

# VILLEJERE

LEJERNES LØ - DANMARKS STØRSTE OG STÆRKESTE LEJERORGANISATION - ALTID PÅ LEJERNES SIDE

**KOMMUNALVALG 2025**  
**LENE VENDEDE 748 DAGE**  
**PÅ HUSLEJENÆVNET**  
**- SE VENTETIDEN I DIN KOMMUNE**  
SIDE 10-11

**I 20 KOMMUNER HAR DU**  
**RINGERE VILKÅR SOM LEJER**  
SIDE 12-13

**BØLLEMETODER OG**  
**SKRÆMMETAKTIK:**  
**VI SES I RETTEN!**  
SIDE 4-5

**UDLEJER GIK I**  
**KETTYS SKRALD**  
**- SÅ GIK KETTY**  
**TIL LLO OG VANDT!**  
SIDE 3

**BOFÆLLESSKAB**  
**PÅ TVÆRS AF**  
**GENERATIONER**

SIDE 20-21



## TIP OS

Forslag og ideer kan sendes til: [redaktion@llo.dk](mailto:redaktion@llo.dk)  
Skriv om din sag, hvorfor du valgte at melde dig ind, og hvordan LLO hjalp dig videre.

Vi vil også gerne høre om, hvordan I får flere med i nabofællesskabet i opgangen og foreningen hos jer.



## FÅ NY VIDEN OG INSPIRATION

Tilmeld dig LLO's nyhedsbrev via forsiden af [www.llo.dk](http://www.llo.dk) eller via QR ovenfor

FORSIDEFOTO:  
JENS PETER KILDEVANG

HELENE TOXVÆRD FORMAND FOR LEJERNES LO



## Leder: Nu er det lejernes tur

Når du læser dette, er der godt og vel to måneder til kommunalvalget, der i år afholdes tirsdag den 18. november.

Det har du måske ikke tænkt meget over hen over sommeren, hvor du nød sol, varme og en kold drink, imens medierne var fyldt med sport og agurkehistorier.

Men nogen, der har tænkt på valget, er landets politikere, interesseorganisationer, foreninger og lobbyister, der alle vil sætte deres dagsorden op til valget.

Retten til en bolig er velfærd. En bolig med fair husleje, der er til at betale, skaber tryghed, sikkerhed og velfærd.

En blandet by for både lav- og mellemindkomstgrupperne, hvor både pensionisten, pædagogen, butiksmedarbejderen, SOSUen og sygeplejersken kan bo, kræver boliger til en fair husleje. Vi skal derfor have flere almene boliger og ordnede forhold for lejerne i alle kommuner.

Kvalitet og vedligehold af boliger skal styrkes. Væk med skimmelsvamp og dårlige boliger. Kommunalpolitikere og kommuner skal føre tilsyn og sikre, at boligerne er egnede til alle.

I mange kommuner – særligt i hovedstadsområdet – er der alt for lang ventetid i huslejenævnet – over et år flere steder. Det viser helt nye tal fra Boligstyrelsen.

Lejerne rammes hårdt af lang ventetid. Det kan være en katastrofe ikke at kende sin husleje. Det giver stor usikkerhed og skaber utryghed.

Derfor skal kommuner med lange ventetider i huslejenævnene tilføre nævnene flere medarbejdere, så man kommer i bund med sagspakken.

Samtidig er kvaliteten i sagsbehandlingen svingende i kommunerne. Det er derfor helt afgørende, at kvaliteten samtidig styrkes.

Desværre er 20 kommuner uregulerede. Her er

lejerne sat på B-holdet. Det medfører, at lejerbeskyttelsen er ringere. At huslejen kan stige hurtigere. At udgifter til vedligeholdelse lettere kan skubbes over på lejerne.

### DET ER IKKE I ORDEN!

Hvis politikerne i et byråd ønsker at sikre lejerne flere rettigheder, skal de gøre som politikerne i Fanø Byråd netop har gjort. De har forladt B-holdet og vedtaget, at reglerne om boligregulering gælder i kommunen. Ros til byrådet på Fanø.

I dette nummer finder du gode spørgsmål, som du kan stille de lokale kandidater, samt gode ideer til, hvordan du kan blande dig i debatten.

Stil spørgsmål til politikerne i din kommune frem mod kommunalvalget: Hvordan vil de sikre lejerne bedre vilkår og flere boliger til en fair husleje?

I LLO vil vi gå til politikere og medier med et klart budskab: Nu er det lejernes tur!

Brug din stemme og sæt lejerne på dagsordenen – sammen kan vi sikre lejerne bedre vilkår og en mere fair boligpolitik.

### LÆS INDE I BLADET:

#### VENTETID I DIT HUSLEJENÆVN

Se ventetiden i din kommune på [www.vi-lejere.dk](http://www.vi-lejere.dk) og se de 25 kommuner med længst ventetid på side 10-11

#### B-HOLDET

Se listen over de 20 uregulerede kommuner med ringere vilkår for lejerne på side 12-13

## LLO HJÆLPER

AF JENS PETER KILDEVANG

## UDLEJER GIK I KETTYS SKRALD – SÅ GIK KETTY TIL LLO

Udlejer beholdt Ketty Ottosens depositum og gik i hendes skrald for at finde cigaretskod som "bevis" for, at hun røg indendørs. Ketty har nu vundet sagen og fået 21.460 kr. udbetalt. Hun er glad, lettet og sender stor tak til LLO.

Hvad ville du sige til, at din udlejer rodede rundt i dit private husholdningsaffald og åbnede dine affaldsposer for at kunne finde "beviser" imod dig?

Den slags grænseoverskridende adfærd vil chokere de fleste, og mange vil nok ikke finde sig i det. Heller ikke Ketty Ottosen. Hun fik sig noget af et chok, da udlejer gik ind i Kettys køkken, hældte indholdet af hendes affaldspose ud i køkkenhåndvasken og fremviste cigaretskod som bevis for, at Ketty havde røget indendørs.

"Det var vildt ubehageligt. Han vidste udmærket godt, at jeg kun røg udendørs. Han har endda røget sammen med mig udenfor. Det var så grænseoverskridende", fortæller Ketty Ottosen.

Der står ingen steder i kontrakten, at der ikke må ryges indendørs i lejemålet. Alligevel havde Ketty konsekvent røget udenfor i haven og passet godt på boligen. Så der var intet at komme efter.

Men sagen stopper ikke her. Udlejer valgte i sidste ende at beholde Kettys depositum efter fraflytning, da han blandt andet mente, at malerarbejdet var udført med forkert maling, og at gulve skulle slibes.

Ketty gik til LLO's Servicecenter Sjælland Øst, hvor daglig leder Heidi Rasmussen hjalp Ketty med at vinde sagen. Først tabte udlejer i huslejenæv-

net, dernæst i byretten, og siden tabte udlejer også i landsretten. Nu har Ketty fået sit depositum på 21.460 kr. retur.

### GRÆNSEOVERSKRIDENDE ADFÆRD

Udlejer havde åbnet flere af Ketty Ottosens affaldsposer, og hans frembrusende adfærd og beskyldninger skræmte Ketty, der næsten ikke turde vise sig på adressen, mens hun ventede på at flytte ind i sin nye bolig. Hun tog tidligt afsted om morgenen og kom sent hjem af frygt for at møde udlejer.

"Jeg er så glad for hjælpen fra LLO. Havde jeg ikke fået hjælp fra Heidi, havde jeg givet op. Ægteparret, som jeg lejede annekset af, var så strenge. Jeg vil anbefale alle at melde sig ind i LLO i god tid, inden sagen opstår", lyder opfordringen.

LLO har hjulpet Ketty Ottosen med at gå til huslejenævnet og siden til fogeden.

"Det er ikke normalt, at udlejer går til så drastiske metoder, at han roder rundt i lejerens skrald og åbner lukkede skraldeposer. Det er så grænseoverskridende og ikke i orden", siger daglig leder af Servicecentret Sjælland Øst, Heidi Rasmussen.

Ægteparret, der var udlejer, boede på samme adresse som Ketty Ottosen. De havde endda fejret nytårsaften sammen. Ketty flyttede ind i marts 2022 og



**Ketty Ottosen (tv.) omfavner Heidi Rasmussen, daglig leder af Servicecenter Sjælland Øst. Jeg vil anbefale alle at melde sig ind i LLO i god tid, inden sagen opstår, siger Ketty.**

flyttede ud et år efter. Lejemålet var et privat anneks ved udlejers private hus, og det skulle afleveres nymalet efter fraflytning.

"Jeg holdt det pænt, og udlejer sagde, at jeg formentlig nok skulle få det hele retur. Men det holdt ikke. Da jeg fraflyttede, krævede han, at det hele skulle males om igen af professionelle malere. Udlejer mente ikke, at vores malerarbejde var udført med korrekt maling", forklarer Ketty Ottosen.

"Jeg fik derfor min søn og svigerdatter til at male det hele én gang til med præcis den maling, som udlejer ønskede. Alligevel var han ikke tilfreds og ville ikke betale mit depositum retur".

"Vi skal ikke lade udlejere slippe afsted med den slags – uanset beløbet. Ellers rammer det blot næste lejer i rækken", fastslår Heidi Rasmussen.

FOTO: JENS PETER KILDEVANG

# Udlejerne er blevet mere aggressive

Store private udlejere bruger bøllemetoder og sender langt flere sager videre til boligretten, når de taber i huslejenævnet. Det dræner retssystemet og skræmmer lejerne. Politikerne bør styrke både huslejenævnene og lejernes retsstilling, mener LLO.

Flere og flere lejere oplever, at en sejr i huslejenævnet kun er begyndelsen på en lang opslidende kamp, hvor udlejer optrapper konflikten. For når afgørelsen går imod udlejeren, vælger et stigende antal udlejere at tage sagen videre til domstole-  
ne – selv i små sager.

”De store, private udlejere og deres advokater er blevet langt mere aggressive og optrapper selv små konflikter til retssager. Det er en stigende tendens, som vi oplever i storbyerne og hovedstadsområdet hos selv store og

etablerede ejendomsadministrati-  
oner. Det dræner retssystemet og skræmmer lejerne fra at stå fast på deres ret”, siger formand for LLO, Helene Toxværd.

Når udlejer taber en sag i huslejenævnet, har der siden 2020 været lovkrav om at formidle dommen til de andre lejere i ejendommen. Men det kan vente, hvis den ankes.

”Når sagen ankes, kan udlejer vente med at oplyse de andre leje-  
re om dommen. Derfor vil udlejer hellere give det et sidste skud i bøssen og gå til retten. Nok fordi

de er bange for, at når én lejer får sat huslejen ned, så vil de andre lejere også”, forklarer chefjurist i LLO, Anders Svendsen.

Det er vigtigt, at de andre lejere bliver gjort opmærksomme på dommen, så de kan finde ud af, om de måske også bliver snydt. Men det sker langt fra altid, at udlejer lever op til lovens krav.

## ISKOLD KALKULE

Ofte vælger udlejerne at optrap-  
pe sagerne i ældre udlejnings-  
ejendomme, hvor lejerne har en rimelig husleje, der er til at

betale. Her er mest at vinde for udlejerne.

”Det er en iskold kalkule. Det afskrækker andre lejere fra at tur-  
de klage til huslejenævnet. Det er et stort problem, at lejerne ikke tør kræve deres ret i huslejenævnet af frygt for, at udlejer går videre til domstolen”, siger Helene Toxværd.

## DÅRLIG RETSSTILLING

Samtidig er lejernes retsstilling dårligere i boligretten, hvor lejer har den fulde bevisbyrde i sager om lejens størrelse.



Men i huslejenævnet skal nævnet som en forvaltningsmyn-  
dighed selv oplyse sagen. Det vil sige indhente alle relevante informationer. Ved domstolen starter sagen forfra, og her er det parterne, der fremlægger oplysningerne.

Og her har de store ejendoms-  
administratorer den fordel, at de har adgang til 20.000 lejekon-  
trakter og derfor står stærkere end lejereren, der har adgang til en håndfuld.

I dag praler udlejer-advokater

offentligt med, at de vinder alle sager ved boligretten om husle-  
jens størrelse, fordi lejereren har den fulde bevisbyrde.

Derfor mener LLO, at loven bør ændres, så huslejenævnets afgørelser indgår, når sagen ankes til domstolen - ligesom i andre forvaltningssager.

