

#2 · MAJ 2026

WWW.LLO.DK

VI LEJERE

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

ARNELA HJÆLPER LEJERNE

Læs om jobbet som lejernes redningskvinde.

SIDE 20-21

FOLKETINGSVALG:

SE HVAD PARTIERNE VIL
GØRE FOR LEJERNE

SIDE 4-5

UTRYGHED FOR LEJERNE:

SAT PÅ GADEN.
OVER 2.000
UDSÆTTELSER
SIDSTE ÅR

SIDE 6-7

FANTASIFULDE FLYTTEOPGØRELSER:

PAS PÅ UDLEJERS
NAVNESKIFTE

SIDE 10-13



TIP OS

Forslag og ideer kan sendes til:

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.

TILMELD DIG NYT FRA LLO

LLO har fire nyhedsbreve, som du selv skal tilmelde dig:

LLO Nyhedsbrev – få ny viden og gode råd – udsendes to gange månedligt.

LLO Kurser – få besked om kommende gratis webinarer

LLO Lejeret - få nyt om nye domme og afgørelser

LLO Hovedstaden – få nyt fra hovedstaden – udsendes fire gange årligt

Du skal selv tilmelde din mail via forsiden af www.llo.dk eller via QR her:



FORSIDEFOTO:
AGNES SAABY THOMSEN

HELENE TOXVÆRD FORMAND FOR LEJERNES LØ



Leder: Ny regering skal sikre et mere fair og lige boligmarked

Boligpolitikken står ved en skillevej. I årtier har skiftende regeringer sat deres lid til de frie markedskræfter. Resultatet taler sit tydelige sprog: stigende huslejer, voksende ulighed og et boligmarked, hvor stadig flere bliver hægtet af.

En ny regering skal tage magten tilbage over boligmarkedet og beslutte, hvilke typer boliger vi rent faktisk ønsker.

Huslejestigninger på over 40 procent er ikke udtryk for et sundt marked – det er et marked, der er løbet løbsk og kræver politisk handling.

Samtidig oplever mange unge, at adgangsbilletten til en bolig i de store byer afhænger af forældrenes økonomi. Det er ikke rimeligt, og det er ikke bæredygtigt.

Almindelige lønmodtagere presses ud af de store byer, mens boliger bruges til investering, spekulation eller korttidsudlejning.

Et huslejeloft i byerne er første skridt. Forslaget får nu opbakning fra både partier, fagbevægelse og borgmestre. Det glæder mig meget.

I valgkampen blev der ført en skræmmekampagne mod et huslejeloft anført af investorer, herunder pensionselskaberne. Det er utroligt, når man tænker på, at mange pensionskasser ejes af og har medlemmer, som er almindelige lønmodtagere, der presses ud af byen på grund af høje huslejer.

De påstår, at et lejeloft vil føre til færre nye boliger. Men historien viser det modsatte. Når der indføres lejeloft, vil der blot blive bygget andre

boligtyper. Boligtyper, som er mere efterspurgt, det vil sige især ejerboliger og almene boliger.

I LLO er vi store tilhængere af, at der bliver bygget, men det skal være de rigtige boliger, vi bygger.

LLO og en bred kreds af aktører peger på, at almene boliger modvirker, at byerne udvikler sig til rene velhaverområder. Almene boliger sikrer diversitet, stabilitet og mulighed for at bo i byen for almindelige mennesker.

Derfor bør en ny regering ikke bare bygge flere boliger – men sikre, at en langt større del af dem er almene.

Vi vil holde politikerne fast på de mange gode forslag fra valgkampen: Flere betalelige almene boliger, et huslejeloft i byer med vanvittige huslejestigninger og en ret til at sige nej til unødvendige moderniseringer.

Sammen med en række borgmestre og fagbevægelsen sendte LLO et klart opråb til de nyvalgte folketingsmedlemmer på valgdagen: Stop de vilde huslejestigninger og indfør en autorisationsordning for udlejere, så de brodne kar ikke igen og igen snyder lejerne uden konsekvenser.

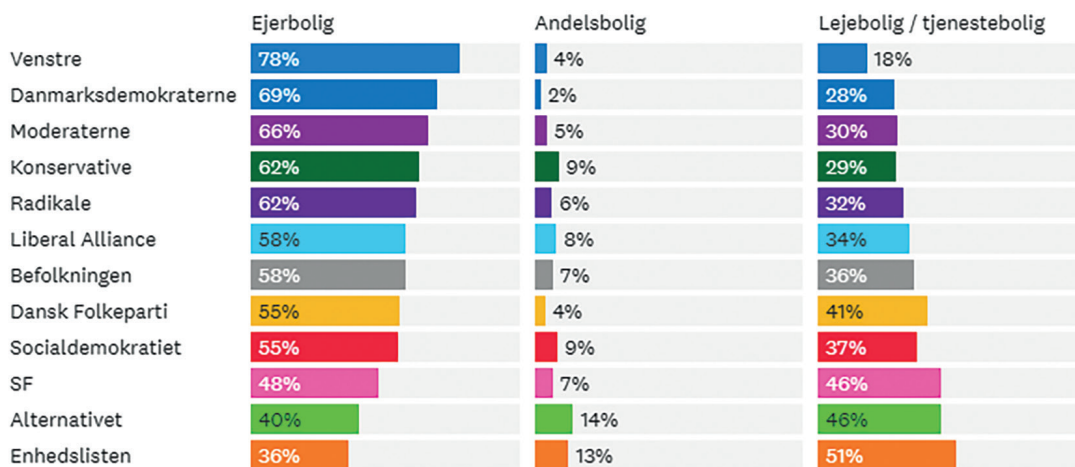
Inden valget gik aktive lejere på gaden og talte med vælgerne om deres udfordringer på boligmarkedet. Det kan du læse om på side 22.

God læselyst og god arbejdslyst til den nye regering, der forhåbentlig er tiltrådt, når du læser dette blad.

Helene Toxværd.

Sådan bor partiernes vælgere

Andel af hvert partis vælgere, der bor i henholdsvis ejerbolig, andelsbolig og lejebolig/tjenestebolig



Grafik: Laura Bejder Jensen • Kilde: Professor Kasper Møller Hansen for Altinget

DET MENER PARTIERNE OM BOLIGPOLITIK

Få det fulde overblik på www.llo.dk/fv26-valgguide/
Læs mere om lejernes forslag til politikerne på www.llo.dk/fv26

Sådan bor partiernes vælgere.
Kilde: Altinget.

SÅDAN BOR OG STEMME PARTIERNES VÆLGERE

Ejer, lejer eller andelshaver – hvordan bor og stemmer partiernes vælgere? Det viser en ny analyse.

Op til folketingsvalget i marts lancerede LLO en vælgerguide på www.llo.dk/fv26, hvor partier og Folketingets boligordførere svarede på spørgsmål om boligpolitik.

