Man må imidlertid som lejernes bisidder i flyttesyn konstatere, at normalistsættelse i praksis er et omstridt begreb, hvilket gør flyttesynene til en regulær kampplads.

I min ejendom er der efterhånden en del moderniserede lejligheder, som alt efter størrelse har huslejer fra ca. 22.000 til 30.000 kr. pr. måned. Depositum og forudbetalt husleje udgør derfor beløb fra ca. 130.000 til 180.000 kr.

Udlejers krav

Ved flyttesynene oplever jeg, at udlejers repræsentant kræver istandsættelse på lejerens regning for de mangler ved det lejede, som jeg vil mene opstår ved normal brug af det lejede i løbet af 2-3 år. Det er det tidsrum, i hvilket lejerne typisk finder sig i at betale den meget høje husleje.

Eksempelvis kræver udlejer, at lofter i køkkener og badeværelser, der som følge af em fra madlavning og badning har undergået en lille farve-

ændring, skal repareres for lejerens regning. Et andet eksempel er udlejers krav til reparation af gulve. De er lavet, så der meget let laves mærker, men udlejer kræver, at hele gulve - selv når der kun er små buler eller hak - skal slibes for lejerens regning. Man kræver endog, at sammenhængende værelser begge skal slibes, selv om der kun er små mangler i det ene rum, da der ellers efter en slibning af det ene rum efter udlejers mening kan være en nuanceforskel i de to gulve. Hvis der er et lille hul i en væg kræver udlejer, at hele væggen skal males for lejerens regning. Her argumenteres der også for, at der ellers kan være forskelle i farvenuancer. Udlejers repræsentant har oven i købet et apparat, som kan måle små forskelle i farvenuancer, hvis lejereren evt. selv har repareret.

Bølgerne går højt

Efter flyttesynet, hvor bølgerne ofte går højt, modtager lejerne tit flytteopgørelser på mindst hele depositum - altså beløb fra ca. 65.000 til 90.000 kr., skriver beboerrepræsentant Birger Thamsen fra Frederiksberg. På billedet ser en lejer til under et flyttesyn med en repræsentant fra ejendomsforvalteren DEAS.

Præcisering nødvendig

Det kan imidlertid være en langsommelig proces at klage til huslejenævnene. Så spørgsmålet er, om det ikke er på tide, at vi i LLO får overbevist politikerne om, at reglerne om normalistsættelse trænger til en præcisering. Lejerne skal - efter at de har betalt en meget høj leje - ikke også opkræves store beløb for det almindelige slid, som opstår ved at have boet i boligen. Det bør ikke være almindelig brug af det lejede, men kun egentlig misligholdelse - altså en skødesløs brug af det lejede - som man skal betale for.

Efter flyttesynet modtager lejerne tit flytteopgørelser på mindst hele depositum - altså beløb fra ca. 65.000 til 90.000 kr., skriver beboerrepræsentant Birger Thamsen fra Frederiksberg. På billedet ser en lejer til under et flyttesyn med en repræsentant fra ejendomsforvalteren DEAS.

SE OGSÅ SIDERNE
12, 13, 14 OG 15:
FRAFLYTNINGS-
KRIGEN

VIDSTE DU DET OM?

TEGNING: JETTE SVANE

Når udlejer *ikke* betaler til tiden

HVAD KAN MAN GØRE, HVIS UDLEJER IKKE VIL BETALE I HENHOLD TIL EN AFGØRELSE FRA HUSLEJENÆVNET?

Du har fået en afgørelse fra huslejenævnet, hvor de har besluttet, at udlejer skal betale nogle penge tilbage til dig. Det er blandt andet i sager om lejens størrelse, hvor huslejenævnet nedsætter lejen, at lejer har et tilgodehavende hos udlejer. Udlejer betaler dog aldrig og betalingsfristen, som står i afgørelsen, er overskredet – hvad kan man så gøre?

Huslejenævnet har ikke kompetence til at opkræve dit tilgodehavende hos udlejer.

Du har derfor to muligheder: Enten kan du opgive kravet eller du kan forfølge dit krav ved en inkassosag.

Inkassosag

En inkassosag betyder, at man vil inddrive sit krav ved hjælp af fogedretten, hvis udlejer ikke betaler.

Du kan selv føre en inkassosag, eller du kan få en anden, f.eks. et professionelt inkassobureau, til at føre sagen for dig.

Om du selv gør det eller får et firma til det, er proceduren overordnet den samme. Proceduren kan dog være lidt besværlig, hvorfor professionel hjælp kan være en god ide.

Du kan dog kun inddrive dit tilgodehavende via inkasso, hvis udlejer ikke har gjort indsigelse mod kravet. Hvis udlejer har gjort indsigelse, skal sagen indbringes for retten. Udlejer kan gøre indsigelse under hele processen - lige indtil fogedretten har afsagt en kendelse.

FØRSTE SKRIDT

– SKRIV TIL UDLEJER (INKASSOSKRIVELSE)

Først skal du have sendt en rykker til udlejer, en såkaldt inkassoskrivelse.

Du skal være særlig opmærksom på, at udlejers navn og adresse er korrekt. Hvis det ikke er det, kan du ikke tage sagen videre i fogedretten. Udlejer kan både være en privat person, et kapitalselskab eller et personligt selskab. Hvordan man påfører udlejers navn, afhænger af dette. Hvis udlejer er flere personer/firmaer, skal skrивelsen sendes til dem alle.

Dernæst skal du skrive det korrekte beløb, som du opkræver. Husk at dette også omfatter rykkergebyr og renter af dit tilgodehavende.

Hvis dit krav skyldes en sag om for meget betalt leje, skal der regnes renter fra forfaldstidspunktet for hver huslejebetaling. Hvis det er en sag om tilbagebetaling af depositum, skal der regnes renter 30 dage efter modtagelsen af huslejenævnets afgørelse.

Til sidst skal du give udlejer en betalingsfrist på minimum 10 dage. Dette skal fremgå tydeligt af skrивelsen.

Du kan sagtens sende brevet via email. Men for en sikkerheds skyld anbefales det, at du sender det med almindelig post og afleveringskvittering for at kunne bevise, at den er afleveret til udlejer.

ANDET SKRIDT

– INDBRING SAGEN FOR FOGEDRETEN (BETALINGSPÅKRAV)

Hvis udlejer ikke betaler efter du har sendt inkassoskrивelsen, skal sagen indbringes for fogedretten. For at kunne gøre det, skal du udfylde en blanket, et såkaldt betalingspåkrav, som du finder på domstolens hjemmeside. Betalingspåkravet skal sendes til den fogedret, hvor udlejer bor.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Magnus Chytræus-Andresen



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Anne Katrine Andersen



Kristine Jeanett Nørgaard



Parita Stephen



AF MAGNUS ANDRESEN,
CAND. JUR., LLOH



TREDJE SKRIDT

- SAGENS FORLØB I FOGEDRETTE

Når betalingspåkravet er sendt til fogedretten, vil fogedretten først tjekke, om betalingspåkravet er udfyldt korrekt. Hvis det ikke er det, vil de sende det tilbage med en frist til at afhjælpe manglen.

Når betalingspåkravet er godkendt, vil de sende det til udlejer. Udlejer har så en frist på 14 dage til at komme med en indsigelse, hvis udlejer er uenig i kravet.

Kommer udlejer med en indsigelse, vil sagen videresendes til boligretten, som vil behandle sagen. Kommer udlejer ikke med nogle indsigelser, får betalingspåkravet 2. påtegning, og har nu virkning som en dom.

Herefter indkalder fogedretten til et fogedmøde, hvor begge parter skal møde op.

Hvis udlejer ikke møder op, kan man enten bede om politifremstilling eller udkørende fogedforretning, hvor mødet afholdes på udlejers adresse. Mødet bliver derfor udskudt. På mødet prøver man at indgå en aftale om betaling af kravet f.eks. en afdragsordning. Hvis udlejer ikke har mulighed for at betale, kan du i stedet tage udlæg i nogle af udlejers aktiver. Udlæg betyder, at du får sikkerhed for dit krav i f.eks. udlejers ejendom.

Derefter er mødet slut.

Selvom du har fået en afgørelse fra nævnet, er man desværre aldrig garanteret, at udlejer betaler. Men ved inkasso, har du mulighed for at få sikkerhed for dit krav, selvom det kan tage lidt tid. Hvis du har behov for hjælp til inddrivelse, så kontakt din lokale LLO-afdeling og hør, hvordan de kan hjælpe dig.