”Udlejer skal ikke belønnes for at tage sagen videre til domsto-  
len”, siger Anders Svendsen.

LLO opfordrer politikerne til at ændre loven, så domstolene vægter huslejenævnets afgørelser

tungere, i stedet for at sagen skal starte helt forfra.

Begge parter er i deres ret til at indbringe sagen for domstolen. LLO forsøger at indgå forlig, men oplever ofte, at udlejers advokat er totalt afvisende.

”Vi ses i retten”, sagde en nordjysk advokat til LLO’s jurist i Aalborg, der forsøgte at indgå forlig, så en familie ikke skulle sættes på gaden på grund af på-  
stået manglende huslejebetaling.

Udlejerne, særligt de store spillere, har mange penge og res-  
sourcer at føre sager for. Selvom det er dyrt at hyre advokater, og i mange sager endda dyrere end at give lejereren ret, vælger udlejer-  
ne at føre en kostbar sag for at afskrække andre lejere, påpeger LLO.

”Lejerne føler sig trynet, og des-  
værre oplever vi, at lejere opgiver

kampen og accepterer udlejers krav, selvom lejerne måske har ret. Sådan skal det ikke være, og det er ikke et retssamfund vær-  
digt, at dem med mange penge kan tryne og true sig til at få ret”, siger Helene Toxværd.

Hendes budskab til lejerne er: Stå fast på din ret og gå til LLO og få hjælp til at få vurderet din sag.

Regeringen har modtaget anbefalinger fra Udvalget om huslejenævnenes organisering, og et politisk udspil kan være på vej.

”Udlejerne skal ikke have lov til at dræne retssystemet for ressour-  
cer og trække alle beboere i en stor ejendom for retten én for én med samme krav om en mindre huslejestigning. Lovgivningen bør ændres, så én repræsentant kan føre en sag på vegne af alle beboere i samme ejendom”, siger Helene Toxværd.

# Skræmmetaktik: Vi ses i retten!

Store udlejere er begyndt aggressivt at eskalere alle typer af tvister og tage dem til boligretten uanset beløbsstørrelse og sandsynlighed for at vinde. Tjek om din indboforsikring inkluderer retshjælp, anbefaler LLO, og lad jer ikke skræmme.

AF REDAKTIONEN

Store, private udlejere er be-  
gyndt aggressivt at eskalere alle typer af tvister med lejere til boligretten for at presse lejerne til at opgive deres krav. Det sker også i sager om få hundrede kroner, og selvom lejereren allerede har fået medhold i huslejenævn og ankenævn.

Det er blandt andet nogle af de største private udlejere, der bringer alle typer af tvister med beboere for boligretten. Det er en bekymrende tendens, mener LLO Hovedstaden.

”Flere af de store, professionelle udlejere er begyndt at stævne

beboere i tvister om helt ned til 400 kroner årligt. Det er småsager, hvor huslejenævn og ankenævn allerede har givet beboerne med-  
hold, men udgifterne til at føre sagen ved boligretten kan hurtigt koste en lejer tusinder af kroner”, siger Katrine Sparrewath, der er juridisk chef i LLO Hovedstaden.

## SKRÆMMER TIL AT OPGIVE

Hun ser en tendens til, at private udlejningsfirmaer med mange ejendomme systematisk forsøger at presse beboerne til at opgive at kæmpe imod udlejer. Førhen stæv-  
nede udlejerne beboerne, hvis det

drejede sig om større beløb på for eksempel mellem 20.000-100.000 kroner. Men de nye sager handler typisk om mindre stigninger i huslejen. Udlejer kan påstå at have fået flere udgifter til driften, for eksempel vicevært, rengøring i opgange og vask af vinduer. Udgifter, der typisk allerede er inkluderet i huslejen.

Udlejere eskalerer sagerne, både for at spille på chancen for at få medhold ved en ny retsinstans, men også for at presse beboere til at opgive deres krav. Nogle lejere magter simpelthen ikke udsigten til en langtrukken konflikt i retten

med deres udlejer. Andre får kolde fødder, fordi det koster til advokat og gebyrer at føre sin sag ved ret-  
ten, forklarer Katrine Sparrewath.

”Det er skræmmetaktik. Og taktikken er begyndt at virke. Nogle lejere føler simpelthen, at en retssag er et alt for stort skridt at tage”, siger hun.

Der er nemlig ikke alle, der har råd til at bruge flere tusinde kroner på at forsøge at undgå en langtrukken konflikt med udlejer om en huslejestigning på knapt hundrede kroner om måneden. Men hvis udlejer rejser en stribe af den type sager, kan mange bække

små hurtigt få huslejen til at vokse betragteligt.

## TJEK DIN INDBOFORSIKRING

LLO kan hjælpe i mange sager, men ikke i alle, hvis den skal føres ved domstolene. LLO opfordrer derfor alle lejere til at tjekke, om deres indboforsikring indeholder retshjælp, der sikrer advokatbi-  
stand op til et vist beløb. Lejere skal også tjekke betingelserne, da der kan være ekstra omkost-  
ninger, som ikke er dækket af en forsikring.

”Det er desværre svært at forsik-  
re sig til, at omkostningerne altid

går i nul. Medlemmer skal indstille sig på, at der kan være situationer selv med en forsikring, hvor man skal bruge en mindre sum på at håndhæve sine rettigheder”, siger Katrine Sparrewath.

## LLO KAN HJÆLPE

LLO kan hjælpe i en tvist, hvis en lejer er medlem. LLO kan bistå lejere i huslejenævnet og Anke-  
nævnet. Men kommer en sag for boligretten, skal lejer selv betale for advokatbistand. I den situation kan LLO rådgive og henvise til advokater, der kan vurdere sagen. Derfor er der fortsat behov for,

at lejere overvejer at supplere et medlemskab af LLO med en ind-  
boforsikring med retshjælp - også kaldet en retshjælpsforsikring. Det er vigtigt at kende betingelserne for sin indboforsikring. Der er forskel på, hvor stort et beløb, der dækkes, og hvad det omfatter.

”Vi forventer ikke, at tenden-  
sen til, at nogle private udlejere aggressivt bringer alle sager uanset størrelse for boligretten, går i sig selv lige med det samme. Det er derfor supervigtigt, at man som lejer i især private ejendomme er forberedt”, siger Katrine Spar-  
rewath.



# Lejere: Ren pengemaskine - dyr husleje og nedslidte opgange

De 328 lejere på Margretheholmen betaler en høj husleje, men oplever nedslidte opgange, arealer og tårnhøje fraflytningskrav fra administrator DEAS og pensionskassen PKA, der ejer ejendommen. Det fortæller lejerformand Lasse Larsen.

De danske pensionskasser presser citronen. Lejernes husleje går bare op og op. Men det betyder ikke, at servicen af den grund også stiger. Tværtimod. Pensionskasser og deres administratorer og advokater sender selv små sager til domstolene, når de taber i huslejenævnet. Det skriver vi om i dette nummer af Vi Lejere. Samtidig oplever lejerne en dårligere service og vedligeholdelse. Det fortæller de 328 lejere på Margretheholmen, beliggende på Holmen i København. De kan nyde udsigten over Københavns havn og er nabo til attraktioner som Amagerbakke og Christiania. Men derudover

er der ikke meget at råbe hurra for, fortæller Lasse Larsen, som er formand for ejendommens beboerrepræsentation, som lejerne har døbt "Lejerforeningen Udsigten". "Vi betaler en høj husleje, men ejendommen, opgange og arealer bliver ikke passet. Elevatorerne er i stykker i ugevis, og der bliver ikke holdt rent, ligesom ejendommen stille og roligt forfalder", forklarer Lasse Larsen, der sidder i bestyrelsen med fem andre lejere. Lejerforeningen Udsigten er beboerrepræsentation for lejerne på Margretheholmsvej 4-54, som ejes af pensionskassen PKA og administreres af DEAS. "De skærer ned på alt. Vice-



Skraldespand flyder over. "Elevatorene er i stykker i ugevis, og der bliver ikke holdt rent, ligesom ejendommen stille og roligt forfalder", forklarer formand Lasse Larsen.

FOTO: SJÆL SØ MANAGEMENT.

vært og rengøring", siger Lasse Larsen. **HUSLEJE HÆVES** Han bor selv på 2. sal i en 4-værelses lejlighed på 95 m<sup>2</sup> til lidt over 14.000 kroner månedligt. Men lige nu udbydes flere 92 m<sup>2</sup>-lejligheder på Margretheholmen til over 17.000 kroner månedligt. De dyreste udlejes for op imod 23.500 kroner månedligt, fremgår det af [www.home.dk](http://www.home.dk). "Når der er en, der flytter, istandsætter de lejligheden og hæver typisk huslejen med 3.000-4.000 kroner", oplyser Lasse Larsen. "Vi betaler en dyr husleje, og servicen forringes. Vi skal virkelig råbe og slås for at få ordnet problemer med vedligeholdelse." **REN PENGEMASKINE** Naboerne oplever mange udflytninger, og det bærer opgangene præg af. De males ikke. Opgangene ser slidt ud, forklarer Lasse Larsen. "Vi har mange problemer ved fraflytninger. Ofte skal lejerne betale tæt på en helt ny renovering af lejligheden: Døre skal males, selvom der ikke er hakker i. Bordpladen udskiftes, selvom det er unødvendigt, og gulvet slibes med videre. Det koster en kæmpe formue for dem, der fraflytter. Det er en ren pengemaskine", mener Lasse Larsen, der opsummerer situationen således: "Dyr husleje og ringe kvalitet. Området forfalder. De grønne områder er nedslidt. Vi har desværre en del problemer", lyder det ærgerligt fra formanden for Udsigten.

FOTO: LASSE LARSEN/PRIVAT.

## PKA KAN IKKE FORSTÅ KRITIKKEN

**PKA Ejendomme** vil nu i dialog med lejerne på Margretheholmen. "Vi ønsker en konstruktiv dialog. Vi har naturligvis en interesse i, at vores beboere oplever et højt serviceniveau og er glade for deres bolig", siger Lena Hartmann fra PKA Ejendomme, der mener, at huslejen er passende. "Når vi fastsætter huslejen, sker det altid i overensstemmelse med både lejeloven og lov om forsikringsvirksomhed, det vil sige i overensstemmelse med, hvad tilsvarende boliger udlejes til i markedet", siger Lena Hartmann og fortsætter: "Generelt er efterspørgslen efter boliger i Storkøbenhavn steget markant, samtidig med at nybyggeri af boliger desværre tilsvarende er aftaget. Det har alt

## LLO: EKSTREMT HØJ HUSLEJE

**LLO oplever, at** private udlejere og pensionskasser presser citronen ved fastsættelse af husleje og fraflytninger. "Når lejen er på 17.000 kroner, så er depositum på 51.000 kroner, hvilket er mange penge at miste, hvis det hele ryger på en tvivlsom, muligvis unødvendig, istand-

sættelse ved fraflytning, som vi generelt ser mange af i LLO", siger direktør i LLO Hovedstaden, Claus Højte. "17.000 kroner er en ekstremt høj husleje, og der er ingen naturlov, der siger, at en pensionskasse som PKA skal tage den højest mulige leje", mener han.

andet lige haft en opadgående effekt på boligpriserne – samt på markedslejeniveauet for lejeboliger." PKA afviser kritikken af høje fraflytningskrav. I de fleste tilfælde kan istandsættelsen dækkes af det indbetalte depositum, oplyser PKA, og understreger, at PKA ikke tjener penge på istandsættelse efter fraflytning.

PKA mener selv, at de laver etiske og ansvarlige investeringer. "Ansvarlige investeringer skal bidrage til en ansvarlig udvikling. Måske de skulle overveje, om det er etisk at tage en husleje på 17.000 kroner om måneden for en beskeden bolig på 92 kvadratmeter", siger direktør Claus Højte.

### BØLLEMETODER

Læs mere på side 4-5 om udlejere, der er blevet mere aggressive og anvender skræmmetaktik, når de sender langt flere sager videre til retten. Det dræner retssystemet og skræmmer lejerne. Politikerne bør styrke både huslejenævnet og lejerne retsstilling, mener LLO.