Her kunne vælgerne se, hvem der støtter et huslejeloft, vil sikre flere betalbare boliger og trykthed for lejerne m.m. Partiernes svar skriver vi om på de følgende sider.

Altinget.dk har analyseret, hvem lejerne stemmer på, og hvor partiernes vælgere bor.

Lejere og boligejere stemmer ikke ens. Hvor boligejere i høj grad støtter de borgerlige partier, samler lejerne sig i højere grad om partier på den røde fløj.

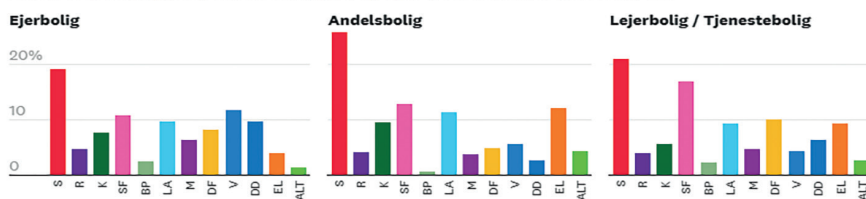
Det viser en analyse af vælgernes boligforhold fra valgkampen op til folketingsvalget, udført af professor Kasper Møller Hansen, Københavns Universitet, for Altinget.dk.

FLEST LEJERE HOS ENHEDSLISTEN

Ser man på, hvordan partiernes vælgere bor, er forskellene markante. Hos Enhedslisten bor hele 51 procent af vælgerne til leje, mens kun 36 procent er boligejere.

Sådan stemmer ejere og lejere

Andel af ejerboligejere, andelsboligejere og lejere, der stemmer på hvert parti



Baseret på interview foretaget af Epinion og Verian i første uge af valgkampen 2026. I alt er det 7.324 interviews med i analysen ("ved-ikke"-svar fraregnet). Profilerne er vægtet op mod resultatet af folketingsvalget 2022 og det seneste Altinget-snit (marts 2026).

Kilde: Professor Kasper Møller Hansen for Altinget



Sådan stemmer ejere og lejere. Kilde: Altinget

Til sammenligning er billedet det modsatte hos de borgerlige partier: Hos Venstre bor kun 18 procent af vælgerne til leje, mens hele 78 procent er boligejere. Også hos De Konservative dominerer boligejere.

HVEM STEMME LEJERNE PÅ?

På baggrund af over 7.000 interviews foretaget i første uge af valgkampen 2026 vægtet op mod resultatet af folketingsvalget 2022 og Altingets meningsmålings gennemsnit fra marts

2026, har professoren også set på, hvem lejerne, boligejere og andelshaverne stemmer på.

Hver femte lejer eller 21 procent af lejerne stemmer på Socialdemokratiet. 17 procent stemmer på SF, 10 procent stemmer på Dansk Folkeparti, mens Enhedslisten og Liberal Alliance begge får 9 procent af lejerstemmerne.

Det gør Socialdemokratiet til det største parti blandt lejerne. Til sammenligning får Socialdemokratiet 19,3 procent af boligejernes stemmer.

PARTIER: Ja til lejeloft og ny autorisationsordning for udlejere

Fire partier støtter et lejeloft og siger ja til at indføre en autorisationsordning for udlejere. Det viser en rundspørge fra LLO.

Private lejeboliger, der er taget i brug efter den 31. december 1991, har markedsleje – her kan huslejen frit fastsættes.

I dag er der således over 200.000 lejeboliger uden huslejeloft, og tallet stiger i takt med nyopførte udlejnings-ejendomme.

Derfor glæder det LLO, at et huslejeloft bakkes op af Socialdemokratiet, SF, Enhedslisten og Alternativet, ligesom fagbevægelsen og 15 borgmestre støtter et loft over lejen i nyere ejendomme i byerne.

”Kommunerne bør have mulighed for at indføre et huslejeloft i udvalgte zoner, hvor priserne er stukket af. Der er erfaringer med dette fra flere andre europæiske storbyer, herunder i Spanien, hvor et sådant loft i Barcelona for eksempel har medført et fald i lejen ved genudlejning på cirka syv procent”, skrev de 15 borgmestre, FH Hovedstaden og LLO i et fælles debatindlæg bragt i dagbladet Politiken på valgdagen den 24. marts.

FIRE PARTIER VIL SE PÅ LOFT

Budskabet er nu trængt igennem Christiansborgs tykke mure. I en rundspørge, som LLO har sendt til 11 partier i Folketingets boligudvalg før valget, svarer fire partier, at de støtter et lejeloft og skrappe krav.

Enhedslisten mener, at en god start vil være, at udlejeren ikke kan hæve lejen ved genudlejning. Det vil stabili-

PARTIERNES BOLIGPOLITIK - FOLKETINGSVALG 2026

Sådan svarer partierne på LLO's spørgsmål om lejernes vilkår og boligmarkedet

	Ø	F	Å	A	B	M	C	V	I	O	Æ
	Enhedslisten	SF	Alternativet	Soc. dem.	Radikale V	Moderaterne	Konserverne	Venstre	Liberal Al	Dansk Folkeparti	Dann. dem
Nej til unødvendige moderniseringer	JA	JA	JA	JA	JA	JA	—	JA	JA	JA	—
Huslejeloft i boliger bygget fra 1992	JA	JA	JA	JA	JA	V.I.S	—	JA	JA	JA	—
Autorisationsordning for udlejere	JA	JA	V.I.S	JA	V.I.S	JA	—	JA	JA	JA	—
Byg markant mere alment	JA	JA	JA	JA	JA	JA	—	JA	V.I.S	JA	—
Organisationsret i almene boliger	JA	JA	JA	JA	JA	JA	—	JA	V.I.S	JA	—
Kompensation for boligejernes skatterabat	JA	JA	JA	JA	JA	JA	—	JA	JA	JA	—
Vil aktivt hjælpe København fra Christiansborg	JA	JA	JA	JA	JA	JA	—	JA	JA	JA	—
Statsfinansiering af metro i København	JA	V.I.S	JA	V.I.S	JA	V.I.S	—	JA	JA	JA	—
København skal være en blandet by	JA	JA	JA	JA	JA	JA	—	JA	JA	JA	—
35.000 nye boliger i København inden 2029	JA	JA	JA	JA	JA	JA	—	JA	JA	JA	—
Huslejeregulering i hot spots som København	JA	JA	JA	V.I.S	JA	V.I.S	—	JA	JA	JA	—
Rimelige fraflytningsregninger	JA	JA	JA	JA	JA	JA	—	JA	V.I.S	JA	—

■ JA
 ■ NEJ
 ■ V.I.S - Vil ikke tage stilling
 ■ Har ikke svaret

Kilde: LLO's rundspørge til Folketingets partier februar til marts 2026. Det er de 11 partier i Folketingets Boligudvalg, der har modtaget spørgeskemaet. Skemaet er sendt til partiernes boligordførere og partisekretærer.