5 BORGERLIGE PARTIERS LODRET FORKERTE PÅSTANDE OM HUSLEJELOFTET TILBAGEVIST MED FAKTA - ET ÅR EFTER.

Huslejeaftalen blev vedtaget i efteråret 2022. Huslejeaftalen gjorde, at Folketinget lagde et loft over de huslejestigninger, som skyldtes stigende nettoprisindeks. Regeringen antog, at ca. 160.000 husstande i den private sektor var dækket af huslejeaftalen.

Huslejeaftalen var på 4%, og siden juni 2023 er stigningen i nettoprisindekset faldet til 3,5%. Udviklingen er nedadgående.

Mange bange anelser

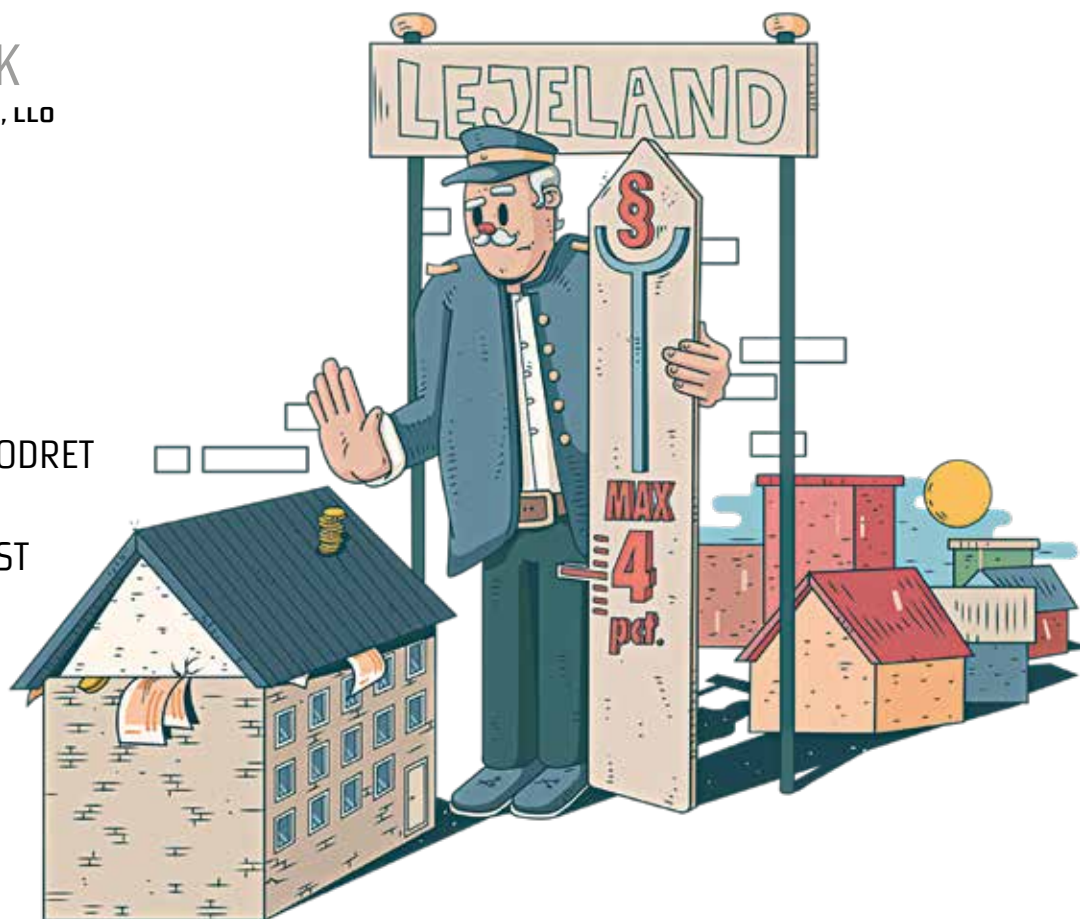
Bølgerne gik meget højt, da huslejeaftalen skulle vedtages, og der var mange bange anelser fra kritikerne af loften. Jeg har gennemgået tre påstande / forudsigelser, som kom frem under debatten og vurderet om de har holdt stik.

PÅSTAND 1:

Grundlovsbrud og regning til skatteyderne på 3,5 mia. kr.

Den konservative partileder Søren Pape Poulsen skrev på Facebook:

"[...] regeringen kan være på vej til at begå endnu et grundlovsbrud med deres aftale om et huslejeaftale. I hvert fald hvis man skal tro Peter Mortensen, som er juraprofessor på Københavns Universitet med speciale i ejendomsret og ekspropriation. I et notat på 21 sider kommer han frem til, at der kan blive tale om ekspropriation, da regeringen går ind og regulerer huslejen.

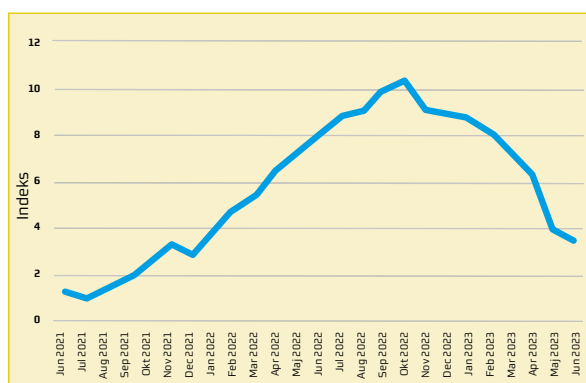


DE TOG ALLE FEJL, DA DE VILLE PLEJE KAPITALINTERESSER...

NETTOPRISINDEKS (2015=100)

Varegruppe: 00 Nettoprisindeks i alt

Enhed: Ændring i forhold til samme måned året før (pct):



Udviklingen i nettoprisindekset juni 2021-juni 2023

Kilde: Danmarks Statistik.

Hvis domstolene giver ham ret, så er der tale om, at staten skal tilbagebetale 3,5 milliarder kroner."

Fakta: Der er ikke ført nogen ekspropriationssager siden loven blev vedtaget. Regningen på de 3,5 milliarder er derfor ikke kommet. Søren Pape nævnte ikke i sit opslag, at udlejerorganisationen EjendomDanmark havde betalt for det omtalte notat, og at flere uvildige eksperter og justitsministeriet i øvrigt ikke delte denne opfattelse. Endelig så er ekspropriation og grundlovsbrud ikke det samme. Når man fx. eksproprierer huse, der ligger hvor man fx. vil anlægge en motorvej, så sker det ved ekspropriation og erstatning - men det er selvsagt ikke i sig selv et grundlovsbrud.

PÅSTAND 2:

Sagsbehandlingstiderne vil eksplodere i Aarhus Huslejenævn

Venstre, Konservative, Dansk Folkeparti og Danmarksdemokraterne skrev i betænkningen til lovforslaget "[...]konsekvenserne for huslejenævnet i Aarhus, der skal sagsbehandle sager fra hele landet, der måtte komme ind som konsekvens af lovforslaget, er uklare, herunder om de 2,2 mio. kr., der sættes af hertil, er tilstrækkelige, eller om sagsbehandlingstiden eksploderer og dermed skaber usikkerhed hos både lejere og udlejere og dermed øget risiko for konflikter".

Fakta: Der har indtil videre været indbragt én enkelt sag i relation til huslejeloftet, hvor udlejer ville have en større stigning end 4%. Denne sag blev afvist pga. formalia. Sagsbehandlingstiden for Aarhus Huslejenævn er ikke eksploderet, tværtimod er netop dette huslejenævn et af landets hurtigste.

PÅSTAND 3:

Et massivt overgreb på civilbefolkningen

Lars Boje Mathiesen (dengang Nye Borgerlige) udtalte under førstebehandlingen af forslaget: "Det er et massivt overgreb mod civilbefolkningen. Det er et massivt overgreb, at man går ind og blander sig i kontrakter, der allerede frivilligt er indgået mellem to parter".

Fakta: Det "massive overgreb på civilbefolkningen" er ikke den del af befolkningen, der bor til leje. Det er i stedet de udlejningselskaber, som må få en mindre indtjening, end de kunne have fået uden et indgreb. Det virker som en klar retorisk overdrivelse at kalde en lovændring for et "massivt overgreb", fordi man griber ind i eksisterende aftaler. Man greb også ind i eksisterende kontrakter ved parallelsamfundspakken - som Nye Borgerlige ikke er imod.