## PKA TRÆKKER LEJER I RETTEN

**I Aarhus er PKA** gået til boligretten for at undgå, at en lejer skal have nedsat lejen med 843 kroner om måneden, så huslejen ender på godt 7.000 kroner uden forbrug for 60 kvadratmeter. Anja Vagnsø vandt i huslejenævnet, men nu trækker PKA hende i retten på trods af tre forligsforsøg. "Jeg har forsøgt at indgå forlig tre gange. Men der er ikke noget at komme efter. PKA vil have sagen for retten", fortæller Anja Vagnsø til Århus Stiftstidende. Ejendomsdirektør i PKA Ejendomme, Nikolaj Stampe, har udtalt

til DR, at pensionsselskabet har valgt at føre sagen i boligretten for at undgå, at andre lejere i Aarhus gør som Anja Vagnsø. "Alle skal betale den rigtige husleje. Det kan lyde småligt, men hvis vi imødekommer og accepterer en leje, der er lavere end det, som vi bør acceptere, så vil naboerne sige det samme", sagde Nikolaj Stampe til DR i april. Så I er bekymrede for, at afgørelsen fra huslejenævnet vil betyde, at lejen vil falde for andre lejere i ejendommen, spørger DR. "Ja, eller i hele Aarhus", forklarer ejendomsdirektøren.

# Nej til 60.000 i samlet husleje

Nyt lovforslag skal sætte en stopper for spekulativ værelsesudlejning, der presser almindelige københavnere ud af byen.

Et værelse på 18 m² i en delejlighed på 250 kvadratmeter møbleret med designermøbler og med tilhørende serviceydelser som rengøring, møblering og internet til 12-13.000 kroner om måneden. Med op til seks værelser under samme tag kan den samlede husleje løbe op i over 60.000 kroner.

Det er virksomheden LifeX, der står bag, og de har siden 2017 lejet over 100 lejligheder i København og på Frederiksberg og omdannet dem til værelsesudlejning, hvor i alt cirka 400 beboere i dag bor – særligt udlændinge med høje indkomster.

”De spærrer pladsen for mennesker, som vil bo og stifte

familie her”, siger Rosa Lund fra Enhedslisten, der sammen med teknik- og miljøborgmester i København, Line Barfod (EL), har fremlagt et nyt lovforslag, med fem tiltag: Forbud mod opdeling af familieboliger uden myndighedsgodkendelse. Krav om huslejenævnets prisfastsættelse ved værelsesudlejning. Stop for at skjule husleje i serviceydelser. Styrket kommunalt tilsyn. Flere betalbare almene boliger.

## UDNYTTER SMUTHUL

LifeX kalder det bofællesskaber og sælger dyre servicepakker oven i huslejen.

”Det ser ud til, at LifeX udnytter et hul i loven, og det hul skal

lappes på Christiansborg”, har borgmester på Frederiksberg, Michael Vindfeldt, fra Socialdemokratiet, udtalt til Politiken.

LLO er enig og har længe kritiseret modellen, da det er forbudt at nedlægge familieboliger og udleje som enkeltværelser.

Professor i lejeret ved Aarhus Universitet Hans Henrik Edlund vurderer overfor Politiken, at LifeX’s model er designet til at omgå lejelovgivning.

Når man som beboer skal flytte ind i en LifeX-lejlighed, bliver man bedt om at skrive under på både en lejekontrakt, sammen med lejlighedens øvrige beboere, samt en serviceaftale (rengøring, møbler og internet mv.).



Ved at få beboerne samlet på én lejekontrakt fremstår beboerne som et bofællesskab, og det er en måde at omgå lovgivningen om klubværelser på, vurderer Hans Henrik Edlund.

Direktør i LifeX, Sune Theodorsen, har afvist kritikken overfor både Politiken og TV2 Kosmopol.

Ankenævnet for huslejenævnene i Københavns Kommune har i en konkret sag vurderet, at der er tale om klubværelser. LifeX valgte at indgå forlig i sagen. I flere andre sager har huslejenævnet afgjort, at LifeX-lejeres huslejer skal nedsættes. Sagerne er anket.

lejerne kan godkende eller afvise forbedringer, der omfatter hele ejendommen.

”Lejernes bedre muligheder for kollektive beslutninger vil komme på linje med det nære demokrati i andre boligformer, hvilket er en væsentlig forudsætning for et velfærdssamfund”, mener partiet.

Nødvendige forbedringer og forbedringer, der dokumenterbart nedsætter CO2-udslippet og som samtidig er dokumenterbart økonomisk rentable for lejerne, kan undtages, så udlejere motiveres til CO2-besparende forbedringer.

# LLO til politikere: Udlejere dræner domstole

Udlejere anker selv små sager til boligretten. Det dræner retssystemet, advarer LLO. Både LLO og politikerne vil styrke huslejenævnene. Minister har nu indkaldt til forhandlinger.

LLO har netop haft foretræde for Folketingets Boligudvalg, og politikerne i udvalget tog godt imod LLO’s forslag.

I mange nævn er der lange sagsbehandlingstider, fremgår det af nye tal fra Boligstyrelsen (se side 10-11).

”Der skal ansættes flere medarbejdere i huslejenævnene, og kvaliteten skal styrkes”, mener formand for LLO, Helene Toxværd.

Samtidig anker udlejere i stigende grad selv små sager, som de taber i huslejenævnet, til boligretten.

Det dræner domstolene for ressourcer. Det får LLO til at opfordre politikerne til at gribe ind overfor udlejernes aggressive bøllemetoder (se side 4-5).

”Vi er i fare for, at huslejenævnets funktion sættes ud af kraft, hvis udlejere anker så mange sager, som vi ser i dag. Udlejerne får i dag ’et ekstra skud i bøssen’, når de anker til boligretten. Samtidig står de stærkere end lejerne, fordi de generelt har flere ressourcer til advokatomkostninger, og fordi de af tekniske årsager står juridisk stærkere ved domstolene end ved huslejenævnene”, sagde LLO’s chefjurist Anders Svendsen til politikerne i udvalget.

Det presser både domstole og lejerne, at næsten alle sager, der tabes i huslejenævnet, ankes til boligretten.

”Vi skal have sikret, at husleje-

nævnets afgørelser er vanskeligere at ændre, så udlejere ikke belønnes for at anke, som vi ser det i dag. Det er der heldigvis bred enighed om - undtagen hos udlejerne”, siger Anders Svendsen.

Fire ud af fem medlemmer af det udvalg, som skulle kigge på huslejenævnets funktion, foreslog netop, at huslejenævnets afgørelser skal vægtes højere, da de afleverede anbefalinger til ministeren. Imod var kun repræsentanten for udlejernes organisation EjendomDanmark.

## FORHANDLINGER I GANG

Social- og boligminister Sophie Hæstorp Andersen (S) har indkaldt til forhandlinger om huslejenævnene med start i september.

Partierne i Folketingets Boligudvalg har udtalt, at de ønsker en samlet løsning, der styrker organiseringen af huslejenævnene:

”Udvalget finder det uhensigtsmæssigt, at både lejerne og udlejere gennem en længere årrække har efterlyst forbedringer, uden at der er fulgt op med konkrete tiltag – ud over to rapporter og en række hensigtserklæringer. Udvalget opfordrer derfor regeringen til at indkalde til forhandlinger om organiseringen af huslejenævnene med henblik på at opdatere lovgrundlaget og sikre en velfungerende og tidssvarende organisering af nævnene”.



## FAKTA

### HUSLEJENÆVN & BOLIGRETEN

- I Danmark er der et princip om, at alle kan få en sag afgjort en ekstra gang, det såkaldte to-instansprincip. En tvist mellem en lejer og en udlejer afgøres i første omgang af et huslejenævn i kommunen, hvor en lejer bor. Hvis en af parterne er uenig i afgørelsen, kan sagen bringes for boligretten, som er en del af byretten.

- Det er den mulighed nogle private udlejere udnytter systematisk, hvilket får LLO til at opfordre politikerne til at gribe ind. Udlejer vil hæve huslejen med for eksempel 400 kr. og påstå, at han har fået flere udgifter til driften, fx vicevært, rengøring og vask af vinduer. Udgifter, der typisk allerede er inkluderet i huslejen. Den slags små sager ankes til retten, oplever LLO Hovedstaden.

LÆS MERE PÅ S. 4-5.

# Lene ventede 748 dage på huslejenævnet – imens steg huslejen

Ventetiden i huslejenævnet stiger i flere kommuner, viser helt nye tal. Lene Larsen ventede 748 dage på huslejenævnets afgørelse. I løbet af de to år varslede udlejer yderligere to huslejestigninger. Det stresser, bekymrer og er utrygt at vente så lang tid, imens huslejen stiger, fortæller Lene Larsen.

Mere end to år. Fra 2021 til 2023. Så lang tid måtte Lene Larsen og de andre lejere i Funkisgården vente på en afgørelse i huslejenævnet i Københavns Kommune. Og Lene er ikke den eneste lejer, der har ventet længe. I flere kommuner venter lejerne tæt på et år, viser helt nye tal fra Boligstyrelsen. Særligt slemt er det i hovedstadskommunerne, og flere kommuner har stigende ventetid, bl.a. Frederiksberg Kommune (se modsatte side). ”Det er en stor belastning at vente i over to år på en afgørelse. Det er meget utrygt ikke at kende sin husleje og øvrige udgifter. Det både stresser og bekymrer os”, forklarer Lene Larsen, der bor i Funkisgården, der er en mindre ejendom fra 1937 i Valby i København, ejet af flere pensionskasser og administreret af DEAS. ”Det gjorde mange lejere i ejendommen nervøse og usikre. Mens vi venter, ved vi jo ikke, hvad den endelige husleje bliver, eller om vi skal ud at finde en ny bolig”, siger hun. Lene Larsen mener, at den lange sagsbehandlingstid i huslejenævnet er et svigt. ”Man glemmer, at der bag sagerne er mennesker med en hverdag, et liv og en bolig, som de gerne vil blive i”, siger hun.

### TRE VARSLER PÅ TO ÅR

Imens Lene Larsen og lejerne ventede på afgørelsen i huslejenævnet vedrørende den første varsel om huslejestigning, valgte udlejer at sende yderligere to varsler om huslejestigninger afsted til lejerne i Funkisgården. Det gjorde lejerne endnu mere utrygge og bekymrede. Mens der ventes på afgørelsen i huslejenævnet, skal der betales den højere husleje,

som er varslet, selvom lederen mener, at den er uberettiget. ”Vi havde tre huslejeforhøjelser hængende over hovedet samtidig, mens vi ventede. Det var stressende. Vi betalte jo den højere husleje, selvom vi gjorde indsigelse, og vi vidste ikke, hvor meget den samlede husleje ville ende på”, fortæller Lene Larsen. Lejerne har oprettet en Beboerrepræsentation og er medlem af LLO Hovedstaden, som hjalp lejerne med at gøre indsigelse. De 748 dages ventetid endte med en afgørelse, der gik Lene og lejerne imod. ”Det var ikke ventetiden værd, men det er jo en anden sag. Ejerne har gjort en stor indsats for at lade vores husleje stige på flere forskellige måder”, siger Lene Larsen.

**OVERBO BETALER LANGT MERE**

Lenes overbo har en lejlighed, der er præcis samme størrelse som Lenes på 58 m². Men der er en markant huslejeforskel, da udlejer

har totalrenoveret køkken og bad to gange på cirka 12 år. Ovenboens husleje har ejerne derefter sat op med cirka 4.000 kr. mere, end hvad Lene betaler. LLO Hovedstaden hjalp overboen med at gøre indsigelse, og huslejenævnet gav medhold: Huslejen var for høj i lejligheden over Lenes og blev sat ned. Overboen er siden flyttet, og den nye overbo betaler i dag stadig en markant højere husleje end Lene. ”Det er helt vildt at min overbo, der ligesom mig bor på 58 m², skal betale markant mere i husleje, fordi udlejer sætter nyt bad og køkken op i lejligheden to gange”, siger Lene Larsen. LLO Hovedstaden oplever det som en generel tendens, at udlejere ofte isætter nyt bad og køkken, selvom der slet ikke er brug for det. ”Fine og flotte badeværelser rives ned, et nyt sættes op, så huslejen kan stige”, forklarer Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden.