© LLO - Lejernes Landsorganisation 2026

LLO har offentliggjort en vælgerguide med svar fra 9 ud af 11 partier. Se alle svar på www.llo.dk/fv26-valgguide.

sere huslejerne, skriver politisk ordfører Pelle Dragsted.

”Vi mener, at Københavns Kommune skal have lov til at indføre et huslejeloft for nybyggeri”, fastslår SF.

Alternativet mener, at der bør indføres en form for huslejeloft i private lejeboliger bygget siden 1992, ”for at sikre rimelige huslejer og forhindre, at boliger bliver rene investeringsobjekter. Et loft skal skabe balance mellem ejernes mulighed for drift og lejernes

ret til trygge, betalelige hjem”, skriver Alternativets daværende boligordfører Karin Lilltorp.

Også Socialdemokratiet åbner for at se på et lejeloft med de tre røde partier: ”Vi er åbne for at drøfte nye tiltag, som skal sikre, at vi fortsat har lejeboliger, der er til at betale”, skriver partiet og fortsætter:

”Der skal være betalbare boliger i de store byer - også i vores hovedstad. Et vigtigt element i det er at bygge flere

SYV PARTIER: STOP TVANGSMODERNISERINGER I LEJEBOLIGER

Hele syv partier vil stoppe unødvendige moderniseringer, der presser lejen op og lejerne ud. Det viser en rundspørge fra LLO. Giv lejerne lov til at sige nej til unødvendig udskiftning af bad og køkken, der presser huslejen op, og tvinger lejere til at fraflytte, lyder forslaget.

“Skal lejere have ret til at sige nej til unødvendige moderniseringer?”

Ja, svarer de syv partier Socialdemokratiet, SF, DF, Moderaterne, De Radikale, Enhedslisten og Alternativet i en ny rundspørge fra LLO.

Det er en voksende tendens, at udlejere udskifter fx køkkener og bad - selvom der ikke er behov - for at kunne hæve huslejerne. Det sker både ved fraflytninger, men det påtvinges også lejere, der stadig bor i boligen. Fx pensionisterne Annie og Margit, som stod frem sidste år, og som LLO hjælper.

LLO mener, at politikerne bør give lejerne vetoret, så lejer kan sige nej til unødvendige moderniseringer i den enkelte bolig.

“Fremover skal udlejeren have lejers samtykke til moderniseringer - medmindre der er tale om helt nødvendige forbedringer - for eksempel et helt udtjent og nedslidt køkken eller bad. Men det skal ikke være som i dag, hvor udlejere udskifter gode køkkener og bad i god stand, for at få lejen til at stige, og lejerne presses ud af boligen”, siger formand for LLO, Helene Toxværd.



FOTO: JENS PETER KILDEVANG.

82-årige Annie Michelsen, t.v., og 85-årige Margit Johansen står sammen mod en udlejer, der forsøger at presse dem ud af deres bolig ved at varsle omfattende og unødvendige moderniseringer. Denne metode er udbredt blandt udlejere, der vil presse huslejen op, og lejerne ud af boligen.

LLO mener også, at der skal indføres en ret til genhusning ved moderniseringer, så alle lejere får ret til en erstatningsbolig ved udskiftning af køkken og bad. Det er i dag ikke tilfældet i cirka 230.000 husstande, dvs. i småhuse med 1-6 beboelseslejligheder i ejendommen, og i alle lejeboliger i uregulerede kommuner, som der pt. er 20 af.

boliger, som passer til folks behov, og som kan bidrage til en mere afdæmpet prisudvikling på boligmarkedet”.

Venstre, Radikale Venstre, Liberal Alliance og Dansk Folkeparti støtter ikke et lejeloft, mens Moderaterne er i tvivl.

STØTTER AUTORISATIONSORDNING

I hele landet oplever lejere, at udlejere snyder med fraflytningsregninger igen og igen uden konsekvenser.

Det kalder på en autorisationsordning for udlejere og administratorer, mener både LLO, fagbevægelsen og 15 borgmestre. Forslaget fik inden valget opbakning fra både Socialdemokratiet, SF, Enhedslisten og Moderaterne.

“Der bør indføres en autorisationsordning for udlejere med flere end tre lejemål. På den måde sikres det, at udlejere af flere lejligheder kender reglerne, og samtidig at der er mulighed for at fratage autorisationen fra de brodne kar, der udnytter et ureguleret marked, hvor profitten kan være stor”, skriver de 15 borgmestre, fagbevægelsen og LLO i det fælles indlæg.

ALMENE BOLIGER OG DIGITAL POST ER UDSKUDT

Flere vigtige aftaler nåede ikke at blive vedtaget ved lov i Folketinget, inden folketingsvalget blev udskrevet.

En række beslutninger er udskudt indtil, at en ny regering kan fremsætte dem som lovforslag. Det rammer blandt andet målet om flere almene boliger ved at hæve maksimumbeløbet, hvilket kræver en lovændring.

Det samme gælder for aftalen om digital kommunikation mellem lejer

og udlejer, der skulle være trådt i kraft 1. juli, så udlejer og lejer fremover kunne få lov til at sende vigtige beskeder digitalt, fx via e-Boks, hvis lejer altså ønsker det.

Men aftalen er ikke endeligt vedtaget. Brev om blandt andet ophævelser skal derfor fortsat sendes med kuvert og frimærke. Det gælder “særligt bebyrdende meddelelser”, for eksempel varsler om udsættelser, og lejers indsigelse imod disse varsler.

PAS PÅ OPSIGELSER OG OPHÆVELSER

Det er meget vigtigt, at du som lejer kontakter LLO, hvis du modtager varsler fra udlejer om opsigelser, udsættelser, ophævelser, manglende betaling mv.

Hvis du har modtaget en opsigelse, skal der gøres indsigelse inden seks uger. Din indsigelse mod en opsigelse skal du altid sende som et fysisk brev - ellers gælder indsigelsen ikke.

En ophævelse er en afslutning med øjeblikkelig virkning på grund af lejers misligholdelse. Det kan fx være, at lejer ikke har betalt husleje, at husordenen er overtrådt, eller lejemålet er anvendt i strid med kontrakten. Ophævelse kan ske mundtligt. Som regel har udlejer dog sendt et påkrav til lejer skriftligt, før en ophævelse kan ske.

Udlejers påkrav om manglende betaling skal ske skriftligt. Din indsigelse skal ligeledes ske via brev.

FOGEDSAGER: UDSÆTTELSE 2019 – 2025

Udviklingen i antal fogedsager med såkaldte "effektive udsættelser", hvor lejeren er blevet sat ud af boligen.

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2.294 sager	1.822 sager	1.803 sager	2.316 sager	2.414 sager	2.279 sager	2.166 sager

Kilde: Domstolsstyrelsen

TUSINDER AF LEJERE BLIVER SAT UD AF BOLIGEN HVERT ÅR

Cirka 2.200 lejere bliver sat ud af deres bolig hvert år af fogeden, og antallet risikerer at stige i år. Ekspert, kommuner og organisationer peger blandt andet på kontanthjælpsreformen, der nedsætter boligstøtten, som en del af forklaringen.