Et snuptag til 80 mio. kr.

LEJERNES EGNE PENGE I LANDSBYGGEFONDEN SPARER NU OGSÅ KOMMUNER OG STAT FOR 80 MIO. KR. I BOLIGSTØTTE. I FORVEJEN BETALTE FONDEN FOR DE MIDLERTIDIGE HUSLEJENEDSÆTTELSER, SOM SLET IKKE ER BEGYNDT.

Aftalen om inflationshjælp til lejerne fra februar i år er endnu ikke kommet ud til lejerne i den almene sektor.

Aftalen gik ud på, at Landsbyggefondens midler skulle gå til midlertidige huslejenedsættelser. Loven om dette er dog først blevet vedtaget for nylig (d. 1. Juni 2023) og er trådt i kraft umiddelbart herefter.

Der er tale om en ramme på 350 mio. kr., men under lovforslagets behandling kom det dog frem, at en betydelig del af disse midler modregnes i lejernes boligstøtte. Det betyder, at stat og kommuner sparer ca. 80 mio. kr. Lejernes egne penge fra Landsbyggefonden ender derfor reelt med at spare det offentlige for udgifter til boligstøtte.

Hunden og halen

Det virker helt skævt. Det var jo menin-

gen, at lejerne skulle have en økonomisk håndsrækning - ikke staten eller kommunerne.

Med lovforslaget fodrede man i forvejen "hunden" med sin egen hale. Nu får "hunden" kun en del af sin hale - resten får stat og kommuner.

Det må kunne laves bedre. For eksempel ved en ændring af boligstøttelovgivningen, så pengene lander der, hvor de gør gavn, nemlig hos lejerne.

LLO har været kritisk overfor, at man bruger Landsbyggefondens midler - altså lejernes penge - på hvad der egentligt er socialpolitik, der bør klares over skatten.

Dette forløb understreger, hvor langsom og dyr en løsning dette har været for lejerne. Næste gang skal det gøres anderledes.

De første udbetalinger af inflationshjælp forventes udbetalt til efteråret.

10.000-vis af kroner tilbage til lejerne

10.000-VIS AF KRONER ER I SPIL, NÅR LEJERE FRAFLYTTET. MANGE UDLEJERE FORSØGER SIG MED KNEB OG KRUMSPRING. ELLER MYSTISKE RAPPORTER OG VILDE PÅSTANDE. MEN LLO HJÆLPER.

HER ER 13 AFSLUTTEDE SAGER FRA JYLLAND OG FYN.



Flyttesyn. Det er vigtigt at kende sine rettighederne som lejer og være forsigtig med, hvad man skriver under på.

HOLSTEBRO:

DEPOSITUM OG RENOVATIONSPENGE TILBAGE

I en sag fra Holstebro Kommune fik et par efter LLO Aalborg's indgriben medhold ved Det fælles kommunale Huslejenævn for Holstebro og Struer Kommune i, at deres lejekontrakt for deres lejemål var en forældet typeformular, og at udlejeren havde ansvaret for den indvendige vedligeholdelse. De fik derfor hele deres depositum plus betalt renovation tilbage og endte med en udbetaling på 9.962 kr.

FAVRSKOV:

KRAV NEDSAT MED 20.000 KR.

I en sag om fraflytning fra Favrskov Kommune, som blev behandlet af LLO's servicekontor i Aarhus, var der en række uenigheder om betaling af husleje og betaling for istandsættelse. Sagen blev afgjort i Huslejenævnet og endte med, at kravet blev nedsat med 20.125 kr. vedr. istandsættelse, men at udlejers krav vedr. huslejebetalinger blev godkendt.

VIBORG:

REGNING PÅ 15.000 KR. ENDTE MED 19.000 KR. TILBAGE

I Viborg blev en lejer mødt med en flytteafregning på ca. 15.180 kr., som med LLO's hjælp i stedet blev vendt til fuld tilbagebetaling af depositummet til lejer - ialt 19.200 kr. LLO's sagsbehandler på servicekontoret kunne fornemme på telefonen, at sagen var "ligetil". Lejeren fik sin sag oprettet hos LLO d. 23. februar. Mindre end fire uger efter - d. 21. marts - blev pengene tilbagebetalt.



AARHUS:

30.000 KR. RETUR FRA UDLEJER

Et medlem fra Aarhus kontaktede efter en fraflytning LLO's Servicekontor i Aarhus, fordi han ikke modtog en flytteopgørelse fra sin udlejer. Dette skulle vise sig at være en god ide.

Opgørelsen kom dog kortvarigt efter og viste, at udlejeren havde regnet sig frem til, at lejeren - trods et depositum på 35.400 kr og en forudbetalt husleje - kun skulle have 2.961,71 kr. retur. Disse 2.961,71 kr. ønskede udlejer at tilbageholde til evt. ekstra varmeregning for 2022. LLO kontaktede derefter udlejeren og forklarede, at han skyldte lejeren i alt 32.439 kr., da der hverken var lavet ind - eller fraflytningsrapport. Dertil kom, at der manglede gyldige forbrugsregnskaber.

Mystisk rapport

Efterfølgende blev LLO's Servicekontor kontaktet af udlejerens advokatfirma, der forsøgte at dokumentere, at der var udført både en ind - og fraflytningsrapport, som firmaet vedhæftede som dokumentation. Indflytningsrapporten var imidlertid en rapport, som lejeren aldrig tidligere havde set, og den var da heller ikke underskrevet af lejeren. Udlejeren og hans advokat kunne heller ikke fremlægge dokumentation for, at rapporten var udleveret eller sendt til lejeren tidligere.

Blank afvisning

"Fraflytningsrapporten" var en mail, som udlejer mente at have sendt til lejeren meget sent om aftenen på den dato, hvor der var afholdt syn i lejligheden. Lejeren oplyste, at han aldrig havde modtaget mailen. Derudover gjorde

advokatfirmaet gældende, at de mente, at udlejer slet ikke skulle reklamere indenfor de almindelige frister ift. de reklamationer, udlejer mente var misligholdelse af lejemålet, hvilket LLO's Servicekontor blankt afviste. Udlejers advokat foreslog derefter, at der blev indgået forlig, hvor udlejer tilbagebetalte 17.235,39 kr. til lejer.

Servicekontoret skrev tilbage til advokatfirmaet og fastholdt kravet på 32.439 kr. og forklarede, at reklamationsreglerne også gælder - selvom mangelen måtte være opstået som følge af misligholdelse, og LLO henviste til retspraksis på området.

Forlig på 30.000 kr.

Efter drøftelse med lejeren afviste Servicekontoret udlejers forligsfor-slag. På lejers opfordring blev det i stedet tilbudt udlejer, at sagen kunne afsluttes ved, at udlejer betalte 30.000 kr. til lejer til fuld og endelig afgørelse i sagen - såfremt betaling skete med det samme. Ved dette forlig ville lejer også frafalde kravet på at få tilsendt gyldige forbrugsregnskaber.

Efter ca. en uge vendte advokatfirmaet tilbage og accepterede lejeren forligsfor-slag. Lejer har oplyst LLO, at han modtog de 30.000 kr. senere samme dag.

VEJLE:

LEJER FIK 12.950 KR. RETUR

I en fraflytningssag fra Vejle stillede udlejeren krav om, at lejeren skulle betale en flytteopgørelse på 7.472,5 kr. til istandsættelse. Beløbet blev så fratrukket lejers depositum.

Lejeren fik en rådgiver på LLO's servicekontor i Aarhus til at se på fraflytningssagen. Det viste sig at være en god ide. Udlejeren havde nemlig ikke overholdt formalitetskravene i forbindelse med fraflyt-

ningssynet (§187), og havde desuden opkrævet forkert for vask, hvilket betød yderligere 3.000 kr. til lejer. Sagen blev løst ved, at rådgiveren kontaktede udlejer på vegne af medlemmet og gjorde opmærksom på ulovlighederne, hvorefter udlejer accepterede LLO's krav. Efterfølgende tilbagebetalte udlejeren i alt 12.950 kr. til lejer.



Nøglerne afleveres. Men bagefter starter konflikten ofte om pengene.