### BORGMESTER: FLERE KOMPLEKSE SAGER GIVER LANG VENTETID

Kultur- og fritidsborgmester i Københavns Kommune Mia Nyegaard spår, at ventetiden bliver en del af budgetforhandlingerne. ”Der er flere grunde til de senere års stigning i ventetid og klager. Bl.a. skyldes det, at antallet og kompleksiteten af sager er steget. Derfor har der også de seneste tre år været et politisk fokus på at tilføre området flere ressourcer og oprette tre nye huslejenævne, så der i dag er otte nævn i kommunen. Så mon ikke, at det er sandsynligt, at ventetider i huslejenævnet også bliver en del af de kommende budgetforhandling”, siger Mia Nyegaard til Vi Lejere.



Huslejenævnet i København har lang ventetid. Lene Larsen og naboerne ventede over to år.

FOTO: JENS PETER KILDEVANG

## LLO: ANSÆT FLERE OG STYRK KVALITETEN

Lejerne rammes af lang ventetid i huslejenævnet i flere kommuner, viser helt nye tal fra Boligstyrelsen. Roskilde Kommune, der ikke er med i Boligstyrelsens opgørelse, oplyser til LLO, at huslejenævnet har en sagsbehandlingstid på 20-24 måneder - altså to års ventetid. ”For den enkelte kan det være en katastrofe ikke at kende sin husleje, og det giver stor usikkerhed om ens økonomi. Derfor skal kommuner med lange ventetider i huslejenævnene tilføre nævnene flere medarbejdere, så man kommer i bund med sagspuklen”, siger direktør i LLO-H Claus Højte. Samtidig er kvaliteten i sagsbehandlingen meget svingende i kommunerne, og det rammer ofte lejerne, der

ikke får medhold, selvom de burde. Det oplever LLO. Chefjurist i LLO Anders Svendsen fremhæver, at det er helt afgørende, at kvaliteten samtidig styrkes. ”Lejerne fortjener, at deres sag behandles korrekt og ordentligt. Sagsbehandlingstiden skal ikke nedbringes ved at svække kvaliteten. Nogle hurtige nævn træffer afgørelser, selvom en part f.eks. glemmer at lukke op én enkelt gang til en besigtigelse, og fastsætter huslejen uden at have set lejligheden. Det rammer både lejers og udlejers interesser, hvis deres sag ikke behandles grundigt. Risikoen er, at sagen ankes til domstolene – og så tager det både længere tid og bliver dyrere”, siger Anders Svendsen.

### BORGMESTER VINDFELDT: JEG ER RIGTIG ÆRGERLIG

”Jeg er rigtig ærgerlig over de lange sagsbehandlingstider, og jeg har bedt forvaltningen om at have fuld fokus på at få dem bragt ned. Vi har tilført flere ressourcer til sagsbehandlingen og oprettet et ekstra nævn, men udfordringerne har været og er meget store”, siger Frederiksbergs borgmester Michael Vindfeldt (S). Frederiksberg har en sagspukkel

på 650 sager, oplyser kommunen. ”Med så stor en sagsbunke følger desværre også meget lange sagsbehandlingstider, og jeg skal beklage over for de lejere, der stadig venter på at få afgjort deres sag. Det er en stor belastning at være holdt i en venteposition så længe, og derfor er det også meget vigtigt for mig, at sagsbehandlingstiderne bliver kortere, og vi når et acceptabelt niveau.”

**NYE TAL: SE VENTETIDEN I DIT HUSLEJENÆVN HER**  
Antal sager og gennemsnitlig sagsbehandlingstid beregnet af Boligstyrelsen, fremgår af tabellen. Kun de øverste 25 kommuner med længst ventetid i huslejenævnet i 2024 fremgår. Se den fulde liste på [www.vi-lejere.dk](http://www.vi-lejere.dk) og læs her, hvad kommunerne giver som begrundelse for ventetiden, og hvad de vil gøre for at nedbringe den.

| Kommune                       | Antal sager | Gennemsnitlig sagsbehandlingstid (dage) |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------------------|
| 1. Frederiksberg Kommune      | 423         | 408                                     |
| 2. Greve Kommune              | 7           | 343                                     |
| 3. Gentofte Kommune           | 122         | 341                                     |
| 4. Næstved Kommune            | 26          | 271                                     |
| 5. Solrød Kommune             | 13          | 315                                     |
| 6. Høje-Taastrup Kommune      | 66          | 268                                     |
| 7. Københavns Kommune         | 1701        | 254                                     |
| 8. Brøndby Kommune            | 4           | 210                                     |
| 9. Ikast-Brandø Kommune       | 18          | 177                                     |
| 10. Kolding Kommune           | 76          | 174                                     |
| 11. Odense Kommune            | 173         | 167                                     |
| 12. Vordingborg Kommune       | 41          | 153                                     |
| 13. Herning Kommune           | 51          | 148                                     |
| 14. Køge Kommune              | 41          | 141                                     |
| 15. Assens Kommune            | 13          | 135                                     |
| 16. Egedal Kommune            | 11          | 135                                     |
| 17. Hillerød Kommune          | 95          | 135                                     |
| 18. Lolland Kommune           | 5           | 131                                     |
| 19. Thisted Kommune           | 8           | 129                                     |
| 20. Ringkøbing-Skjern Kommune | 18          | 116                                     |
| 21. Guldborgsund Kommune      | 24          | 115                                     |
| 22. Aabenraa Kommune          | 33          | 114                                     |
| 23. Aalborg Kommune           | 164         | 112                                     |
| 24. Lyngby-Taarbæk Kommune    | 77          | 112                                     |
| 25. Svendborg Kommune         | 26          | 109                                     |

**Kilde:** Social- og Boligstyrelsen på baggrund af udtræk fra huslejenævn.dk, d. 4. juli 2025.  
**Note:** Tabel viser hhv. antal sager og gennemsnitlig sagsbehandlingstid i 2024. Øverst står kommunen med længst sagsbehandlingstid. En sag er defineret som afgjort, hvis der er registreret en afgørelsesdato i 2024 i databasen. Hvis en kommune ikke står anført, er det fordi, der ikke er indberettet sager fra kommunen eller fordi, at der er indberettet færre end tre sager.

- Lejerbeskyttelsen er ringere
- Huslejen kan stige hurtigere
- Udgifter til vedligeholdelse kan let skubbes over på lejerne

Det kan politikerne i byrådet ændre på - hvis de vil!

**BRUG DIN STEMME VED KOMMUNALVALGET 18/11**

# LEJERE I 20 KOMMUNER ER SAT PÅ B-HOLDET

**Stor forskel på beskyttelsen af lejere i 98 danske kommuner. I Herning skal lejere betale for udskiftning af vinduer og hvidevarer, og huslejen stiger hurtigere. LLO efterlyser kommunalpolitikere, der tør sikre lejerne bedre rettigheder.**

I 78 danske kommuner har politikerne valgt at sikre lejerne bedre huslejebeskyttelse og bedre rettigheder, mens lejerne i omkring 20 danske kommuner er sat på B-holdet. Her kan huslejen stige hurtigere, og udgiften til vedligeholdelse skubbes over på lejerne.

Kommunalbestyrelserne i de uregulerede kommuner har mulighed for at sikre borgerne flere rettigheder ved at være regulerede – ligesom nabokommunerne. Men det ved meget få borgere i kommunerne. Det vil LLO gerne ændre på.

”Kommunalpolitikerne i de 20 kommuner kunne vælge at sikre lejerne bedre vilkår og beskyttelse. I stedet er lejerne sat på B-holdet. Det har politikerne – og vælgerne – en gylden mulighed for at lave om på ved kommunalvalget i november. Lejerne i de kommuner bør spørge deres lokale politikere: Hvorfor er vi sat på B-holdet,” siger LLO-formand Helene Toxværd.

LLO undrer sig over, at omkring 20 kommuner stadig er uregulerede. Derfor udsender LLO i anledning af kommunalvalget 18. november et nyt notat og spørger samtidig borgmestre og kandidater i de uregulerede kommuner, hvorfor de ikke vil sikre deres lejere flere rettigheder?

Chefjurist i LLO, Anders Svendsen, er forfatter til et nyt notat om forskellen på at være reguleret og ureguleret kommune.

”Mange ved ikke, at lejerbeskyttelsen er forskellig – alt afhængig af, hvilken kommune, man bor i. Det vil vi i LLO gerne opklare for befolkningen frem mod kommunalvalget. Alle bør vide, at lejerne har bedre huslejebeskyttelse og bedre rettigheder i regulerede kommuner”, forklarer han.

Hvis politikerne i et byråd ønsker at sikre lejerne flere rettigheder, skal de vedtage at reglerne om boligregulering gælder i kommunen. Det har eksempelvis politikerne i Fanø Byråd netop besluttet i maj 2025.

**20 uregulerede kommuner har sat lejerne på B-holdet (pr. 7. juli 2025)**

1. Billund.
2. Fredensborg.
3. Greve.
4. Herning.
5. Holstebro.
6. Ikast-Brande.
7. Lemvig.
8. Langeland.
9. Læsø.
10. Mariager-fjord.
11. Rebild.
12. Ringkøbing-Skjern.
13. Samsø.
14. Solrød.
15. Struer.
16. Thisted.
17. Tønder.
18. Varde.
19. Vestthimmerland.
20. Ærø

**LEJERE FÅR REGNINGEN**

En af de store uregulerede kommuner er Herning, hvor huslejen stiger hurtigere end i regulerede kommuner, og flere udgifter samtidig kan skubbes over på lejerne.

Formand for LLO Herning Lars Dohn kan dokumentere, hvordan udlejere i Herning skubber vedligeholdelsesudgifter over på lejerne, eksempelvis udskiftning af termoruder og hårde hvidevarer. Det er kun muligt, fordi kommunen er ureguleret.

”Der er vidt forskellige vilkår for lejerne. I de private udlejningssejendomme stiger huslejen hurtigere, og udlejer sender en regning til lejeren for et vicevært- eller håndværkerbesøg på grund af et stoppet toilet eller utæt vandhane. Den største udlejer i kommunen har skrevet til lejerne, at hvis viceværten skal indenfor døren og ordne noget, skal lejer betale en timepris, fordi lejer står for alt vedligeholdelse indendørs”, siger Lars Dohn.

De 20 uregulerede kommuner med ringere lejerbeskyttelse er markeret med rødt på kortet. Kilde: Social- og Boligministeriet og LLO’s opslag i Statstidende den 7. juli 2025. OBS: Listen kan være ændret efter d. 7/7, hvis byrådet har truffet ny beslutning.

udlejning, øges udbuddet, hvilket skaber konkurrence og kan være med til at holde priserne på et rimeligt niveau. Samtidig giver den mere fleksible lovgivning mulighed for hurtigere og mere smidige aftaler mellem lejer og udlejer, hvilket kan gøre det lettere at finde en bolig, der passer til den enkeltes behov”, lyder påstanden fra borgmesteren i Rebild.

Den udlægning er LLO ikke enig i. ”Udlejernes øgede fleksibilitet øger lejernes usikkerhed: I uregulerede kommuner kan huslejen hæves hvert andet år, bare fordi udlejer skønner at huslejeniveauet generelt er steget – også selvom boligen ikke er blevet bedre. Det skaber utryghed, ikke dynamik”, siger chefjurist i LLO, Anders Svendsen

I uregulerede kommuner kan husleje stige hvert andet år, hvis lejen er væsentligt under ”det lejedes værdi”.

Vi Lejere har spurgt de øvrige borgmestre i de uregulerede kommuner, om hvorfor de er uregulerede. Læs svarene på [www.vi-lejere.dk](http://www.vi-lejere.dk)

Hernings borgmester afviser, at det er et problem, at lejerne er stillet dårligere i kommunen:

”Vi har tillid til, at lejerne på det private boligmarked er tilstrækkeligt beskyttet af lejelovens regler. Vi vurderer, at et velfungerende, privat udlejningsmarked bedst stimuleres uden yderligere regulering”, siger borgmester i Herning, Dorte West (V).

**REBILD VIL VÆRE FRI**

Byrådet i Rebild Kommune har ifølge borgmester Jesper Greth valgt at blive ureguleret i 2014 for at gøre det ”lettere og mere attraktivt for private udlejere at investere i udlejningsejendomme, fordi administrationen er enklere og mere fleksibel”, som borgmesteren formulerer det:

”Det bidrager til et mere dynamisk boligmarked, hvor lejen afspejler markedsvilkårene – til gavn for både udlejere og lejere”, mener Jesper Greth. ”Når det er attraktivt at investere i

## GUIDE: STIL SPØRGSMÅL TIL POLITIKERNE

Brug demokratiet og stil spørgsmål til kandidater ved valgmøder og i læserbreve frem mod valget. Her er ideer til, hvad du kan spørge og skrive om.