Sådan mange lejere bliver sat ud af deres bolig. Tæt på 2.200 blev sat på gaden i 2025. Det viser nye tal for såkaldte effektive udsættelser fra Domstolsstyrelsen.

Et tal, der risikerer at stige i 2026, hvor konsekvenserne af nedsat huslejetilskud til kontanthjælpsmodtagere slår igennem.

Kritikken har været massiv fra kommuner og organisationer, der frygter, at udsatte borgere risikerer at blive sat så meget ned i ydelser med kontanthjælpsreformen, at nogle ikke længere har råd til at betale husleje.

Ekspert peger netop på kontanthjælpsreformen, der nedsætter boligstøtten, som en synde, der kan skabe flere hjemløse.

Derfor blev der sidste år indgået en aftale mellem den daværende SVM-regering og flere partier bag kontanthjælpsreformen, der fordeler 15 mio. kr. til 40 kommuner, som ekstraordinært kan udbetale støtten til pressede lejere.

MANGE KÆMPER MED HUSLEJEN

Ifølge Tom Rønning, der er boligstrategisk konsulent i Odense Kommune, er erfaringen fra tidligere kontanthjælpsreformer, at der typisk vil gå noget tid, før stramninger slår igennem i boligstatistikkerne.

"For når folk går ned i ydelse, ser vi, at de kæmper med næb og klør for at holde fast i boligen indtil det sidste. Indtil folk har lånt,

hvor de kunne låne, og ellers prøvet hvad de kunne for at få det til at hænge sammen, og det så ikke kan lade sig gøre mere", siger han til dagbladet Politiken.

Han nævner, at Odense sidste år brugte 12 millioner på at give huslejetilskud til kontanthjælpsmodtagere, der ellers risikerede at ende på gaden. Med det tal i baghovedet er han ikke betrygget ved de 15 millioner, regeringen har afsat til en redningskrans, som alle landets kommuner skal dele.

FLERE SØGER HJÆLP

Som Vi Lejere fortalte om i forrige nummer, søger flere lejere hjælp hos den gratis retshjælp og hos LLO lokalt.

Mange lejere er fortsat meget pressede, og risikoen for hjemløshed øges i takt med bolig manglen vokser i byerne, hvor der næsten ingen betalelige boliger er ledige.

"Der er ingen tvivl om, at de nye tal kun viser toppen af isbjerget. Mange lejere, der står over for udsættelser, finder en anden bolig, inden fogeden banker op, måske hos en ven eller et familiemedlem. Det løser ikke deres boligkrise, men redder dem fra en udsættelse og i værste fald hjemløshed", siger formand for LLO, Helene Toxværd.

De almene boligselskaber og LLO oplever flere lejere i økonomiske problemer, der søger hjælp.

Katrine Sparrewath Nielsen, juridisk chef i LLO Hovedstaden, har set tilfælde efter kontanthjælpsreformen, hvor lejere har opbrugt hver eneste opsparede krone og har lånt, alt hvad de kan af familie og venner, men nu må give fortabt.

"Det er tragisk at se mennesker, der jo er på kontanthjælp af en grund, totalt få tæppet revet væk under sig. Når huslejen overstiger kontanthjælpen, så er næste station hjemløshed med alt, hvad det indebærer", siger Katrine Sparrewath Nielsen.

Hun opfordrer til, at man ikke skal give op med det samme, men søge hjælp:

"Det lykkedes for os i et konkret tilfælde – i samarbejde med et hjælpsomt boligselskab og en engageret nabo - at opnå ekstra støtte til en lejer, der dermed kunne blive boende", fortæller den juridiske chef.

Hos Den Sociale Retshjælps Fond i København oplever man lignende sager.

"Vi har aktuelt en sag, hvor en borger ikke kan betale sin husleje, fordi han er arbejdsløs, og den offentlige støtte ikke dækker hans udgifter. Hans usikre boligsituation gør hele hans tilværelse ustabil. Det går desuden ud over tilknytningen til hans børn, da han ikke kan opretholde sit samvær med børnene, da han risikerer at skulle flytte", forklarer daglig leder, Magnus Chytræus-Andresen.

NÅR FOGEDEN BANKER PÅ: FOGEDSAGER OG UDSÆTTELSE AF LEJERE

Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd (Vive) står bag en analyse "Når fogeden banker på. Fogedsager og effektive udsættelser af lejere".

Her peger forskerne netop på reducerede ydelser og sanktioner som en årsag til udsættelser. Næsten halvdelen af de lejere, der har oplevet en udsættelse, har fået skåret i deres ydelser:

"Omkring 45 pct. af kommunerne oplyser, at borgere, der bliver sat ud, ofte har fået reduceret deres overførselsindkomst som følge af en rådighedssanktion. Kommunerne har imidlertid svært ved at hjælpe de borgere, der ikke kan betale deres husleje grundet en sanktion", skriver forskerne bag analysen.

"Vores analyse tyder på, at kontanthjælpsloftet øgede andelen af par og par med børn, der fik en fogedsag, med ét procentpoint i det første år svarende til en fordobling".

Særligt indvandrere rammes af udsættelser, påpeger forskerne.

"Ligeledes tyder analysen på, at reduktionen i introduktionsydelsen og indførelsen af starthjælpen har øget risikoen for en fogedsag inden for de første tre år efter ankomsten til Danmark med 2 procentpoint."

6.000 HJEMLØSE I EN GIVEN UGE PÅ ÅRET ER DER KNAK 6.000 HJEMLØSE I DANMARK.

Over et år svarer det til, at 12.000-15.000 rammes af hjemløshed. Det viser en analyse fra Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd (Vive).

Ud af de 6.000 hjemløse har 60 procent af dem mindre end 3.500 kroner tilbage hver måned, når basale fornødenheder som mad er betalt. Dermed har mange reelt ikke økonomisk mulighed for at betale for at leje en bolig, som markedet ser ud lige nu, lyder det i Vive-rapporten.

De kommende år er der ikke udsigt til, at der samlet set kommer betalbare boliger for den her type borgere, viser Vives fremskrivninger.

Hjemløse har enten mindre eller det samme at leve for, efter kontanthjælpsreformen trådte i kraft, fremgår det i Vives regneeksempler.

MANGE LEJERE OPHÆVET I NYKØBING FALSTER

Advokat og investor har ophævet et stort antal lejere, da de ikke er studerende. Det sker på et tvivlsomt grundlag og på trods af, at kommunen har henvist mange borgere, der ikke var studerende, til de tidligere almene ungdomsboliger.

De almene ungdomsboliger kaldet "Vestensborg Kollegium" med cirka 100 lejemål er solgt til en privat investor.