FRAFLYTNINGS-KRIGEN

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

ODENSE:

29.000 KR – MEN TIL LEJEREN!

Et af de rigtig store udlejningsfirmaer i Odense kom til kort overfor LLO's servicekontor i Aarhus, da udlejerne pludselig fremrykkede et flyttesyn med en lejer, som firmaet mente skulle betale 29.000 kr til istandsættelse.

Udlejningsfirmaet havde indkaldt til syn kl. 11.30 en sommerdag i 2021. Synsmanden valgte dog at påbegynde synet allerede kl. 10.30 den pågældende dag.

Efter en ekstremt langvarig sagsbehandling fandt Huslejenævnet, at dette betød, at udlejer ikke havde overholdt formalia, og at udlejers istandsættelseskrav derfor var bortfaldet efter lejelovens § 187, stk. 5.

Oprindeligt havde udlejeren krævet istandsættelse for 29.000 kr, og i flytteopgørelsen var man derfor kommet frem til, at lejer skulle have 5.820 kr. retur efter modregning af depositum.

Den reviderede flytteopgørelse efter afgørelsen endte med, at lejeren frem for at betale 29.000 kr. i stedet skulle have 29.332,69 kr. retur, hvilket hun nu har fået.

I begge flytteopgørelser indgår en række mindre beløb, der primært vedrører forbrugsafregninger.

SVENDBORG:

27.727 KR. OG FULDT MEDHOLD

Huslejenævnet i Svendborg har afgjort en sag om fraflytning, som gav lejer fuldt medhold. Forhistorien er, at udlejeren i flytteopgørelsen havde krævet, at lejeren skulle betale hele sit depositum på 21.900 kroner samt yderligere 5.827,50 kr. i istandsættelsesomkostninger. Lejeren havde ved fraflytningen overført de ekstra penge, men valgte alligevel at lade LLO's Servicekontor i Aarhus vurdere sagen.

Fuldt medhold

Det viste sig at være en god ide. Nævnet gav lejer fuldt medhold, fordi nævnet fandt, at udlejer ikke kunne dokumentere at have overholdt reglerne i lejelovens § 187, stk. 2, 3 og 4, som henfører til 14 dages-fristerne for hhv. indkaldelse til fraflytningssynet og for lejers modtagelse af fraflytningsrapporten. Fordi udlejer ikke kunne dokumentere at have indkaldt lejer skriftligt til fraflytningssynet, kunne udlejer ikke kræve nogen form for istandsættelse af lejemålet jf. § 187, stk. 5. Udlejeren skulle derfor betale 21.900 kr samt ekstraopkrævningen på 5.827,50 kr. retur til lejeren, ialt 27.727 kr. Derudover skulle udlejeren betale det lovbestemte gebyr på 6.102 kr., fordi lejer fik fuldt medhold.

ESBJERG:

11.800 KR. TILBAGE

Et LLO-medlem havde lejet et hus i Esbjerg Kommune på en tidsbegrænset kontrakt. Efter fraflytning fik han en opkrævning, hvor det fremgik, at han kun ville få 18.317,75 kr. retur af det indbetalte depositum på 28.500 kr, fordi udlejeren tilbageholdt udokumenterede beløb vedrørende en række forskellige istandsættelseskrav. Efter en gennemgang af sagen kunne LLO's servicekontor i Aarhus konstatere, at der med rette kunne gøres indsigelse mod kravene. Derudover opdagede kontorets daglige leder, at lejeren havde modtaget et ugyldigt elregnskab, og at udlejeren havde opkrævet 1624 kr. i tillægsbetaling. Når lejer ikke har fået et gyldigt regnskab rettidigt, bortfalder muligheden for at kræve betaling udover aconto, og dette krav blev derfor også fremsat overfor udlejer.

Efter at have skrevet til udlejer og efterfølgende drøftet sagen telefonisk besluttede udlejerne at tilbagebetale det beløb, LLO havde bedt om. Lejeren har derfor nu fået tilbagebetalt resten af sit depositum plus det uretmæssigt opkrævede beløb til el - samlet 11.806,25 kr.



Glad afsked med den gamle lejlighed. I mange tilfælde er lejer og udlejer heldigvis enige (arkivfoto).

LANGÅ:

6.700 KR. TILBAGE

I Langå havde et par modtaget et fraflytningskrav på 13.598,67 kr. som lejerne var i tvivl om, hvorvidt det opfyldte reglerne i lejeloven. De tog derfor fat i LLO Aalborg for at få sagen vurderet.

En sagsbehandler indledte en dialog med udlejeren og fremsatte LLO's bemærkninger til sagen. Bl.a. det faktum, at hverken indflytningsrapporten eller fraflytningsrapporten levede op til specifikationskravet.

Indflytningsrapporten sagde blot, at lejemålet var nybygget, og fraflytningsrapporten var ikke markeret med lejemålets forskellige rum og ej heller hvilken stand vægge, gulve og lofter var i.

Udlejeren var ikke enig i LLO udlægning. Da enighed ikke kunne opnåes, blev sagen derfor indsendt til Huslejenævnet af LLO. Efter at sagen havde været til behandling på nævnets møde, fik LLO fremsendt afgørelsen. Huslejenævnet kom frem til, at udlejeren ikke kunne gøre et istandsættelseskrav gældende over for lejeren, da fraflytningsrapporten ikke var specifik nok. Samtidig skulle lejeren have 6.776,33 kr. tilbagebetalt.



**SE OGSÅ ARTIKLEN SIDE 7 : "FLYTTESYN ER BLEVET EN KAMPPLADS".
OG WWW.VI-LEJERE.DK FOR FLERE NYHEDER, ARTIKLER, FILM OG GUIDES,
FOR DIG SOM BOR TIL LEJE.**

UDLEJER TIL LEJER HAN SNØD: "HAR DU VIRKELIG SAMVITTIGHED?"

En lejer i et lille etagebyggeri henvendte sig i januar 23 i forbindelse med, at udlejeren ønskede adgang til boligen for istandsættelse, inden lejeperioden var ophørt. Endvidere om betaling for vand uden måler og vedr. afregning af depositum i forhold til, at udlejer selv havde den indvendige vedligeholdelsespligt. Efter lejers fraflytning (efter 15 måneders beboelse) henvendte udlejeren sig med et krav om betaling af yderligere 9.486,49 kr. udover det allerede betalte depositum på 24.600 kr.

Lejeren skrev selv

Efter rådgivning og hjælp fra Servicekontoret i Aarhus med et udkast, skrev lejeren først selv til udlejer og forklarede, hvorfor de ikke ville betale det, udlejer krævede. Efterfølgende mødte udlejeren i flere omgange op på lejers nye adresse og fortalte, at hans revisor havde sagt, at regnskabet var korrekt og spurgte, om lejeren "virkelig havde samvittighed til..."

29.100 kr. tilbage

Servicekontorets leder aftalte med lejeren, at hun skulle tage kontakte til udlejer og gøre gældende, at udgiften til maler var lejer uvedkommende, fordi der hverken var udarbejdet ind- eller fraflytningsrapport. Endvidere at ekstrabetalingen for varme 2023 var bortfaldet, fordi der ikke var fremsendt et gyldigt varmeregnskab rettidigt, at det ikke var aftalt mellem parterne, at der kunne opkræves noget beløb til en evt ekstraregning for varme 2023, samt at når der ikke var individuelle vandmålere, så kunne der selvfølgelig ikke opkræves noget beløb for vand som tillæg til lejen. Det sidste betød, at posterne vedr. vand 2022 og ejerskifteopgørelse for vand skulle udgå af regnskabet. Derudover havde lejer betalt 300 kr/ måned i vand, hvilket lejer havde krav på at få retur for lejeperioden, dvs. 15 måneder a 300 kr = 4.500 kr.

Alt i alt blev kravet derfor tilbagebetaling af depositum 24.600 kr. + uretmæssigt opkrævede beløb til vand 4.500 kr. = 29.100 kr., som lejer nu har bekræftet at have fået retur fra udlejer den 23. maj, og sagen er derfor afsluttet.

KRAV OM 64.000 KR. ENDTE MED TILBAGEBETALING AF 15.000 KR.