**REGULEREDE FORHOLD I ALLE KOMMUNER**

Til politikerne i de 20 uregulerede kommuner kan du spørge:

- Hvorfor vælger I at have en ringere beskyttelse af lejerne i vores kommune, så huslejen kan stige hurtigere og regningen for vedligeholdelse sendes til lejerne?
- Hvorfor har I valgt, at lejerne i kommunen får ringere vilkår og færre rettigheder end i nabokommuner og flertallet af kommuner i resten af landet?

**HUSLEJENÆVN: VENTETID NED – KVALITET OP**

- Hvordan vil du nedbringe ventetid i huslejenævnet og sikre, at kvaliteten af arbejdet i nævnet styrkes?

**BYG MERE ALMENT**

- Hvordan vil du sikre en blandet by, hvor alle har råd til at bo, når der kun bygges dyre private udlejningsejendomme?
- Hvordan vil du sikre mindst 30 procent almene boliger og flere boliger til en fair husleje?

**STYRK KVALITET OG VEDLIGEHOLD**

- Hvordan vil du styrke kommunens kontrol med f.eks. skimmelsvamp og sundhedsfarlige boliger?
- Kommunalpolitikere og kommuner skal føre tilsyn og sikre, at der er egnede boliger til alle. Hvordan vil du gøre det?

### REGULERET VS. UREGULERET

Det er kommunalbestyrelsen, der beslutter, om kommunen skal være reguleret og dermed sikre lejerne bedre beskyttelse. Når en kommune er ureguleret, betyder det:

- At huslejen ikke er reguleret og normalt højere.
- At lejerne er dårligere sikret imod store huslejestigninger.
- At udgifter til udvendig vedligeholdelse lettere kan skubbes over på lejerne.

### KV25: LEJERNES MÆRKESAGER

Du kan hjælpe med at sætte lejerne på dagsordenen i din kommune frem mod kommunal- og regionsvalget den 18. november. I LLO kæmper vi for, at politikerne i kommunerne sikrer:

- Regulerede forhold for lejerne i alle 98 kommuner.
- Flere boliger der er til at betale – byg mere alment.
- Kvalitet og vedligehold af boliger skal styrkes.
- Huslejenævnet – ventetiden skal ned og kvaliteten op.



AF ANDERS SVENDSEN,  
CHEFJURIST I LLO

# Indflytning: Lav altid mangelliste

LAV MANGELLISTE VED INDFLYTNING. DET KAN SPARE DIG FOR TUSINDVIS AF KRONER VED FRAFLYTNING.

**D**u kender det godt: Nøglerne er lige kommet i hånden, lejligheden står tom og mørk, fordi du ikke har sat lamper op endnu. Måske holder flyttebilen udenfor, fyldt med tunge kasser og møbler, der skal bæres op ad trapperne. Flytningen er i fuld gang, og alt skriger på at komme på plads så hurtigt som muligt. Men lige dér – før du begynder at fylde rummene – er det afgørende at stoppe op og tjekke boligen grundigt. Notér og påtal alle mangler inden for 14 dage. Det er den eneste måde at undgå, at du ender med at betale for fejl og skader, som var der længe før dig.

Mange lejere gennemgår boligen sammen med udlejer som noget af det første efter indflytning. Ofte tror man, at udlejers indflytningsrapport er en objektiv registrering af boligens stand. Men rapporten er udlejers vurdering – og det er langt fra sikkert, at den er fyldestgørende. Derfor bør alle lejere lave deres egen indflytningsmangelliste, når de flytter ind, og sende den til udlejer senest 14 dage efter, at nøglerne er overdraget. Det kan være forskellen på en fredelig fraflytning og en dyr regning.

## INDFLYTNINGSSYN

Ifølge lejeloven skal udlejere, der har mere end ét beboelseslejemål, indkalde til indflytningssyn i forbindelse med, at lejer flytter ind. Ministeriets vejledning præciserer, at det skal

ske så tæt på indflytningstidspunktet som praktisk muligt – men ikke nødvendigvis samme dag, som man får nøglerne.

Ved synet skal udlejer notere både mangler, der skal udbedres, og forhold, som lejer ikke skal hæfte for ved fraflytning. Vil man som lejer ikke leve med en mangel i lejeperioden, kan man normalt kræve den udbedret. Andre vælger at leve med manglen, mod at man ikke hæfter for den ved fraflytning.

Vil du for eksempel gerne have slebet gulvene (og flytte alt dit indbo), eller vil du hellere leve med dem og slippe for at betale for slibning ved fraflytning?

Rapporten er ikke en aftale, men udlejers bud på, hvilke mangler der er i boligen. Du behøver derfor ikke være enig. Der er ingen begrænsning på, hvor mange personer lejer kan tage med til et indflytningssyn, og det kan være en god idé at have en bisidder – for eksempel en beboerrepræsentant.

Udlejers rapport skal udleveres på stedet, medmindre lejer ikke møder op eller nægter at modtage den. I så fald skal den sendes til lejer senest 14 dage efter. Afholder udlejer ikke synet korrekt, mister han som hovedregel retten til at kræve istandsættelse ved fraflytning – medmindre kravet skyldes lejers misligholdelse, for eksempel skader forårsaget af forkert brug eller manglende vedligeholdelse.

## LAV DIN EGEN MANGELLISTE

Selv en korrekt afholdt indflytningsrapport er ikke hele sandheden. Som lejer har man ret til at lave sin egen rapport og mangelliste ved indflytning. Den behøver ikke være enig med udlejers og kan indeholde mangler, udlejer har overset eller ikke anerkender. Det afgørende er, at den er udarbejdet inden for fristen og sendt til udlejer skriftligt – helst med fotodokumentation. Her gælder tommelfingerreglen: hellere for meget end for lidt. En lille ridse i en bordplade eller et gulv kan blive dyr ved fraflytning, hvis den ikke er registreret.

Når du laver din egen rapport, er det vigtigt at sammenligne boligens faktiske stand med det, der står i kontrakten. Hvis lejemålet er beskrevet som "nyistandsat", betyder det, at både vægge, lofter og træværk – herunder lister, døre og karme – skal være malet ved indflytning, og gulve skal være slebet og lakeret. Er kun væggene malet og ikke træværket, eller er gulvet tydeligt slidt, er det en mangel – uanset hvad udlejer mener. Det samme gælder, hvis kontrakten lover "nymalet" eller "nyslebet gulv" – så skal det gælde hele lejemålet, ikke kun dele af det.

## HUSK FOTOS

Hvis standen ikke er beskrevet i kontrakten, eller lejemålet udlejes "som beset", står du stadig



stærkere ved fraflytning, hvis du kan dokumentere standen med fotos.

Vores erfaring viser, at mange mangler opdagges, når man ser systematisk efter. Kig efter pletter på lofter, ridser i lister og karme, ujævn lak på gulve, punkterede termoruder eller revner i glas, kalk- og mugskader i badeværelset, utætte vandhaner og defekte hvidevarer. Husk også lugt – nikotin, kæledyr eller fugt – som kan være vanskelig at fjerne og dyr at udbedre.

LLO anbefaler, at man efter indflytningssynet laver sin egen gennemgang med tjekliste, lygte og kamera – helst i dagslys. Gå fra rum til rum, tænd og sluk lyset, tjek stikkontakter, prøv alle haner og afløb. Tag billeder af alt, og gem dem hele lejeperioden. Send din mangelrapport til udlejer inden for 14-dages fristen, og gem kvittering for, at den er modtaget. Rapporten kan typisk godt sendes som e-mail.

Hvis du overskrider fristen, betyder det ikke, at du automatisk hæfter, men at det i stedet er dig, der skal løfte bevisbyrden for, at lejekontrakten og udlejers rapport ikke er retvisende.

En grundig mangelrapport ved indflytning er den bedste forsikring mod uretfærdige krav ved fraflytning. Brug gerne vores tjekliste nedenfor, og søg vores rådgivning, så du står stærkt – fra den dag, du får nøglerne, til du afleverer dem igen.

## TJEKLISTE

### TJEK DETTE VED INDFLYTNING

Så du ikke hænger på regningen ved fraflytning

- **Lofter:** Pletter, revner, misfarvning eller nikotinrester
- **Træværk:** Lister, døre og karme – er de malet eller slidte?
- **Gulve:** Er de faktisk slebet og lakeret? Kig efter ridser og skjolder
- **Vinduer:** Punkterede termoruder, revner eller utætte rammer
- **Badeværelse:** Kalk, mug, løse fuger, utætte haner eller løbende toilet
- **Køkken:** Defekte hvidevarer, manglende/knækkede hylder, ridser eller brændemærker på bordplader.
- **Installationer:** Test alle stikkontakter, afbrydere, vandhaner og afløb
- **Lugt:** Røg, kæledyr eller fugt – kan være dyrt at fjerne

## RAPPORT VS. MANGELLISTE

### KENDER DU FORSKELLEN?

- **Indflytningsrapport:** Udlejers vurdering af boligens stand ved indflytning. Laves ved indflytningssynet og udleveres til lejer.
- **Indflytningsmangelliste:** Lejers egen registrering af mangler. Kan supplere eller være uenig med udlejers rapport. Skal afleveres til udlejer senest 14 dage efter, at du har fået nøglerne – gerne med fotos.

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen



Timothy Abilo Vildershøj



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Shanie Skov Høglund



Kristine Jeanett Nørgaard



Parita Stephen



Anne Sofie Lillie

# STOR SEJR: LLO SIKRER LEJERE HUNDREDTUSINDER AF KRONER

LLO HAR VUNDET EN STRIBE SAGER PÅ VEGNE AF MEDLEMMER. MEDLEMMERNE HAR SPARET SAMLET SET GODT 700.000 KR., EFTER DE GIK TIL LLO OG FIK HJÆLP. HER ER ET UDSNIT AF DE SENESTE SAGER.



## SYDDJURS

### UDLEJER DROPPER KRAV PÅ 88.000 KR. EFTER LLO-BREV

LLO sikrede lejer fra Syddjurs over 28.800 kr. Lejeren modtog en fraflytningsregning på næsten 88.000 kr., men LLO's Servicecenter Aarhus påviste, at udlejer havde forsømt både ind- og fraflytningsrapport. Dermed bortfaldt istandsættelseskravet. Udlejers krav blev trukket tilbage, og depositummet på 23.850 kr. blev udbetalt. Udlejer nægtede dog at tilbagebetale for meget opkrævet vand, som heller ikke var opgjort korrekt. Sagen blev sendt til huslejenævnet, som afgjorde, at lejer havde krav på 5.009 kr. yderligere.

## ASSENS

### 44.700 KR. TILBAGE TIL LEJER EFTER LLO-HJÆLP

En lejer fra Assens fik hverken flytteopgørelse eller sit depositum retur. LLO i Aarhus indbragte sagen for nævnet og krævede tilbagebetaling af ulovligt opkrævede beløb til renovation, vand, trappeleje og depositum. Udlejer reagerede ikke, og nævnet traf afgørelse til lejers fordel. Lejer fik således 44.700 kr. tilbagebetalt.

## AABENRAA

### SKIMMELSVAMP OG KRAV KOSTEDE UDLEJER 9.000 KR.

En familie måtte flytte på grund af skimmelsvamp, men fik kun 7.500 kr. af deres depositum på 16.500 kr. retur. LLO kunne dokumentere, at hverken flyttesyn eller gyldig varmeopgørelse var udført, og at istandsættelseskravet var ubegrundet. Efter nævnsbehandling valgte udlejer at betale hele restbeløbet på 9.000 kr.

## ODENSE

### LLO SPARER LEJER FOR MINDST 158.000 KR.

Et massivt krav fra udlejer på 245.000 kr. blev reduceret til 86.700 kr. med LLO's hjælp. Huslejenævnet frifandt lejer for størstedelen af kravene. En sag om et urimeligt fraflytningskrav har udviklet sig til en markant økonomisk gevinst for en lejer i Odense. Udlejer krævede oprindeligt 245.000 kr. i forbindelse med fraflytning – herunder for istandsættelse og en påstået huslejerestance.

Med hjælp fra LLO's Servicecenter i Aarhus blev kravet reduceret til 86.700 kr., hvilket betyder en foreløbig besparelse for lejeren på mindst 158.000 kr.