Det sker, fordi den selvejende institution, der ejer ejendommen, ophører. Herefter frasælges ejendommen som led i en likvidation.

Men det får nu meget store og alvorlige konsekvenser for cirka 50 lejere, som den nye ejer og udlejer, Estate Invest, vil sætte på gaden, fordi de ikke er studerende.

Det er både uretfærdigt og efter LLO's vurdering juridisk yderst tvivlsomt, når cirka 50 lejere har modtaget ophævelser af deres lejemål i det tidligere Vestensborg Kollegium i Nykøbing Falster.

Guldborgssund Kommune har igennem årene henvist borgere til boligerne, hvorefter den selvejende institution og administrator har

dispenseret fra studiekravet og ladet folk flytte ind i tomme lejemål.

Mange, der ikke er under uddannelse, er således flyttet ind, fordi boligerne i en lang periode ikke kunne udlejes til studerende. Huslejen er i dag cirka 3.300 kr. inkl. forbrug og giver dermed folk med få penge adgang til en lejlighed, der er til at betale. Den slags billige lejligheder findes stort set ikke i Nykøbing Falster.

REGLER SKAL OVERHOLDES

De almene ungdomsboliger overgår til den almindelig lejelov efter salget. Der er ikke noget, der hedder studieboliger i lejeloven, og der findes overgangsregler, som skal overholdes, jf. almenboligloven §27A, når boliger går fra almenlejeloven til lejeloven.

Men på trods af det henviser den nye ejer og dennes advokat netop til studiekravet i ophævelsen samt en - efter LLO's opfattelse - helt uvedkommende §182, stk. 1, nr. 2 i lejeloven.

Den nye ejer Estate Invest og advokat Kim Krarup har sendt breve ud, hvor de ophæver lejemålet med omgående virkning, fordi beboerne ikke har fremsendt dokumentation for studieaktivitet.

"Udlejer er dog klar over, at det

LÆS VIDERE NÆSTE SIDE

er særligt indgribende, og derfor sættes fraflytningsfristen til den 1. maj 2026", skriver advokat Kim Krarup.

Boligerne er taget i brug efter 1991, og den nye ejer har dermed et stærkt incitament til at sammenlægge boliger og udleje boligerne til en højere leje ved genudlejning (såkaldt fri markedsleje).

LLO: TVIVLSOMT GRUNDLAG

Der er ikke hjemmel i loven til ophævelserne, vurderer LLO. Fremgangsmåden vækker derfor stor undren og kritik.

"Man kan ikke først lade folk flytte ind, fordi man mangler lejere, og så senere lade en ny ejer smide dem på gaden med henvisning til et studiekrav, der er dispenseret fra i årevis", mener Marianne Berg, juridisk rådgiver i LLO Sydsjælland.

Det er et juridisk uklart

grundlag, og udlejerens advokat blander flere regelsæt sammen i ophævelsen.

"Ophævelserne er meget tvivlsomme. Udlejer skal dokumentere sit grundlag, før han kan tvinge en lejer ud af sit hjem", siger Marianne Berg.

Udlejer henviser til §182, stk. 1, nr. 2, som handler om, at lejer bruger lejemålet til andet end det aftalte - fx overdreven Airbnb-udlejning.

"De regler anvendes, hvis lejer for eksempel bruger et beboelseslejemål til erhverv. Men det er jo ikke tilfældet på det tidligere kollegium, som var almene ungdomsboliger, hvor lejerne blot har boet uden at være studerende, fordi de fik dispensation", siger chefjurist i LLO, Anders Svendsen.

Guldborgssund Kommune forklarer, at det er en selvejende institution, der har solgt ejendommen til investor. De vil ikke tage ansvar

for den nye ejers ophævelser af lejerne, men henviser til likvidator, advokat Morten Ammentorp. Han udtaler:

"I forbindelse med handlen er køber forud for købet blevet gjort klart og fuldt bekendt med, at ejendommen var drevet og udlejet i henhold til den almene lejelovgivning, herunder navnlig overgangsreglen i almenboliglovens § 27 A, som regulerer udlejers og lejers rettigheder og pligter ved ejendommens og dermed også lejeforholdenes overgang fra at være omfattet af almenlejeloven til at være omfattet af lejeloven."

Borgmester i Guldborgssund Kommune, Simon Hansen, er ked af situationen og den nye ejers adfærd overfor kommunens borgere.

"Vi har mange udlejningsejendomme i Guldborgssund Kommune, og for alle udlejere gælder det, at man selvfølgelig påtager sig det

ansvar, der følger med at udleje en bolig. Det betyder, at man skal overholde gældende regler, og at man sikrer sig, at boligerne har en ordentlig stand. Derfor gør det mig også ked af det, at der her er en konkret sag mellem nogle lejere og en udlejer, hvor lejerne ikke oplever, at de bliver behandlet ordentligt. Det håber jeg, at udlejer vil tage seriøst", siger borgmesteren.

En beboer har meldt sig ind i LLO Sydsjælland og Lolland-Falster og gjort indsigelse, men er nu fraflyttet.

"Vores medlem, der har gjort indsigelse, har desværre følt sig så presset, at han har valgt at flytte", fortæller Marianne Berg.

Lejere, der har modtaget et brev fra Estate Invest og deres advokat, opfordres til ikke at skrive under på noget, men i stedet kontakte LLO Sydsjælland på e-mail: info@llo-slf.dk



FOTO: PRIVAT

Advokat Kim Krarup har udsendt ophævelser på vegne af Estate Invest A/S til lejere i Nykøbing Falster.

SVAR FRA UDLEJER

Advokat Kim Krarup skriver på vegne af Estate Invest A/S, der er ny ejer og udlejer, at formålet med at ophæve lejemålene ikke er at hæve huslejen efterfølgende.

"Ejendommene på Vestensborg Allé og Stubbekøbingvej er købt af Guldborgssund Kommune, der har kendt til ændringen i ejendommens status fra at være underlagt lovgivningen om almennyttige boliger til at være omfattet af lejeloven med de mulige konsekvenser for de borgere, som kommunen har placeret i ejendommene uden at være studieaktive. Begge ejendomme skal renoveres, så de har samme standard som min klients øvrige portefølje, herunder andre bolig ejendomme overtaget fra almennyttige boligorganisationer".

"Der vil i den forbindelse også ske sammenlægning

af boliger med henblik på at skaffe nye og tidssvarende boliger, mens den ene ejendom bibeholdes som en ejendom med boliger for aktive studerende".

"Renoveringen sker ikke for, at udlejer vil kunne opkræve mere i leje. Ejendommene er allerede underlagt reglerne om fri leje, men det sker for, at ejendommene har samme høje kvalitet som resten af min klients portefølje", skriver advokat Kim Krarup, der afviser, at 100 lejere har modtaget et ophævelsesbrev. Antallet er mindre, men advokat og udlejer ønsker ikke at oplyse hvor mange, der har fået brevet.