I forbindelse med lejers fraflytning, fremsendte udlejeren et krav om betaling af i alt 64.081,25 kr., dvs. 42.181,25 kr.- udover det allerede erlagte depositum på 21.900 kr. Beløbet vedrørte manglende betaling af pligtig pengeydelse og istandsættelsesomkostninger. Efter en gennemgang af udlejers krav havde Servicekontoret i Aarhus en længere dialog med udlejers advokat, hvor LLO bl.a. påpegede et ulovligt vilkår om trappelestigning, manglende forbrugsregnskaber og istandsættelseskrav. Sagen endte med, at der blev indgået forlig, hvor lejeren fik tilbagebetalt 15.000 kr. Det vil sige, at udlejers oprindelige krav på betaling på 42.181,25 kr. udover depositum er bortfaldet, og så får lejer tilbagebetalt 15.000 kr.

RESTDEPOSITUM TILBAGE

En anden fraflytningssagsag med et langt forløb på Servicekontoret i Aarhus endte med enighed om, at der ikke kunne kræves betaling for istandsættelse, fordi der ikke blev afholdt syn. Derimod kunne udlejeren i stedet fratække en lejerestance i lejers depositum. Lejeren fik derfor sit restdepositum på 5.195 kr. udbetalt.

INGEN FORBRUGSREGNSKABER – 9.800 KR. RETUR

En lejer henvendte sig på LLO's servicekontor i Aarhus, fordi han havde fået et krav om en stigning i huslejen på 1.000 kr. pr. måned og et krav om en stigning i acontobetalingerne for varme.

Huslejestigningen var ugyldig, og LLO tog efter aftale med lejer kontakt til udlejeren vedr. forbrugsafregningen for lejemålet.

Det viste sig, at der blev opkrævet acontobetaling til vand, selvom der ikke var individuelle forbrugsmålere, og det medførte et tilbagebetalingskrav.

Lejer og udlejer aftalte sidste år, at lejer fremadrettet selv skulle stå for levering af el til lejemålet, hvilket han gjorde. Udlejer fortsatte dog med at opkræve betaling for el.

Lejeren havde aldrig modtaget forbrugsregnskaber – herunder heller ikke varmeregnskaber.

Efter skriftlig og telefonisk dialog med udlejeren om de forskellige krav, endte opgørelsen således:

- Tilbagebetaling af vand: 10.666,56 kr.
- Tilbagebetaling af el: 1.666,65 kr.
- Forlig vedr. varmeregnskab for 2023: 2.469,80 kr.

Sagen kunne have været indbragt for Huslejenævnet, men lejeren havde også et ønske om at få sagen afsluttet, da han for nylig er fraflyttet lejemålet. Afslutningsvis fremsatte LLO derfor ovennævnte forligsforslag på tilsammen 9.863 kr. Det har udlejer accepteret, og lejeren har modtaget pengene.

SE OGSÅ SIDE 7

FLERE UNGE DELER BOLIG MED FLERE, DE IKKE ER I FAMILIE MED



Boligøkonomisk Videncenter
Curt Liliegreen

Curt Liliegreen, cand. polit, direktør for Boligøkonomisk Videncenter: "Der bliver ikke flere husstande med kun én ung beboer i København, men der bliver flere og flere familier på kun én ung. Hvordan kan det

hænge sammen? Fordi de unge deler bolig og dermed husstand med andre. Det kan være med andre unge, eller med "voksne"

LLO: LANGE VENTETIDER HOS HUSLEJENÆVNET, BOLIGRETEN OG BEBOERKLAGENÆVNET



De lange ventetider betyder, at lejere kan vente op til 500 dage på en afgørelse, viser en opgørelse fra Social- og Boligstyrelsen. "Det er vigtigt, at nævne behandler sagerne så hurtigt som muligt. For den enkelte kan det være en katastrofe ikke at kende sin husleje, og det giver stor usikkerhed om ens økonomi", siger **Claus Højte**, direktør i LLO Hovedstaden til DR Nyheder.

HVORFOR FÅR DE LOV?



Sigurd Agersnap, boligordfører (SF):

"Kører man for stærkt flere gange, så får man taget kørekortet. Hvorfor skal udlejningsselskaber have lov til igen, og igen at snyde lejerne? Taber man sager igen og igen i huslejenævnet, så burde man ikke have lov til at drive udlejningsselskab."

Kilde: X (tidligere Twitter)

FOTO: MARIE HALD



BYGGERIET SKAL UDLEDE MINDRE CO2

Kommende ingeniører skal have fokus på bæredygtighed i byggeprocesserne – og det er der brug for, da byggeriet er en af de brancher, som udleder mest CO2.

"Ca. 40 procent af Danmarks energiforbrug bruges i bygninger, og 35 procent af alt affald stammer fra bygge- og anlægsbranchen. Det gør byggeriet til en af de tungeste på CO2-vægtsskålen", skriver BUILD.

På uddannelsen "Bæredygtige Byggeprocesser" lærer studerende om projektledelse, om at kunne se på tværs af byggeriets faser med bæredygtighed for øje og at kunne samarbejde med forskellige aktører i branchen, så materialer, byggeri og byer i fremtiden gøres mere bæredygtige.

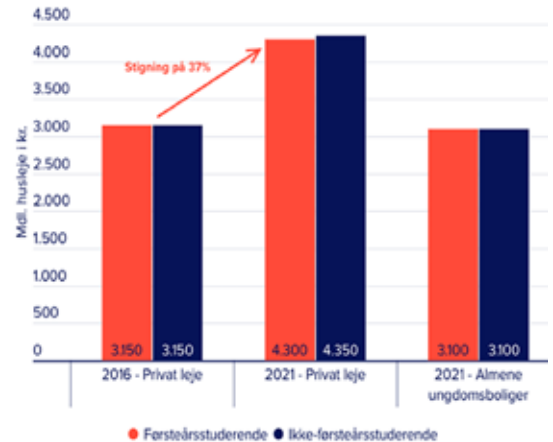
Kilde: BUILD - INSTITUT FOR BYGGERI, BY OG MILJØ, Aalborg Universitet

STIGNING PÅ 37 PROCENT I HUSLEJEN FOR STUDERENDE

Mens andelen af almene ungdomsboliger er meget lav ift. andelen af studiepladser (13:1 på Frederiksberg, 4:1 i København og øvrige kommuner), så er huslejen for studerende i private lejeboliger i København og på Frederiksberg steget med 37 procent fra 2016 – 2021.

Førsteårsstuderende anvender 45 procent af deres indkomst til husleje og 60 procent af de førsteårsstuderende bor til privat leje.

Note: Figuren viser den gennemsnitlige månedlige husleje pr. person i løbende priser for udeboende studerende mellem



17-34 år på videregående uddannelser, der bor i Københavns og Frederiksberg kommune. Der er kun valgt studerende, der bor alene eller sammen med andre studerende, samt adresser med huslejeoplysninger.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Lille og tam boligaftale

FORSLAG OM NETTOPRISINDEKSERING AF HUSLEJEN I FLERE LEJEMÅL.
DER ER OGSÅ FOKUS PÅ AT STYRKE BEBOERREPRÆSENTATIONERNE OG MINDSKE SAGSBEHANDLINGSTIDEN I HUSLEJENÆVNENE,
MEN FØRST SKAL DET ANALYSERES! AFTALEN LUKKER ET HUL I TILBUDSPLIGTEN,
MEN EFTERLADER EN LADEPORT.

Regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet indgik d. 15. maj 2023 en politisk aftale om bygge- og boligpolitiske indsatser.

Det er således blevet en meget bred aftale, men måske er den blevet for bred - set med lejernes øjne. Aftaleparterne kan næsten kun blive enige om at lave analyser af nogle problemstillinger - ikke deciderede lovændringer. Ikke mindre end tre analyser og én undersøgelse bliver det til.

Særligt tre aftalepunkter fortjener at blive nævnt:

1. Nettoprisindeksering skal blive muligt i flere lejemål - men ikke et ord om huslejeloft

Et af de centrale punkter i aftalen er, at det også skal være muligt at nettoprisindeksere huslejen i omkostningsbestemte boliger (både almindelige og gennemgribende moderniserede boliger).

Ændringen sker på baggrund af en dom fra Østre Landsret som tillod dette. Dette gjorde op med en tidligere forståelse af loven fra bl.a. lovændringen i 2015. Aftaleparterne nævner selv, at lovændringen kun vil have en konsekvens "i ganske få tilfælde".