Huslejenævnet vurderede, at lejeren kun kunne holdes ansvarlig for enkelte poster. Samtidig blev den påståede huslejerestance, som udlejer i første omgang opgjorde til 96.000 kr. og senere til 40.512 kr., ikke behandlet af nævnet. Udlejer har derfor indbragt sagen for boligretten med krav om betaling af i alt 86.721 kr.

LLO har sikret, at lejeren nu er repræsenteret af en advokat. Uanset sagens videre forløb har LLO allerede medvirket til at skære over 158.000 kr. af det oprindelige krav.

## ODENSE

### 20.000 KR. TIL LEJER EFTER OPKRÆVNING OG MANGLENDE REGNSKABER

Udlejer i Odense beholdt et depositum på 18.500 kr. uden dokumentation og opkrævede ulovlige gebyrer i varmeopgørelser. Efter LLO's hjælp fik lejerne både deres depositum og 1.449 kr. i ulovlige gebyrer retur. Samlet gevinst: 19.949 kr. til lejer efter hjælp fra LLO.

## ODENSE

### MANGLENDE INDFLYTNINGSSYN KOSTEDE UDLEJER 24.000 KR.

En udlejer krævede 24.420 kr. for istandsættelse, men havde aldrig afholdt indflytningssyn. LLO's Servicecenter hjalp lejer, og udlejer tilbagebetalte hele beløbet uden nævnsbehandling. Lejer sparede over 24.000 kr. takket være LLO.

## SVENDBORG

### LLO STOPPER HUSLEJESTIGNING PÅ 920 KR./MÅNED

Et professionelt udlejningsfirma forsøgte at hæve lejen med 920 kr./måned. LLO hjalp lejer med at gøre indsigelse, og huslejenævnet afviste stigningen. Lejeren undgår en årlig ekstraudgift på 11.040 kr. med hjælp fra LLO.

## ÆRØ

### LEJER FÅR 9.750 KR. I GEVINST

En lejer på Ærø fik efter hjælp fra LLO tilbagebetalt hele sit depositum på 9.225 kr. samt 525 kr. i ulovligt opkrævet husleje. Udlejer havde forsøgt at hæve lejen med tilbagevirkende kraft – uden gyldig hjemmel. Samlet gevinst: 9.750 kr.

## MORS

### LLO AFSLØRER URETMÆSSIGT KRAV – 25.700 KR. RETUR TIL LEJER

Efter fraflytning blev en lejer præsenteret for et krav på næsten 59.000 kr. LLO dokumenterede, at kravet var fremsat for sent og uden dokumentation. Samtidig havde lejer krav på 15.700 kr. for forkert vandregnskab. Udlejer måtte derfor betale 25.731 kr. tilbage.

## LEMVIG

### LEJER FIK BÅDE DEPOSITUM OG STRAFGEBYR UDBETALT

LLO sikrede lejer 20.327 kr. Udlejer nægtede at tilbagebetale 13.500 kr. i depositum. Huslejenævnet afgjorde, at der ikke var reklameret rettidigt, og pålagde udlejer at tilbagebetale beløbet samt et strafgebyr på 6.827 kr.



## HORSSENS & AARHUS

### ULOVLIGT VASKEBIDRAG OG GEBYR FOR PORTELEFON

I Horsens fik en lejer 6.000 kr. retur i ulovlige vaskebidrag samt yderligere 2.970 kr. i udbetaling af sit depositum efter pres fra LLO. I Aarhus blev en anden lejer nægtet 5.000 kr. af sit depositum. LLO afslørede samtidig et ulovligt opkrævet gebyr for porttelefon. Udlejer betalte herefter både gebyret og det fulde depositum. Samlet økonomisk gevinst: 14.130 kr. til lejerne.

## AARHUS

### LEJER FIK 10.000 KR. TILBAGE

En lejer fik med støtte fra LLO's jurister i Aarhus hele sit depositum på 10.000 kr. retur, da huslejenævnet afgjorde, at udlejers istandsættelseskrav var fremsat for sent. Desuden vurderede nævnet, at forbrugsudgifter var inkluderet i lejen. LLO sikrede lejer fuld tilbagebetaling samt renter.

## VARDE

### ÆGTEPAR FIK 33.600 KR. RETUR EFTER UGYLDIGE STIGNINGER

Et ægtepar i Varde fik ikke deres depositum retur og blev mødt af en mundtlig påstand om istandsættelseskrav. LLO dokumenterede manglende opgørelser og ugyldige huslejestigninger. Nævnet pålagde udlejer at betale 33.600 kr. tilbage.

### LLO SYDSJÆLLAND SPARER LEJERE FOR OVER KVART MILLION

I fire nye sager har LLO Sydsjælland og Lolland Falster hjulpet lejere med at få medhold i huslejenævnet og sikret dem betydelige tilbagebetalinger.

- **Manglende forbrugsregnskab giver 81.000 kr.**

En fraflyttet lejer havde ikke modtaget forbrugsregnskaber i periode, lejer havde boet der. Huslejenævnet afgjorde, at lejer skal have acontobetalinger tilbagebetalt for hele perioden, i alt 81.000 kr. Hvis udlejer havde kunnet dokumentere, at lejer tidligere er blevet orienteret om, at regnskaberne ikke ville komme, og havde varslet korrekt om det, ville sagen være faldet anderledes ud. Men det kunne udlejer ikke.

- **Ringsted: 23.000 kr. retur til lejer – udlejer krævede 49.000 kr.**

En udlejer krævede 49.000 kr. for istandsættelse ved fraflytning. LLO dokumenterede, at lejemålet var i samme stand som ved indflytning. Huslejenævnet afviste kravet, og lejeren fik 23.000 kr. i depositum tilbage.

- **Vordingborg: Lejer får 24.000 kr. retur**

En ugyldig lejeforhøjelse og manglende fraflytningsrapport førte til, at lejeren fik tilbagebetalt i alt 24.177 kr. LLO påviste, at udlejeren havde overtrådt flere bestemmelser i lejeloven, herunder manglende varsel og oplysning om indsigelsesret.

- **Næstved: Fra 117.000 til 6.000 kr. i efterkrav**

Udlejer krævede godt 117.000 kr. i forbindelse med fraflytning. Sagen blev indbragt for huslejenævnet, som nedsatte udlejers krav til 6.000 kr. Lejer har med hjælp fra LLO sparet over 111.000 kr.



PAS PÅ MED AT UDLEJE DIT LEJEMÅL VIA AIRBNB

Du har ret til at fremleje dit lejemål til andre. Men korttidsudlejning kan koste dig dyrt. LLO advarer imod korttidsleje uden en kontrakt, selvom det kun er til turister i få uger. Få rådgivning hos LLO, inden du lejer ud.

Sommer og ferier er højsæson for korttidsudlejning af boliger, men som lejer skal du være særligt opmærksom på reglerne, hvis du vil leje dit lejemål ud i kort tid. Platforme som Airbnb, hvor rejsende lejer sig ind i private hjem, er blevet et almindeligt alternativ til hoteller i de senere år, og mange lejer deres bolig ud i ferien. Men selvom det kan virke som en nem måde at supplere feriebudgettet eller den høje husleje, kan det give bagslag. "LLO advarer vi imod at bruge Airbnb og lignende platforme. Dels er platforme som Airbnb et problem, fordi de presser et glohedt boligmarked, dels kan Airbnb-udlejning af din lejebolig også skabe problemer for dig som lejer, selvom du kun udlejer få uger i sommerferien", forklarer chefjurist i LLO, Anders Svendsen.

**RET TIL FREMLEJE**  
Du har ifølge lejeloven ret til fremleje af dit lejemål midlertidigt. Du skal blot orientere udlejer. "Men hvis du udlejer i kort tid til turister eller studerende, for eksempel via Airbnb, så skal du have tilladelse fra din udlejer", forklarer Anders Svendsen. Du risikerer at miste din lejebolig,

hvis din udlejer ikke har godkendt, at du lejer boligen videre til andre i kort tid via Airbnb – eksempelvis til turister i sommerferien. "Det kan føre til ophævelse af lejemålet. Så søg rådgivning hos LLO, inden du beslutter dig for at udleje dit lejemål til andre. Dertil kommer de skader, som andre forvolder på dine ejendele og boligen. Det kan koste dig dyrt", advarer han. Reglerne er forskellige, alt efter om du bor til leje, i en andelsbolig eller ejer din lejlighed. "Hvis du er lejer, skal du være ekstra opmærksom. Du skal have tilladelse og orientere din udlejer forinden. Og selv med den tilladelse er det ikke sikkert, du må udleje til nye gæster hele sommeren. Det kan nemlig blive set som erhvervsmæssig udlejning eller hoteldrift – og så risikerer du at miste din lejlighed", forklarer Simone Ørum Holmbo, underdirektør i EjendomDanmark. I andelsboligforeninger er korttidsudlejning som udgangspunkt ikke tilladt, medmindre vedtægterne siger noget andet. For ejerlejligheder gælder det modsatte – her er det normalt tilladt, medmindre det er forbudt i vedtægterne. Selv hvis din udlejer eller forening

har givet grønt lys, er det vigtigt, at du har styr på det praktiske og juridiske ansvar. Det er dig som lejer, der hæfter, hvis der opstår skader eller gener. Dine gæster skal overholde ejendommens husorden – også selvom du ikke er hjemme, oplyser Ejendom-Danmark. Tjek også, hvordan din forsikring dækker, for eksempel ved tyveri, og lav altid skriftlige aftaler med dine gæster. Airbnbs såkaldte 'værtsgaranti' er ikke en traditionel forsikring. Den dækker fx ikke kontanter, værdipapirer eller skader på fællesområder.

5 GODE RÅD

- 1) Spørg om lov hos udlejer til korttidsleje.
- 2) Tjek dine forsikringer – Airbnb dækker ikke alt.
- 3) Lav altid en skriftlig aftale.
- 4) Du hæfter for dine gæsters skader og larm.
- 5) Orienter naboer, så de ikke bliver utrygge.

FARESIGNAL: PRESSER HUSLEJEN OP

Flere og flere udlejer deres hjem via Airbnb for at få råd til huslejen. Internationale undersøgelser viser, at Airbnb presser huslejen op i boliger uden huslejeregulering. "Det er et faresignal. Når amatør-hoteludlejning bliver normalen, stiger lejen for os alle. Udlejeren kan jo blot sige: »Synes du, det er dyrt? Så lej ud til turister«. Så bliver det en luksus kun at bruge sin bolig som bolig og ikke som hostel", forklarer chefjurist i LLO, Anders Svendsen. Folketinget forkastede før sommerferien et lovforslag, der vil stramme reglerne for udlejning gennem Airbnb. Forslaget, der kun fik opbakning fra EL, SF og Alternativet, vil medføre, at man kun kan korttidsudleje den bolig, hvor man bor og har folkeregisteradresse. Forslaget ville sænke loftet for udlejningsdage fra 70 til 35 dage årligt, og kommunerne ville få bedre muligheder for at kontrollere og sanktionere ulovlig udlejning.

LEJER: ER DER NYT I MIN SAG I HUSLEJENÆVNET?

Hej LLO. Det er snart 1,5 år siden, at I startede min sag for mig i Huslejenævnet Roskilde. Kan I give mig en status i sagen?  
  
Venlig hilsen  
En meget tålmodig lejer



SVAR  
Tak for din henvendelse. Vi har anmodet Huslejenævnet Roskilde om en status i din sag og har modtaget svar om, at de i øjeblikket har en sagsbehandlingstid på 24 måneder, før sagen overdrages til sagsbehandling. Det er selvsagt ikke tilfredsstillende, og det er bl.a. derfor, at vi i LLO har valgt at fokusere på dette emne op til kommunalvalget. Vi kan simpelthen ikke blive ved med at vente i flere år på at få sager færdigbehandlet. Det er muligt at indgive sagen til boligretten, når det tager huslejenævnet mere end et år at behandle sagen, men da der er tale om en tvist på under 50.000 kr., vil din forsikring forventeligt ikke afholde udgifter forbundet hermed, hvorfor det kan blive en omkostningstung proces. For nu er vi nødt til at væbne os med tålmodighed. Så snart vi har nyt i din sag, kontakter vi dig igen.

Venlig hilsen  
Joan Jensen, juridisk rådgiver  
LLO Hovedstaden

LEJER: INTERN VENTELISTE FORBUDT FOR BØRN?