Guldborgssund Kommune oplyser, at 88 personer er tilmeldt folkeregistret på de to adresser. Vi Lejere erfarer fra andre kilder, at det formentlig er cirka 50 lejemål, der har modtaget et ophævelsesbrev.

Få udlejere mister retten til at udleje

Ganske få udlejere mister retten til at udleje, selvom de gentagne gange taber sager og ikke efterlever afgørelser og domme. På 20 år har kun 14 udlejere fået frakendt retten til at udleje. LLO ønsker en autorisationsordning for udlejere og administratorer.

Som det fremgår af flere artikler i denne udgave af Vi Lejere, er der en stribe udlejere, der igen og igen bryder reglerne uden konsekvenser.

Lejelovent indeholder mulighed for at frakende ejeren retten til at administrere egne ejendomme, hvis ejeren ikke følger lejelovgivningens regler.

Det sker bare meget sjældent. På trods af mange sager, domme og afgørelser har kun 14 udlejere fået frakendt retten til at udleje de seneste 20 år, siden muligheden blev indført i 2005. Det fremgår af nye tal fra Grundejernes Investeringsfond.

LLO foreslår derfor, at der indføres en autorisationsordning for udlejere, hvilket støttes af flere partier (se side 4-5).

”De nuværende regler stopper ikke de brodne kar blandt udlejerne. Alt for mange tænker: Går den så går den. Vi har brug for, at alle udlejere og administratorer kender og respekterer loven. I rigtig mange sager bliver loven brudt, men det får ingen mærkbare konsekvenser. Derfor bør politikerne indføre en autorisationsordning”, siger Helene Toxværd, formand for LLO.

Flere lande har skrappe regler end Danmark. I Tyskland er det strafbelagt at kræve for høj hus-

FAKTA: Sådan er reglerne i dag

Huslejenævnet kan i sidste ende politianmelde en udlejer, hvis der er grundlag for en sag om frakendelse, når udlejeren gentagne gange ikke overholder påbud og afgørelser. Sagen skal rejses af huslejenævnet, ofte efter indberetning fra Grundejernes Investeringsfond, der holder styr på, hvor mange gange udlejere ikke efterlever afgørelser.

Det er domstolene, der – efter politiefterforskning – kan dømme og foretage frakendelse af retten til at administrere egne udlejnings-

DE NUVÆRENDE REGLER STOPPER IKKE DE BRODNE KAR. GÅR DEN SÅ GÅR DEN, TÆNKER ALT FOR MANGE. VI HAR BRUG FOR, AT ALLE UDLEJERE OG ADMINISTRATORER OVERHOLDER OG RESPEKTERER LOVEN. DERFOR BØR POLITIKERNE INDFØRE EN AUTORISATIONSORDNING

HELENE TOXVÆRD
Formand for LLO

leje, hvis huslejen er 20 procent over markedslejen. Hvis udlejeren bliver anset for at have udnyttet bolig manglen, kan forvaltningen give administrative bødeforlæg på op til 50.000 euro (374.000 kr.).

I Danmark er det kun domstolene, der idømmer bøder, ikke huslejenævnet. Anklagemyndigheden rejser meget få sager, og bødeniveauet er væsentligt lavere.

ejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Frakendelse kan ske for en periode fra 1-5 år fra den endelige dom.

Frakendelse kan bl.a. ske, hvis ejeren ikke inden for en toårig periode har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, eller hvis Grundejernes Investeringsfond tre eller flere gange inden for en tiårig periode har påbegyndt arbejder for ejerens regning efter lov om boligforhold § 69.

SÅDAN KAN EN AUTORISATIONSORDNING INDFØRES

Vi kender i dag autorisationsordninger fra flere brancher, fx advokater, revisorer m.fl.

Grundtanken er, at de enkelte brancher selv sikrer, at alle i branchen overholder reglerne.

Det er LLO's opfattelse, at erhvervs-mæssig udlejningsvirksomhed er en meget samfundsvæsentlig funktion, og at udlejeren har et stort ansvar for lejerne i forhold til sundhed og privatøkonomi. Derfor er det kun rimeligt, at der stilles højere krav.

I dag har nogle udlejerorganisationer retningslinjer, som medlemmerne skal følge. Men det værste, der kan ske ved overtrædelse af disse regler, er, at man som udlejer bliver ekskluderet fra organisationen. Man kan fortsat blive ved med at drive præcis den samme virksomhed trods gentagne brud på reglerne.

”Det virker til, at mange udlejere overhovedet ikke bekymrer sig om at tabe en sag i dag. Især sager, hvor huslejen fastsættes efter skøn. Her er der ingen omkostninger ved at bryde loven. Det værste, der kan ske, er, at man skal betale den for høje husleje tilbage. Derfor ser vi mange gengangere i huslejenævnene, som gerne går over grænsen igen og igen”, siger chefjurist i LLO, Anders Svendsen.

”Det er så grelt, at vi har eksempler på, at huslejenævn har sat lejen ned flere gange i den samme bolig. For når der flytter en ny lejer ind, sætter udlejer den igen ulovligt højt, og så skal der føres en ny huslejenævns-sag, uden at det medfører en straf for udlejer. Det er urimeligt over for lejerne, og det er spild af ressourcer”, fastslår han.

På samme måde som med andre autorisationsordninger, mener LLO, at en ordning bør indføres i samarbejde med Folketinget, så man fra samfundets side er sikker på, at reglerne reelt sikrer lejerne mod dårlige udlejere, og at de relevante aktører har juridiske muligheder for at gribe ind og i yderste tilfælde sætte ejere under tvangsadministration.

"Gode Ejendomme" fik ikke skovlen under Christoffer

Det berygtede firma "Gode Ejendomme" forsøgte at snuppe Christoffer Larsens depositum. Han gik til LLO og fik både husleje og fraflytningskravet nedsat. Indfør autorisationsordning for udlejere, foreslår LLO.

Så du det afslørende tv-program Kontant på DR i efteråret om "Fantasifulde flytteopgørelser" - fraflytningsregninger på op mod 700.000 kroner?

LLO kender udlejeren bag "Gode Ejendomme", Rasmus Kaasgaard Kjær Andersen, særdeles godt.

Striben af sager, som bl.a. LLO Sydsjælland og Lolland Falster har ført for lejere, der kom i klørne på "Gode Ejendomme", taler for sig selv. Firmaet har efter den negative medieomtale skiftet navn til "19 Invest A/S", men udlejer fortsat boliger under navnet Gode Ejendomme, særligt på Sjælland, med Rasmus Andersen som direktør.

DR og Kontant afslørede sidste år, at udlejeren bag "Gode Ejendomme" har sendt flytteopgørelsen og efterregninger på over 700.000 kroner til fraflyttede lejere. Ifølge professor i lejeret, Hans Henrik Edlund, ligner metoderne en bevidst strategi for at kunne renovere ejendomme for lejers regning.