Regeringen har herefter fremlagt et forslag, således at forslaget får tilbagevirkende kraft fra den nye lejelov trådte i kraft, d. 1.7.2022. Dog først med virkning fra 1.1.2024.

Vi har tidligere i Vi Lejere beskrevet problemet med den "glemte" mulighed for nettoprisindekseringer (Vi Lejere nr. 2/2023 s. 11). I korte træk gøres udlejers ulovlige vilkår - som udlejer i dag kan pålægges bøde og fængsel for at indføre - lovligt med tilbagevirkende kraft. Der er i den juridiske teori tvivl om dette får betydning for efterbetalingskrav. Det mener LLO ikke, men vi vil have skarpt fokus på dette under høringen af forslaget.

Der er til gengæld ikke et ord om, hvad der sker, når huslejeloftet stopper. Det var meningen, at der skulle laves et nyt forslag til regulering af huslejen, som blev færdiggjort i 2023, men nu kommer der nok slet ikke en løsning.

2. Styrkelse af beboerrepræsentationer

Aftaleparterne er enige om at lave en analyse af muligheden for at lade beboerrepræsentationen repræsentere lejere i sager ved domstolene - på samme måde som man i dag kan i huslejenævnene. Dette er et teknisk skridt i den rigtige retning. Det er grundlæggende vigtigt, at alle lejere kan omfattes af sager i ejendommen på en nem og effektiv måde. LLO har tidligere foreslået netop denne styrkelse.

3. Fokus på huslejenævn - men ikke et ord om tidligere rapport

Aftalen indeholder også en ny analyse af, hvordan sagsbehandlingstiden i huslejenævnene kan forkortes, og at der skal være ensartet sagsbehandling over hele landet. Det nævnes dog ikke med ét ord, at der allerede er lavet en sådan rapport, nemlig "Rapport fra udvalget om huslejenævnenes organisering" af 23.2.2022 som blev lavet af KL, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævnsforeningen, EjendomDanmark og LLO. Her var der enighed om en række forslag, som vi nu ikke ved om bliver til noget.

Nu skal der altså laves endnu en rapport, som forventes færdig ved udgangen af 2024. Det ser ud til at være ministeriet selv, der laver analysen. Der er dog mulighed for at inddrage løsningerne fra den tidligere analyse, men denne gang er det i sidste ende ministeriet, der suverænt bestemmer analysens indhold.

Lukker et hul i tilbudspligten - men efterlader en ladeport

Aftalen vil lukke muligheden for, at udlejer kan undgå tilbudspligt ved den metode, der blev brugt i det såkaldte "Six Pack"-salg. Altså at udlejer sælger ejendommene til flere forskellige købere, hvoraf ingen af den opnår en bestemmende indflydelse. Højesteret godkendte denne model i 2020 med stemmerne 4-1.

Mange ejendomshandler sker ved at bruge den såkaldte "dobbelt-holding-metode".

Det vil kort sagt sige, at ejendommens ejer indsætter flere selskaber i opadgående linje i ejendommens ejerstruktur. Når ejendommen herefter handles, sælger man teknisk set ikke ejendommen eller ejendommens ejerfirma, men derimod et firma længere oppe i fødekæden. På denne måde skifter ejendommen teknisk set ikke ejer, og det udløser derfor ikke tilbudspligt. Denne metode har Højesteret godkendt tilbage i 1993. (U.1993.868H).

Det skal understreges, at det udløser tilbudspligt første gang man indfører dobbelt-holding-strukturen, men for fremtiden vil man altså kunne nøjes med at sælge et selskab højere oppe i fødekæden.

Der var i den politiske aftale om det såkaldte Blackstone-indgreb fra 2020 lagt op til at lukke dette hul. Citat: "parterne [er] enige om at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab." (Aftalens s. 8).

Der var fremlagt en langt mere virksom styrkelse af tilbudspligten i 2022, som nåede at komme i forhøring hos høringsparterne på lejelovsområdet, men lovforslaget blev ikke gennemført efter heftig kritik fra bl.a. udlejerne.

Hvis muligheden for "dobbelt-holding-metoden" efterlades intakt, så har den foreslåede stramning af tilbudspligten næsten ingen reel virkning, da ejere i givet fald vil kunne falde tilbage på den.

50.000 gange medlemskontakt

...OG MEDLEMSFREM GANG I LLO'S HOVEDSTADS-AFDELING. MEDLEVEN OG ENGAGEMENT MEN OGSÅ BEKYMRING FOR FREMTIDEN I LANDETS STØRSTE LLO-AFDELING.

LLO's største enkeltafdeling – Hovedstaden – er i stærk vækst. Medlemstallet er et godt stykke over 37.000 – det største siden slutningen af 1990'erne.

Og det glæder naturligvis formanden, Helene Toxværd. På repræsentantskabsmødet d. 17. april i København pegede hun også på årsagen til LLOH's succes på medlemsfronten. "Det skyldes i høj grad LLO's evne til at slå igennem politisk, ud over selvfølgelig, at mange lejere heldigvis godt ved, at kommer de i problemer og skal have hjælp, så er det LLO, man går til".

Bekymring

Hovedstadsformanden, der også er landsformand, lagde omvendt ikke skjul på, at mange medlemmer er bekymrede for fremtiden og for, hvor meget huslejen vil stige. "Det gælder i helt særlig grad de medlemmer, der bor i nyere byggeri, hvor lejen jo er fri. Vi ved også, at mange er bekymrede for, hvordan deres børn nogensinde skal kunne finde en bolig, hvor de kan betale huslejen", sagde hun i sin beretning til de fremmødte i Vartov.

Medlemskontakt 50.000 gange om året

Helt konkret kan stemningen blandt medlemmerne aflæses gennem sekretariatets omfattende sagsbehandling og medlemskontakt. Ca. 50.000 gange om året er sekretariatet i kontakt med et medlem eller en tillidsperson, enten telefonisk eller på skrift. Det er en markant stigning de seneste 10 år. Alene i 2022 oprettede sekretariatet 4.300 sager. En sag oprettes, når der skal svares skriftligt til enten medlem, udlejer eller nævn for et medlem eller en medlemsforening.

Politik og mediearbejde

"Hele denne kommunikation giver et godt billede af, hvilke forskellige forhold og problemer, vores medlemmer står over for", sagde Helene Toxværd. "Og denne viden er vigtig for os, for det er i høj grad den, vi bruger i det politiske arbejde, Og det er også blandt disse kontakter, at vi finder de medlemmer, som vil stå sammen med os, når vi fx går i medierne".

"En kæmpesejr"

Formanden fremhævede den



Aftalen om huslejeloftet var "en kæmpesejr", for LLO. Men mange medlemmer i Hovedstaden er stadig bekymrede for fremtiden.



Helene Toxværd blev valgt som hovedstadsformand – uden modkandidat.

politiske sejr, der i 2022 fulgte efter corona-epidemien, hvor det i kraft af et politisk flertal i Folketinget lykkedes at få sat en prop i lejestigningerne for lejerne i det nybyggede boligbyggeri. "Det var lejere, der ellers kunne se frem til en lejestigning på over 10 pct., og hvor det bl.a. i kraft af bl.a. LLOs indsats betød, at Folketinget satte et loft på 4 pct. Det var en kæmpesejr". Hun fremhævede også samarbejdet med den daværende boligminister, Kaare Dybvad, forud for vedtagelsen af den såkaldte Blackstone-lov i 2020.

Efter et langt og sejt træk kom der en smule mere styr på huslejen i de gennemgribende moderniserede boliger, og det blev nemmere at føre retssager om huslejens størrelse.

Toxværd genvalgt

Repræsentantskabet genvalgte Helene Toxværd til en ny to-års periode. Der var ingen andre kandidater.



To nye medlemmer af LLO's hovedbestyrelse

Der var kampvalg til LLO's hovedbestyrelse, da bestyrelsen for hovedstadsafdelingen skulle konstituere sig efter repræsentantskabsmødet i april.

12 HB-medlemmer

I kraft af sit høje medlemsantal har LLO Hovedstaden 12 HB-medlemmer. Heraf er fire valgt af kongressen i 2021 til landsforbundets forretningsudvalg og dermed fødte medlemmer af hovedbestyrelsen. Det er formanden Helene Toxværd, Birger Thamsen, Birte Friis Gerstoft og Karen Moustgaard (sidstnævnte indsuppleret i egenskab af 1. suppleant efter Bente Lomborgs udtræden).