Kære LLO  
Jeg har boet til leje i alment byggeri i over 25 år. Mit barn er skrevet op på ventelisten, men boligorganisationen oplyser, at barnet ikke kan komme på den interne venteliste. Kan det være rigtigt?  
  
Hilsen  
Mor til boligsøgende barn

SVAR  
Tak for din mail. Det er boligselskabet, som fastlægger reglerne for interne ventelister. Udgangspunktet for opskrivning på intern venteliste er, at der afgives en bolig til en anden på ventelisten, når der tildeles en ny, hvilket kan være årsagen til, at børn ikke kan blive skrevet op på den interne venteliste.  
  
Rigtig god dag.  
Venlig hilsen  
Jin Vilsgaard, juridisk rådgiver  
LLO Hovedstaden

LEJER: FORKERT ANGIVELSE AF M² I LEJEKONTRAKT

|                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Til LLO.<br/>I vores lejekontrakt står det, at vores lejemål er 40 m², men vi synes, at lejligheden virker mindre. Vi målte derfor selv op og kom frem til, at den faktisk kun er 27 m². Hvad kan vi gøre for at få det ændret?</p> | <p>SVAR<br/>Overordnet kan det siges, at det er udlejers ansvar at sikre, at der er ajourførte oplysninger om deres ejendomme i Bygnings- og Boligregistret (BBR), jf. BBR-bekendtgørelsen. Det er således ikke en opmåling, der sker fra væg til væg i lejemålet. Hvis man som lejer ønsker at udfordre opmålingen, er det min vurdering, at man selv skal betale for at få foretaget en opmåling af lejemålet hos en landinspektør og dele resultatet med udlejer. Hvis udlejer ikke reagerer, kan man gå til kommunalbestyrelsen og forsøge at få dem til at ændre opgørelsen. Hvis de ikke ønsker det,</p> | <p>er sidste udvej at stævne udlejer med en påstand om, at de skal anerkende, at opmålingen er forkert. I skal forvente, at denne proces er tidskrævende og forholdsvis dyr, allerede når landmåleren bestilles. Det skal holdes op imod, at der ikke er garanti for, at landmåleren kommer frem til, at lejemålet er 27 m². Jeg vil gerne vide mere om, hvordan I har opmålt lejemålet, og modtage en kopi af jeres kontrakt, så jeg kan vurdere, om ovenstående proces vil give værdi for jer.</p> <p>Venlig hilsen<br/>Mads Antonsen, juridisk rådgiver<br/>LLO Hovedstaden</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Bofællesskab samler singler, seniorer og familier

SYV STEDER I LANDET FINDES PLUSHUSENE - ET BOFÆLLESSKAB FOR LEJERE PÅ TVÆRS AF GENERATIONER. ALLE BOLIGAFDELINGER HAR EN FAST FÆLLESKABSKOORDINATOR ANSAT, SOM HJÆLPER MED AT ARRANGERE EVENTS, FESTER OG FÆLLESSPISNING MV. VI HAR BESØGT PLUSHUSENE TÅRNBY, HVOR LEJERNE ER MED I LLO.



To piger kører rundt på en ladcykel i solen, men stopper op, da de ser mig.  
"Hvorfor tager du billeder af vores huse? Hvem er du?"  
Moren til en af pigerne sidder i solen foran sit rækkehus 100 meter derfra og holder lidt øje på afstand, imens hun hyggesnakker med en nabo.

"Jeg bor med mine tre børn i huset, og vi nyder fællesskabet", forklarer Jensine, der er fraskilt.  
Hun er en af flere fraskilte forældre, der har valgt at bo i Plushusene Tårnby. Her er 155 husstande, og overraskende mange singler bor her – både seniorer og fraskilte med børn, selvom huslejen er i den høje ende af privat udlejning. Til gengæld er der inkluderet adgang til fælleshusets fitnessrum, værksteder, krea- og legerum samt sportshal, der bruges til både linedance, halloweenfest og biograf. Dertil kommer frivillige grupper, hold og events med brugerbetaling – fx fællesspisning og yoga.  
Liza Baun Hjort er fast fællesskabskoordinator i Tårnby og er fuldtidsansat til at styrke fællesskabet blandt beboerne.  
"Det er både børnefamilier, seniorer og fraskilte, der har børn sammen, men fortsat bor her i hver sin bolig. De nyder



Dagens ret er pasta med kødsovs. Madholdet har bagt lækker focaccia og nyder en kold drik undervejs. Pladserne bliver revet væk, og der er 100 til fællesspisning hver uge.

fællesskabet. Her er plads til socialt samvær på tværs af generationer og familieformer. Den enkelte bestemmer selv, hvor meget man vil deltage i", forklarer Liza Baun Hjort.

**ENLIGE SUPERHELTE MED BØRN**  
De fraskilte har dannet gruppen *Enlige superhelte med børn*, der mødes og hjælper hinanden med at lave mad.  
"Jeg har masser at se til som fællesskabskoordinator. Det vigtigste er fællesskabsarbejdet. Der skal være beboere til at løfte aktiviteterne, men jeg understøtter og hjælper dem i gang. Hvis en beboer drømmer om at spille Mario Kart med andre, så hjælper jeg med det praktiske, og budskabet spredes via en app, alle beboere har på deres mobil", siger Liza Baun Hjort.  
I app'en kan man se, at en gruppe



Linedanceholdet øver hver uge i den store sal, der også bruges som biograf og halloween-gyser-labyrint mm. Liza Baun Hjorth, fællesskabskoordinator, i zen Forrest, hjælper til.



Ditte Moseholm Olsen (t.v.) hilser på sin mor, der er på dagens madhold til fællesspisningen. Ditte bor med sin kæreste samt mor og far, i et to-etagers generationshus på 128 m².

**FREERIDER ELLER FÆLLESSKAB?**  
Enkelte lejere er ikke aktive i fællesskabet, og deltager ikke i aktiviteterne. Det er tilladt. Det kan være mennesker, der er introverte og ikke er så sociale, som de måske selv troede, da de valgte at ansøge om at flytte ind. Dog skal man bidrage på den eller anden måde, hvis man vil være med til fællesspisning.

"For at man kan deltage i fællesspisning, skal man bidrage ved for eksempel at lave mad, købe ind, vaske op eller være aktiv i en anden gruppe".  
Det kan halte. Derfor har beboerne selv lavet en støttegruppe *De hjælpende hænder*, der træder til, når der mangler hænder.

Fællesskabskoordinatoren bruger en del tid på fremvisninger for potentielle lejere.  
"Jeg læser desuden alle ansøgninger til boligerne og forsøger at udvælge beboerne, så de passer ind og vil bidrage til fællesskabet. Vi ønsker en god blanding af seniorer, singler og børnefamilier", forklarer Liza Baun Hjorth.

Jesper Ole Jensen, seniorforsker hos Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD) ved Aalborg Universitet, fremhæver Plushusenes succes med at blande generationer i samme bofællesskab. Det skaber stor værdi at blande aldersgrupperne, mener han.  
"Plushusene har adskilt sig fra de andre developer-drevne bofællesskabskoncepter ved at blande unge og ældre beboere, hvor andre koncepter typisk har fokuseret på seniorbofællesskaber".

Plushusene er Danmarks største bofællesskabskoncept med 1.000 boliger fordelt syv steder i landet. Alle syv steder er der en beboerrepræsentation. Plushusene Tårnby er medlem af LLO Hovedstaden, som du kan læse om i forrige nummer af Vi Lejere.



To gode naboer – der begge er gået på pension, bor i hver sin bolig, dør om dør, men har indrettet en fælles have, hvor de dagligt drikker morgen- og aftenkaffe mm.



En beboer har malet Liza Baun Hjort, der er fællesskabskoordinator i Plushusene Tårnby.

beboere træner op til Amarminoen, hvor man går Amager rundt på en dag. Andre laver gaveværksted til mors og fars dag, arrangerer hjertedderkursus, Støt-bryserne-tapas, spiller kort, petanque og dyrker stoletræning hver uge.  
"Jeg deltager også i sommerfesten, laver spil og konkurrencer og har lidt præmier med. Året inden fik jeg en isbil ud til festen, der gav is til alle."  
"Vi samarbejder lige nu med kommunen, da de gerne vil styrke indsatsen mod ensomhed og have flere fællesspisninger. Jeg har sat en række madambassadør-workshops op, hvor borgere i Tårnby kan deltage og blive uddannet madambassadør", forklarer fællesskabskoordinatoren.

**SMÅ FÆLLESSKABER I DET STORE**  
"Vi har fællesskaber i fællesskabet. Små fællesskaber i det store fællesskab. Lige nu, imens vi taler sammen, danser fire kvinder linedance i fællessalen. De er et lille fællesskab på 5-10 personer, der mødes og danser en gang om ugen".  
En anden gruppe hedder *Strik og Drik*, og i det fælles store Orangeri mødes en gruppe til torsdagsbar, mens andre løber eller træner.  
"Vi har en velkomstgruppe, der sørger for, at de nye beboere kommer godt med fra start. En beboer spørger mig jævnligt, hvem de nye beboere er, så de kan inviteres med i fællesskabet".

Alle events og grupper slås op i en fælles onlinekalender i den fælles app, som beboerne har på deres telefon. Her er grupper for kor, dart, brætspil, løb, og der kan via app'en bookes gæsteværelser, rengøringshjælp, lånes værktøj, fx en boremaskine. Det minder om en lukket Facebookgruppe, hvor folk deler ting og efterlyser hjælp.  
"Vi har en handicappet nabo med muskelsvind, som vi hjælper med at deltage i fællesspisning og andre ting", forklarer en beboer til Vi Lejeres udsendte.  
I gruppen *Pelspaning*, hjælpes man ad med at passe hinandens kæledyr i ferierne. En anden gruppe, *Reservebedster*, træder til og hjælper børnefamilier, der ikke har bedsteforældre tæt på.

# Prisloft forhindrer nye almene boliger

Der er bred støtte til flere almene boliger, men et flertal i Folketinget stemte nej til forslag, der vil gøre det lettere at bygge alment ved at hæve byggeprisloftet. LLO ærgres sig: Det er uforståeligt i en tid med boligmangel.

Der er brug for flere almene boliger. Desværre bliver der opført meget få nye almene boliger på grund af et politisk vedtaget prisloft, kaldet maksimalprisloftet, der dikterer, hvad det må koste at bygge alment.

For at sikre flere almene boliger skal prisloftet hæves. Det mener både udlejere, lejere, kommunalpolitikere og boligforeninger.

Alligevel har et flertal i Folketinget før sommerferien stemt imod at hæve prisloftet, da Enhedslisten fremsatte et beslutningsforslag, der vil hæve maksimumsbeløbet for alment byggeri i hovedstadskommuner og Aarhus Kommune, så der hurtigst muligt kan bygges flere almene boliger til en højere pris.

Baggrunden for forslaget er de stigende byggeomkostninger, der har medført, at opførelsen af almene boliger udsættes, fordi rammebeløbet ikke er blevet justeret i takt med omkostningerne.

**REGERINGEN STEMTE IMOD**  
Enhedslisten og en lang række politikere og organisationer mener, at et højere maksimumsbeløb vil gøre det muligt at igangsætte flere almene bo-

ligprojekter og dermed imødekomme den stigende efterspørgsel.

Men da forslaget blev 2. behandlet i maj, blev det nedstemt af et flertal bestående af regeringspartierne (SVM) samt LA, K, DF og Danmarksdemokraterne. Kun Enhedslisten, SF, Alternativet og De Radikale stemte for.

I forslaget henvises til, at daværende overborgmester i Københavns Kommune, Sophie Hæstorp Andersen (S), der i dag er social- og boligminister, tidligere har foreslået, at regeringen skal hæve maksimumsbeløbet med 20 procent.

Men ved afstemningen i maj var ministeren imod:

”Så det allervigtigste at sige til sidst er bare, at regeringen anerkender problematikken fuldstændig. Vi er enige med Enhedslisten i, at det skal sikres, at vi bygger flere almene boliger, især i de områder, hvor byggepriserne er høje. Men alene at kigge på en forhøjelse af maksimumsbeløbet er ikke isoleret set en god løsning”, sagde ministeren og fortsatte:

”På den baggrund kan regeringen ikke støtte forslaget i sin nuværende form, men jeg kan betrygge med, at vi arbejder videre med vores boligpolitiske udspil og forhåbentlig meget



Flere almene boliger møder bred opbakning, men et flertal i Folketinget stemte imod at hæve prisloftet for, hvad almene boliger må koste at opføre. Her almene boliger på Nørrebro i København.