I udsendelsen er der flere eksempler på lejere, der burde have søgt professionel hjælp med det samme, inden sagen endte i retten - det kostede dem dyrt. I denne udgave af Vi Lejere fortæller vi om to lejere, der gik til LLO inden fraflytning. Det blev de glade for.

CHRISTOFFER VANDT TIL SIDST
Christoffer Larsen boede til leje hos

Gode Ejendomme i knap to år. Gode Ejendomme krævede boligen afleveret retur som nyistandsat og fremsendte en fraflytningsregning på i alt 28.738 kr. Men efter LLO's hjælp vandt Christoffer sagen i huslejenævnet, og regningen blev nedsat betydeligt.

"Gode Ejendomme skruede op for alle timer, kørsel og diverse for at tjene nogle ekstra penge", forklarer Christoffer Larsen, der er far til to drenge på 5 og 7 år.

"Jeg har været meget tilfreds med LLO's indsats. Kontorlederen Marianne Berg og LLO Sydsjælland har håndteret sagen eller sagerne professionelt og vedholdende og sikrede, at mine rettigheder som lejer blev overholdt. Jeg vil derfor anbefale LLO til andre lejere, der oplever problemer med deres udlejer."

Huslejenævnets afgørelse lyder: *"Ud fra bopriens længde og sagens oplysninger i øvrigt har nævnet skønmæssigt besluttet, at nedsætte antallet af arbejdstimer til maling, gulvarbejde samt rengøring med 50 procent. Lejer kan ikke pålægges at aflevere det lejede nyistandsat men alene normalistandsat. Øvrige udgifter godkendes herunder kørsel."*

BOLIG I DÅRLIG STAND

Familiefaren er meget utilfreds med Gode Ejendommens opførsel.

"Min oplevelse af at bo til leje hos Gode Ejendomme har været præget af manglende ansvar fra udlejers side. Jeg

oplevede gentagne gange, at henvendelser om nødvendige udbedringer ikke blev taget alvorligt, medmindre der var en økonomisk interesse for udlejer", fortæller Christoffer Larsen.

"Boligen havde blandt andet utætte vinduer, og i køkkenet trak det koldt. I vinterperioden fungerede radiatoren ikke, hvilket skabte et uacceptabelt indeklima".

"Jeg havde to drenge på 5 og 7 år boende hos mig indimellem, og det var bekymrende at skulle have børn boende i en lejlighed uden tilstrækkelig varme. På trods af flere henvendelser blev der ikke handlet, og jeg var derfor nødt til selv at købe varmeblæser for at kunne holde varmen. Først da jeg selv tog initiativ og bestilte VVS'ere, skete der noget", fortæller familiefaren.

HUSLEJEN BLEV SAT NED

Da LLO gik ind i sagen, viste det sig, at huslejen var for høj.

"Jeg betalte 6.199 kr. om måneden, indtil jeg kontaktede LLO, der hjalp med at føre en sag om huslejens størrelse, som også blev vundet. Huslejen blev herefter fastsat til 5.000 kr. om måneden med vand, og udlejer blev pålagt at tilbagebetale det beløb, jeg havde betalt for meget - godt og vel 13.200 kr. Udlejer reagerede først, da LLO begyndte at henvise til inkasso, og først herefter blev beløbet tilbagebetalt", siger Christoffer Larsen.

TIP OS: Har du oplevet problemer med Gode Ejendomme / 19 Invest A/S? Gå til din lokale LLO-afdeling. Vi vil på redaktionen også gerne høre fra dig. Skriv til os: redaktion@llo.dk

PAS PÅ UDLEJERS NAVNE-SKIFTE

"Gode Ejendomme" har skiftet navn til "19 Invest A/S". Det advarede LLO om på Facebook, og advarslen virkede. Det her skal du passe på.

Et navneskifte kan gøre det sværere at gennemskue, hvem der reelt udlejer, og om man kan stole på dem. Hvis du bor eller har boet i en ejendom, der tidligere var udlejet af Gode Ejendomme, nu 19 Invest A/S, så husk:

- Gem alt på skrift (mail, sms, breve)
- Tag fotos/video ved ind- og fraflytning
- Bed om dokumentation for alle krav
- Reager hurtigt, hvis du får en flytteopgørelse, du ikke forstår eller er uenig i



FOTO: PRIVAT

DITTE SÅ VORES OPSLAG PÅ FACEBOOK

og sagde derefter nej tak til et tilbud om en lejebolig hos de udkældte udlejere, Gode Ejendomme, der nu hedder "19 Invest A/S". Hun skrev efterfølgende tak til LLO:

"Hej LLO. I går stod jeg med en lejekontrakt, jeg var lige ved at underskrive, da lejligheden i Dianalund var ny istandsat og inde for mit budget, og jeg var lykkelig.

Men for god ordens skyld googlede jeg lige firmanavnet, hvorefter jeg

fandt jeres Facebookopslag omkring navneskiftet, og kom ned i et kaninhul med Kontant på DR. Selvom jeg på godt dansk er pisseærgelig over, at jeg ikke står og skal flytte i ny bolig i næste uge, har I formentlig også sparet mig for en kæmpe hovedpine og meget stress, når jeg en dag skulle fraflytte boligen.

Jeg leder ihærdigt videre og håber at kunne finde en andelsbolig, men hvis jeg ender med at leje, så regner jeg med, at I får et nyt medlem ;)

Det var bare det. Go' dag. Hilsen Ditte".

SVAR FRA UDLEJER: VI HAR HAFT EN FORKERT TILGANG, MEN HAR RETTET OP

Gode Ejendomme har sendt dette svar på kritikken:

"Vedrørende Christoffer Larsens lejemål har kommunens indeklimaspecialist efterfølgende undersøgt boligen, og der blev ikke fundet nogen overtrædelser af lovgivningen".

"I forhold til tidligere fraflytningsreg-

ninger må vi erkende, at vi har haft en forkert tilgang til processen. Det har vi taget til efterretning og rettet op på, hvilket har betydet, at vi os bekendt ikke har haft nye sager i Huslejenævnet i snart halvandet år", skriver direktør i Gode Ejendomme, Rasmus Kjær Andersen.

"Jeg har været meget tilfreds med LLO's indsats. Jeg vil derfor anbefale LLO til andre lejere, der oplever problemer med deres udlejer", fortæller Christoffer Larsen.

LANGT SYNDEREGISTER

LLO Sydsjælland har ført en række sager for medlemmer, der boede hos Gode Ejendomme, der nu hedder "19 Invest A/S". Fælles for sagerne er urimelige fraflytningskrav og for høje husleje.

Her er nogle eksempler på, hvad LLO ser igen og igen, når Gode Ejendomme (nu 19 Invest A/S) er udlejer:

- **SAG 1:** Fraflytningsregning på over 22.000 kr. efter kun fem måneders beboelse
Lejer fik et krav fra udlejers eget firma på mere end 22.000 kr. – selvom lejemålet kun havde været beboet i fem måneder. LLO pegede på, at et så stort krav simpelthen ikke kan forsvares efter så kort en lejeperiode.