12 bestyrelsesmedlemmer kandiderede om de øvrige

8 pladser. Det resulterede i to nyvalg og 6 genvalg. Nyvalgt blev Henning Dahl og Uffe Gravenhorst. De 6 genvalgte er: Lene Larsen, Sheku A. Jalloh, Louise E. Hansen, Arian M. Salcedo, Ester Jensen og Hanna Kledal.

Som suppleanter valgte i prioriteret rækkefølge: 1. Annette Kongebro, 2. Arne Edelhard, 3. Mariann H. Jensen og 4. Tina Truelsen.

Næstformanden genvalgt

På det samme møde genvalgte hovedstadsafdelingens næstformand, Louise E. Hansen, uden modkandidat. Til forretningsudvalget genopstillede Birte Friis Gerstoft og Adrian M. Salcedo og blev valgt.

KJH

X-ORD

RIIS -23	SÆSON-SKOV-TUR	UDSTYR VÆRKTØJ	GL. TITEL PIGE	TUSCH	STRØM	STUDIE-RETNING
FOR-BILLEDE						
HOBBY	1					
TON	ØSTRIG		TIN TONE			TIME TAL
SPAN-NIEN	MUND TONE			4	NYHEDS-BUREAU GRINE	
TOV			BRÆND-STOF DATA			
VAND-LØB	VIE ATOL	2				REX GUD
RASK					TO ENS PATOS	
SVE-RIGE	STRØM-SENDER STEDORD		6			
KORT-TYPE			TRÆ KVÆL-STOF			URAN MÆRKE
VOLT	FORPLIG-TELSE VOKAL					
HALV-TONE			PLADS			
METER	KILO ANB!		FINDES PÅ!			VOKAL MO-DERNE
GEJSTLIG			5		IDEN-TITET HÆNDE	7
ELEK-TRON	UKENDT FIN-DELTE			WINTER-LAG		
SØ-HELT				KONS-SKAL		NORGE TEATER-FIGUR
VIA	3	SAM-TIDIG LIGE				
JYSK BY					I ORDEN FAMILIE	
SPOLER				TID SMALL		
SEND IND OG VIND	TIDL PARTI		MAND-SKAB			

VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 2/2023":

Poul Erik Andersen, Strandvejen 645, 1. tv. 2930 Klampenborg
LLO kvitterer med gavekort på kr. 500 til Salling Group.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 6. oktober 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 tilknyttet LLOH?

Hvis den forening, du fraflytter, har været tilknyttet LLOH i mere end 3 år, kan vi tilbyde dig et LLO Kernemedlemskab.

Et Kernemedlemskab betyder, at du kun skal betale det, som et LLO Basis medlemskab koster, nemlig 625 kr. men at du får den service, der er i et LLO Ekstra medlemskab, som koster 1455 kr.

Har foreningen været medlem i under 3 år, kan du få forenin-

gens anciennitet med dig, så der er kortere tid til, at du kan blive Kerne medlem.

Alle LLO Hovedstadens personlige medlemmer bliver Kernemedlemmer, 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 Kernemedlemskab eller ønsker at få din forenings anciennitet med dig, skal du kontakte os på info@lloh.dk

Du kan ikke købe et Kerne-medlemskab på vores hjemmeside.

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



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.



Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V

3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16

Bestil tid til rådgivning i tidsrummet: mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18

Password på lloh.dk: sandslot

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. august 2023 til 31. oktober 2023

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

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

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

Får at se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llomedlem og adgangskoden er: standard og pr. 1.6.2023: sandslot

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.



UDEBLIVER VI LEJERE...?

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

LEJERNES LANDS- ORGANISA- TION

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 lejevsspørgsmål, skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

LLO'S KURSER OG KONFERENCER

Efterårets kurser, som strækker sig fra august og til december 2023, er på plads.

På vores kursusside - vi-lejere.dk/kurser - kan du se vores kursusprogram og tilmelde dig de forskellige kurser, som både indeholder en lang række gratis webinarer, der afvikles online, og tre større konferencer – en lejeretlig konference, et beboerrepræsentationskursus og en nævnskonference, som afvikles fysisk og - med undtagelse af beboerrepræsentationskurset - også live-streames.

LLO'S WEBINARER

Vores webinarer er både populære, gratis og åbne for alle, men henvender sig primært til lejere i privat lejebolig og indeholder en række temaer, der klæder lejerne på, så de bedre kender til deres rettigheder og lejeloven.

For efteråret 2023 gennemgår vi følgende emner:

- Din første lejebolig, med fokus på førstegangsflytteren. Hvad skal du som ny lejer være opmærksom på, når du skal underskrive kontrakt, når der afholdes indflytningssyn mv.
- Betaler jeg for meget i husleje? Et webinar, der gennemgår reglerne for husleje i Danmark, hvilke regler der gælder for de forskellige lejeforhold, om lejen kan nedsættes og i givet fald hvad man skal gøre for at få dette undersøgt.
- Huslejestigning – med fokus på den omkostningsbestemte husleje.
- Når du skal flytte – om alt det du skal vide, når du fraflytter en privat lejebolig.

Desuden afholdes webinaret Nyheder i lejeretten over i alt fem gange frem til jul.

- På Nyheder i lejeretten gennemgår vi den seneste praksis på det lejeretlige område og analyserer dens betydning for vores rådgivning, afgørelser mv. Webinaret er gratis for alle, men henvender sig primært til rådgivere, nævnsmedlemmer, advokater mv.

KONFERENCERNE

LLO afholder i alt tre konferencer hen over efteråret og frem til julen 2023. Vi har i år slået os sammen med Danmarks Lejerforeninger om at afvikle to af konferencerne: Lejeretlig konference og Nævnskonferencen.

Den første er den årlige lejeretlige konference, der fokuserer på ny retspraksis fra april 2022 og til nu.



Professor Hans Henrik Edlund er én af oplægsholderne i kursusprogrammet

serer på ny retspraksis fra april 2022 og til nu. Konferencen foregår i Odense, men live-streames så man også kan deltage digitalt. Datoen er 23. september 2023.

Dernæst vores populære Beboerrepræsentationskursus, som er målrettet beboerrepræsentanter i privat udlejningsbyggeri og har til formål at sætte deltagerne ind i:

- Vigtige områder af lejelovgivning
- Beboerrepræsentationens rettigheder og beboerrepræsentanternes rolle
- Bekendtgørelsen om beboerrepræsentation

Kurset afholdes kun for fysisk fremmødte i København. Datoen er 28. oktober 2023.

Den tredje og sidste konference er Nævnskonferencen, som henvender sig til øvede sagsbehandlere, huslejenævnsmødlemmer, beboerklage-nævnsmedlemmer og lægdommere ved boligretten, der ønsker at opdatere deres viden om nyere lejelovgivning, nævns- og domspraksis.

Konferencen foregår i Odense, men live-streames, så man også kan deltage digitalt. Datoen er 11. november 2023.

OPLÆGSHOLDERE

Hans Henrik Edlund, professor i formueret ved Juridisk Institut på Aarhus Universitet,

Bjarne Overmark, næstformand i Danmarks Lejerforeninger og advokat (H).

Anders Svendsen, chefjurist i LLO Danmark

Katrine Sparreth, juridisk chef i LLO Hovedstaden

Thomas B. Sørensen, byggesagkyndig i LLO Hovedstaden

MANGEL PÅ BOLIGER, MEN: POLITIKERNE I HELE VERDEN SOVER

ALARMERENDE ALARMER FRA HELE VERDEN OM MANGEL PÅ BOLIGER TIL AT BETALE OG OM HVORDAN HUSLEJEN NÆSTEN ÆDER LEJERNES HELE INDKOMST.

Præsidenten hamrede budskabet ud i svensk granit, da hun fra talerstolen afsluttede verdenskonferencen for alverdens lejere med disse ord:

”Verdens og ikke mindst Europa’s politikere har sovet alt for længe i forhold til mangelen på boliger. De har ikke taget lejernes behov alvorligt. Som lejere i hele verden vil vi fortsat gå forrest for alles ret til et trygt hjem. Vi lever ikke i 1800-tallet!”, sagde svenske Marie Linder.

Hun og de mange mødedeltagere havde lyttet til alarmerende meldinger fra hele verden om mangel på betalelige boliger og om, hvordan huslejen næsten æder lejernes hele indkomst. Hertil beretninger om utrygge boligforhold, hvor udsættelser ved forbedringer er dagligdag.