**FAKTA**  
**HUSLEJE OG PRISLOFT**  
Et højere maksimumsbeløb vil medføre dyrere huslejer i nyopførte almene boliger, men efter nogle år vil huslejen være lavere end for tilsvarende boliger i den private udlejning, fordi der ikke er profit på udlejning af almene boliger.

snart kan præsentere nogle løsninger for, hvordan vi bygger flere almene boliger”.

**LLO: UFORSTÅELIGT**  
Det er meget ærgerligt, at regeringen ikke bakkede op om forslaget, mener LLO.

”Vi er grundlæggende positive over for forslaget, selvom det kan medføre større huslejer for de nyopførte almene boliger, da de koster mere at bygge”, forklarer formand for LLO, Helene Toxværd.

”Alternativet er, at boligerne slet ikke bliver opført, og at der i stedet opføres endnu dyrere privat udlejningsbyggeri eller ejerboliger. Derfor skal politikerne hæve maksimumsbeløbet for alment byggeri nu”, siger hun.

Udlejerne i både brancheorganisationen EjendomDanmark og DI Ejendom er enige.

En analyse fra 2019 viser, at Danmark frem mod 2040 vil mangle over 300.000 boliger. Københavns Kommune anslår selv, at der alene i København skal etableres 40.000 boliger frem mod 2036 - heraf minimum 10.000 almene boliger.

## KOM MED TIL FESTIVAL I KBH

Du er inviteret til Festival for Almene Lejere den 28. september 2025 på Nørrebro i København.

Festivalen fejrer de almene lejere og deres fællesskab, er gratis og byder på talks, debat, workshops, underholdning og aktiviteter for børn og unge, arrangeret i samarbejde mellem flere bolig- og beboerorganisationer.

**DATO, TID OG STED**  
Festivalen afholdes søndag den 28. september 2025 fra kl. 12.00 til 18.30 i Multisalen i Nørrebrohallen og tilstødende faciliteter med gratis adgang.

**PROGRAM I MULTISALEN**  
Dagen indeholder, talks med politikere og beboerrepræsentanter, debat om fremtidens almene boligliv, underholdning med komiker Mads Holm, workshops om bl.a. Ghettoplanen og organisering samt koncert med Trypical Cumbia.

**BØRNE- OG UNGEAKTIVITETER**  
Lokale foreninger arrangerer aktiviteter som sværdkamp, tegneværksted, basket, fodboldturnering og ponyridning i Nørrebrohallen, fritidshjemmet og på Den Sorte Plads.

**SAMARBEJDE OG STØTTE**  
Festivalen er et samarbejde mellem LLO Hovedstaden, Almen Modstand, Kooperativt København og beboerbestyrelserne i Mjølnerparken og Blågården, støttet af Nørrebropuljen og Styrkefonden.

Se hele programmet og læs mere på: [www.vi-lejere.dk](http://www.vi-lejere.dk)

## X O R D

VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 1 /2025:

Mette Roskjær  
Hasserrisvej 173, 1. TV  
9000 Aalborg

**Kodeord BADELAND**  
LLO kvitterer med gavekort på kr. 500,- til Salling Group

| RIIS<br>-25    | SANI-<br>TÆRT<br>1 | AM-<br>PERE            | BOG-<br>STAV-<br>FØLGE   | BE-<br>KENDT             | FUGL                    | SANI-<br>TÆRT<br>2 | ILT                    | SANI-<br>TÆRT<br>3 |
|----------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| KAOS           |                    |                        |                          |                          |                         |                    |                        |                    |
| SPA-<br>NIEN   |                    | DYR<br>FÆSTNE          |                          |                          |                         |                    | LARGE<br>JOULE         |                    |
| TAL            |                    | 2                      | INSTRU-<br>MENT<br>LITER |                          |                         |                    |                        |                    |
| HOVED-<br>STAD |                    |                        |                          |                          | STONE<br>DECI-<br>GRAM  |                    | ALFA<br>LOVORD         |                    |
| UDSYN          |                    |                        | TØMTE                    | GULV                     |                         |                    |                        | 4                  |
| ØSTRIG         |                    | URAN<br>KLOKKE         |                          | VOKSER                   |                         |                    |                        |                    |
| NÆSE           |                    |                        |                          | ROLLS-<br>ROYCE          | KØLE<br>ATOL-<br>LER    |                    |                        |                    |
| FARVE          |                    |                        |                          |                          |                         | 6                  | NORGE<br>TONE          |                    |
| NUL            |                    | VÅS<br>PENGE           |                          |                          |                         |                    |                        | 3                  |
| BEHAG!         |                    |                        |                          | BOGSTAV-<br>FØLGE<br>FAD |                         |                    | KVÆL-<br>STOF<br>GRINE |                    |
| GLO            |                    |                        | FLOUR<br>STEDORD         |                          | DRENG<br>REX            |                    |                        |                    |
| KENDT<br>H.C.  |                    |                        |                          |                          |                         |                    | 5                      |                    |
| RIDDER         |                    | SES<br>TAG PÅ<br>STOP! |                          |                          | SVOVL<br>PAVE-<br>NAVN  |                    | GRAM<br>PASCAL         |                    |
| TO ENS         |                    |                        | TØJ<br>NAZI-<br>KORPS    |                          |                         |                    |                        |                    |
| HOLDES<br>AF   | 7                  |                        |                          |                          |                         |                    | FORTE<br>TIME          |                    |
| GOD<br>VEN     |                    |                        |                          | TALORD<br>GOLF-<br>PLØK  |                         | 8                  |                        |                    |
| DANSK<br>PARTI |                    | 1                      | TON<br>TO ENS            |                          | E-BOKS<br>INTET<br>NAVN |                    | REAU-<br>MUR<br>VOKAL  |                    |
| EUROPA-<br>VEJ |                    | VIA<br>VOKAL           |                          |                          |                         |                    |                        |                    |
| KONGE          |                    |                        |                          |                          |                         |                    | KAM-<br>MER-<br>TONEN  |                    |

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

Indsend kodeordet samt dit navn og adresse senest 20. oktober på e-mail: [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk) - så deltager du i konkurrencen om et gavekort på 500 kr. til Salling Group.

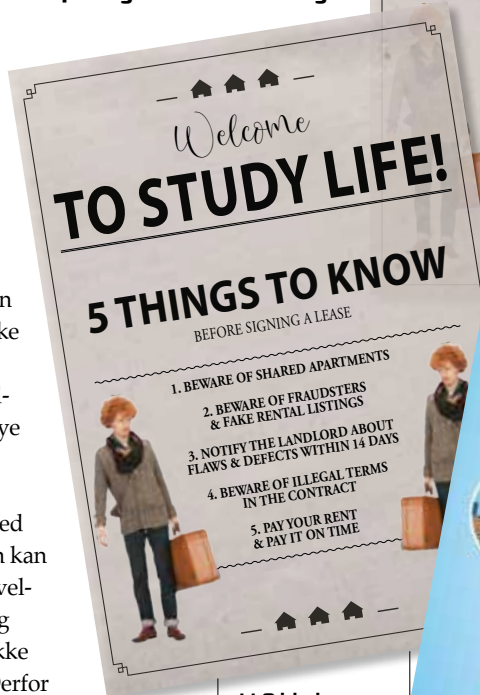
# UDLÆNDINGE OG UNGE SNYDES AF BOLIGHAJER

Når man er ny på boligmarkedet, er man særligt i farezonen for fuskere, der vil snyde. LLO har lavet en folder og onlineguide til unge og tilbyder et webinar på engelsk til udlændinge.

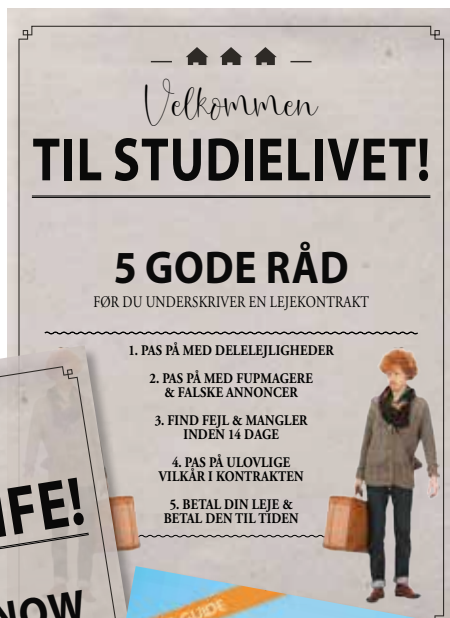
**S**tudiestart er højsæson for svindel med lejemøbler. Glæden ved at have fundet en lejlighed i boligjunglen kan være så stor, at man glemmer sin kritiske sans. Det rammer mange unge og udlændinge, der er nye på boligmarkedet, hvert eneste år.

"Første møde med udlejningssektoren kan blive en slem oplevelse for både unge og udlændinge, der ikke kender reglerne. Derfor har vi sammen med studieorganisationerne lavet en folder med gode råd og lanceret en ny onlineguide på hjemmesiden", forklarer LLO-formand Helene Toxværd.

Oftentimes får boligsøgende at vide, at der står 10 andre boligsøgende i kø, som tager lejligheden, hvis de ikke siger ja med det samme. Boligsvindlere



LLO hjælper unge på vej i boligjunglen med ny guide, folder og temaside på [llo.dk/guides](http://llo.dk/guides)



franarrer samtidig indskuddet og tager overpriser. Find guides og folder på [www.llo.dk/guides/](http://www.llo.dk/guides/)

## LLO OG 3F HJÆLPER UDLÆNDINGE

Udlændinge snydes, men får nu hjælp af 3F og LLO. 3F har lanceret en hjemmeside på flere sprog målrettet arbejdere, der bor til leje, og ofte snydes. LLO har over 3.000 engelsktalende medlemmer.

De strømmer til Danmark fra både USA, Asien, Syd- og Østeuropa. Udlændinge, der drømmer om en bedre løn og en tilværelse, der kan sikre dem selv og familien en bedre fremtid.

Desværre bliver en del udlændinge snydt af arbejdsgivere og udlejere, der udnytter den sårbare situation, som migrantarbejderne er i. Det viser en stribe sager fra 3F, som igennem mange år har hjulpet udenlandske arbejdere.

Nu har 3F-afdelingen BJMF lanceret en ny hjemmeside på både engelsk, italiensk, polsk, litauisk og rumænsk, der fortæller om regler og rettigheder for lejere i Danmark.

På siden henvises til LLO som et godt sted at gå hen som lejer. LLO har over 3.000 engelsktalende medlemmer og har netop lagt en ny engelsk standardlejekontrakt på [llo.dk](http://llo.dk), som en hjælp til lejerne, så de kender deres rettigheder.

LLO tilbyder et gratis webinar på engelsk: "Renting in Denmark: Know your rights as a tenant".

(JPK)

## VI LEJERE – Medlemsblad for lejere i den private og almene udlejningssektor udgivet af LLO – Lejernes Landsorganisation

**Udgiver, ekspedition og annoncer:** Lejernes Landsorganisation, Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V., tlf. 3386 0910. Web: [www.vi-lejere.dk](http://www.vi-lejere.dk) - [www.llo.dk](http://www.llo.dk) - Mail: [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk) - **Henvendelser vedr. abonnement:** [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk)

**Ans. redaktør:** Helene Toxværd - **Redaktør og journalist:** Jens Peter Kildevang: [JPK@LLO.dk](mailto:JPK@LLO.dk)

**Kontakt:** Send kommentarer og ideer til: [redaktion@llo.dk](mailto:redaktion@llo.dk) - **Deadline for næste nummer:** Mandag den 13. oktober 2025.

Udkommer fire gange årligt. I 2025 dog kun tre gange; i juni, september og november.

**Oplag** 62.600. **Tryk:** Stibo - **Layout:** Lars Thomsen/Xternmedia.

**Abningstider:** Se [www.llo.dk](http://www.llo.dk)

**Udebliver vi Lejere?** Kontakt din lokalafdeling, som du finder på [www.llo.dk](http://www.llo.dk) ved at indtaste dit postnummer på forsiden.