21 lande

Den internationale lejerorganisation IUT holdt i april sit møde i Lissabon, Portugal, med deltagelse af 84 delegerede fra 21 lande. LLO deltog med en delegation på seks med landsformand Helene Toxværd i spidsen. Mødetemaet var trygge hjem og betalelige boliger. På pro-

grammet stod oplæg, diskussioner, rundbordsdrøftelser om aktuelle boligpolitiske temaer ift. kriseøkonomi (f.eks. energi), Endvidere huslejefastsættelse, hjælpeprogrammer og de mange forskellige former for huslejeloft.

Millioner af lejere presses

Der blev udvekslet erfaringer om håndteringen af de kæmpestore – og stadig større udlejningsfirmaer og kapitalfonde, som mere og mere dominerer udlejning overalt i verden – og som presser millioner af lejere verden over. Ideen var gensidig inspiration med ligesindede. Og på trods af forskellig national lovgivning, så viste konferencen, at erfaringerne – ja, de er meget ensartede, som Helene Toxværd gjorde opmærksom på. Netop det er et godt grundlag for nye initiativer til lovgivning i hvert land for sig og i EU.

Toxværd, der er medlem af verdensorganisationens bestyrelse, tilføjede, at ”vi i også er sammen for at fremme den almene boligform som en boligform, hvor der er plads til alle og hvor lejerne bestemmer”. Hun er 100 pct. enig med den sven-



LLO's delegation i Lissabon: forrest fra venstre ses Karen Moustgaard, Helene Toxværd, og Sigrun Mønnike-Hald. Bagerst: Claus Højte, Anders Svendsen og Lars Dohn.

ske præsident i, at ”det føles mere vigtigt end nogensinde, at lejerne er organiserede”.

LLO er aktiv

På selve konferencen holdt direktør i LLO Hovedstaden, Claus Højte, et indlæg om vigtigheden af at løfte lejer-dagsordene i medierne. Han er i perioderne mellem de store møder aktiv deltager i flere arbejdsgrupper i IUT-regi, bl.a. som lobbyist omkring EU-Parlamentets direktiv om ejendommens CO2-be-

Millioner af lejere i hele verden kan hente inspiration i IUT's erfaringer, handlingsplaner og fælles mål.



lastning. Direktivet skal sikre, at lejerne ikke kommer til at sidde med sorteper, når der strammes op på kravene til alle bygninger og energirenoveringer bliver nødvendige.

Fælles mål

En fælles udtalelse fra verdenskonferencen anviser konkrete handlingsplaner og fælles mål for det fremtidige arbejde. IUT kræver bl.a. af beslutningstagere globalt et stop for udsættelse af lejere, offentlig støtte til energiforbedringer (for at undgå energifattigdom), huslejestaibilisering, at lejere ikke ved forbedring er sættes ud af deres hjem, og at lejerne inddrages i alle processer og i alle institutioner.

Svenskeren Marie Linder blev genvalgt som præsident for IUT til sin anden periode frem til 2026.

Denne flotte ejendom har stået tom i mere end 10 år. I Lissabon har rige russere kunnet få sig et EU-statsborgerskab, hvis de køber en ejendom. Men de behøver ikke leje noget ud! På det seneste er mulighederne dog blevet indskrænket.



Lissabon: Hvad er der galt med denne bygning?

LLO's cheffurist Anders Svendsen deltog i verdenskonferencen og sammenfatter her nogle konklusioner fra foredrag og byvandring i Lissabon:

Lissabons boligmarked er meget anderledes end det danske. Blandt andet er AirBnB en langt større udfordring, da rige turister på få dage ofte kan betale mere end portugisere med beskedne indtægter i månedsleje (gennemsnitsindkomsten i Portugal er ca. 2,5 gange lavere end i Danmark).

Reguleringen af husleje er også helt anderledes end i Danmark. Der er markedsbaseret husleje i Portugal og ingen huslejeregulering. Måske skulle man tro, at dette vil føre til en optimal benyttelse af boligmassen: at efterspørgslen og udbuddet på sigt ville følges ad, og alle boliger ville blive udnyttet med den højeste leje som markedet kan bære.

Hver sjette står tom

Det er dog ikke virkeligheden

i Portugal. I stedet er mere end hver sjette bolig i Lissabon tom. Ejendomme købes op som andre investeringsobjekter i håb om, at prisen vil stige senere - på samme måde som at investere i guld eller aktier. Det afgørende er her ikke den konkrete udnyttelse af ejendommen (at den bruges som bolig), men håbet om, at ejendommen på sigt bliver mere værd.

Danmark som foregangsland

Så for at slutte med at besvare spørgsmålet øverst oppe: "Hvad er der galt med denne bygning?", så er det, at den har stået tom i mere end 10 år og har haft mere end tre ejere. Den er beliggende i det smukke, traditionsrige Alfama-kvarter tæt på kysten, men ingen får lov at bo i den. Kigger man godt efter, kan man se, at der er papir på indersiden af vinduerne.

Det er et kæmpe problem for portugiserne, at de ikke kan kræve, at tomme boliger bliver beboet. Modstandere

af at indføre en bopælspligt kalder det kommunisme, men de portugisiske eksperter kan blandt andet henvise til de danske regler. På den måde er Danmark et boligpolitisk foregangsland.

ASV

BOLIGSVINDEL: Kun tre!

KUN TRE UDLEJERE BLEV SAT UNDER ADMINISTRATION I PERIODEN 2018-2023.

LLO KRÆVER AUTORISATIONSORDNING FOR UDLEJERE EFTER NYE EKSEMPLER PÅ KYNISK UDLEJNING.

På initiativ af boligordfører Sigurd Agersnap (SF) spurgte Folketingets Boligudvalg i juni boligministeren, hvor ofte reglerne om tvangsadministration benyttes til at sætte boligejere under tvangsadministration. Denne sanktion bruges f.eks. imod udlejere, der svindler ved udlejning, eller som ikke efterkommer pålæg.

Tre personer

I sit svar til udvalget konstaterer social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil, at der i perioden 2018-2023 sammenlagt er tre personer, der er frataget retten til at administrere udlejningsejendomme!

Ministeren har hentet tallene i Grundejernes Investeringsfond. I 2018, 2019 og 2020 var tallet 0, i 2021 var der to, i 2022 var der 0 og i 2023 fotreløbig én udlejer.

Spekulanter er tilbage

Kort forud for spørgsmålet bragte DR "Kontant" en udsendelse om "Kolde og kyniske boligspekulanter". Her afslørede det, at hele to af finanskrisens ejendomsspekulanter atter huserer i branchen. Nu sker det i koncernen DBO Real Estate Denmark, som iflg. DR har en lang række utilfredse lejere og flere afgørelser og domme om brud på lejeleven imod sig.

Kræver autorisationsordning

Udsendelsen fik direktør Claus Højte,



LLO Hovedstaden, op af stolen med et krav om en autorisationsordning, så lejerne er bedre beskyttede.

Dermed skal udlejere, der ikke opfører sig efter reglerne, kunne miste retten til at administrere lejeboliger. Kravet er tidligere fremført af Lejernes

For et år siden gik TV2 under jorden, samarbejdede med LLOH og afslørede ulovlig udlejning til udlændinge i tre udsendelser. Hajerne risikerer stort set ingenting, var konklusionen. I DR "Kontant" i sommer viste man andre eksempler på kynisk udlejning med pres for at få lejerne ud og score gevinsten.

LO's landsformand, Helene Toxværd.

"Lejer du to, tre eller fire lejligheder ud, så er vi ved at være der, hvor man kan sige, at det har en erhvervsmaessig karakter - og så skal du enten selv uddanne dig, eller du skal overlade det til nogen, som har autorisationen. Det er LLO's forslag", sagde Claus Højte til DR.

Horrible forhold

Han havde vurderet sagsforløbet i udsendelsen og udtalte sig i programmet om den kynisme, en række meget risikovillige investorer repræsenterer og om de horrible forhold, lejerne udsættes for. Det sker, fordi investorerne forsøger at presse lejerne ud af deres boliger, så de kan tjene flest muligt penge og score den gevinst, der ligger i boligen.

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: Fredag d. 6. oktober 2023 kl 12.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 61.000 Tryk: Aller Tryk A/S



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