HUSLEJENÆVNET VAR ENIG: *Udlejer havde ingen ret til at kræve omlægning af lås, da alle nøgler var afleveret. Lejer kunne ikke pålægges at aflevere lejemålet nyistandsat, kun normalistandsat. Resultat: regningen blev nedsat til 5.500 kr.*

- **SAG 2:** For høj husleje – nedsat med over 1.000 kr. om måneden

Lejer betalte 6.199 kr. om måneden for et 2-værelses lejemål. LLO hjalp med at få sagen for Huslejenævnet, som besigtigede boligen. Nævnet fandt, at huslejen var for høj i forhold til stand og beliggenhed.

RESULTAT: *Lejen blev nedsat til 5.000 kr. pr. måned inkl. vand – med virkning fra indflytningsdatoen.*

- **SAG 3:** Fraflytningskrav efter 24 måneders beboelse – lejer fik fuldt medhold
Lejer fik et urimeligt krav på istandsættelse, selvom både indflytnings- og fraflytningsrapport viste, at lejemålet stod som slidt ved både ind- og udflytning.

LLO påpegede, at udlejer ikke kan ændre rapporter bagefter – og at en professionel udlejer bærer ansvaret for fejl i dokumenterne. Huslejenævnet var enig: Lejer skulle ikke betale for istandsættelse. Kun mindre udgifter til rengøring og materialer blev godkendt.

Flyttesyn med berygtet udlejer med hjælp fra LLO

En lejer inviterede LLO med til et fraflytningssyn hos Gode Ejendomme, der nu hedder 19 Invest A/S. Udlejer er bestemt ikke glad for, at LLO er til stede. Læs hvordan det gik her.

”Jeg er virkelig spændt på, hvordan han reagerer. Om han bliver hidsig”.

Anine Just Kjeldahl tripper nervøst og venter sammen med en repræsentant fra LLO på sin udlejer, Rasmus Kjær Andersen, direktør i Gode Ejendomme, der har skiftet navn til 19 Invest A/S. Der er fraflytningssyn om en halv time denne kolde februar dag i Snertinge på Sjælland, 25 kilometer vest for Holbæk.

”Jeg havde regnet med ikke at kunne sove, men det kunne jeg heldigvis godt. Jeg glæder mig meget til, at det er overstået og komme af med de nøgler”, siger Anine.

Lige op ad landevejen ligger en nedlagt brugsforening ombygget til lejligheder. Det er en lille opgang med fem lejemål i to plan med kælder, stue og første sal. Opgangen er snæver og dunkel og lugter lidt jordslået, men en beboer har sat lyskæder op, og det bidrager med lidt hygge.

TRUER NATTESØVNER

På 1. sal tager Anine smilende imod os. Hun har boet her i lidt over to år. Hun fandt lejligheden på en onlineportal, og den passede perfekt til ønsket om at komme tættere på hendes daværende arbejdsplads og jobbet som mellemløber på Dragsholm Slot, der i dag er et slotshotel med Michelin-restaurant.

Anine flytter nu sammen med sin

kæreste til en anden by. Han er professionel maler og har hjulpet med at gøre lejligheden, der nu fraflyttes, klar til at blive overdraget til udlejer. Alt er nymalet, friskt og lækkert at se på, inklusive loftbjælkerne.

Der er en grund til, at Anine har gjort sig ekstra umage. Det er den samme grund, der har fået hende til at alliere sig med LLO. Lejerorganisationen er booket til at deltage i flyttesynet for at sikre en så professionel udflytning som mulig.

SKRÆMMENDE NYT

Da Anine havde boet i lejligheden i et halvt år, skulle hun have fat i udlejer og søgte efter et mobilnummer på nettet. Her blev hun for første gang opmærksom på, at Gode Ejendomme har meget dårlige anmeldelser. Og i efteråret, da hun begyndte at planlægge at flytte, gjorde hendes søster opmærksom på, at Gode Ejendomme netop var omtalt i DR's tv-program Kontant om ”Fantasifulde flytteopgørelser” (se side 10-11).

”Det var skræmmende at se, hvor store beløb de forsøgte at kræve af lejerne, når de flyttede. Jeg havde ikke fået dokumenteret grundigt, hvilken stand lejligheden var i ved indflytning. Den var noget skramlet. Jeg er nervøs for at få et ordentligt smæk af en regning, selvom lejligheden står pænere, end da



jeg flyttede ind,” forklarer Anine Just Kjeldahl, mens vi venter på udlejer.

”Der er lidt her,” siger LLO's repræsentant, Jarl von Bülow og peger på emhætten. ”Og det her gør en udlejer altid opmærksom på,” siger han og peger på snavs ved ovnen.

”Jeg tager lige en masse fotos og så fixer jeg de små ting, så det ser ud som nyt. Det bliver godt,” lyder det med ro i stemmen.

Jarl von Bülow er juridisk rådgiver i LLO Hovedstaden og specialist i flyttesyn. Han kan ikke garantere, at hele depositummet går retur. Udlejere vil ”næsten altid” have nogle af ”pengene med ud”, fortæller han.

Det er nødvendigt at forhandle og ”give sig en smule” som lejer. Altså, hvis målet er at komme hurtigt videre.

”Jeg kan i hvert fald love, at du som lejer ikke bliver snydt. Og så kan det være trygt at have en professionel bisidder med, hvis der har været kontroverser, eller en udlejer er kendt for at gå over strengen,” siger Jarl.

Han fortsætter henvendt til Anine: ”Hvis du synes, han bliver ubehagelig, så kan du bare gå, jeg skal nok tage mig af synet”.

OG IND KOMMER UDLEJEREN...

Det banker på døren og ind kommer udlejer Rasmus Kjær Andersen

TIP OS: Har du oplevet problemer med Gode Ejendomme / 19 Invest A/S? Gå til din lokale LLO-afdeling. Vi vil på redaktionen også gerne høre fra dig. Skriv til os: redaktion@llo.dk



FOTO: LLO

Jarl von Bülow (t.v.), juridisk rådgiver i LLO Hovedstaden, ser på Anine Just Kjeldahl køkken, tjekker ovnen og giver gode råd. Anine er glad for, at LLO trådte til og deltog ved fr flytningssynet.

sammen med en kollega. Han virker en smule overrasket og irriteret over, at LLO er i lejligheden og har taget en journalist med for at fortælle historien om, hvordan et flyttesyn foregår.

Direkte adspurgt svarer Rasmus Kjær Andersen, at han ikke ønsker at få taget fotos under flyttesynet eller medvirke. Redaktionen efterkommer ønsket, men har af principielle grunde valgt at gengive en episode fra lejligheden, som var Anines private bolig, indtil nøglerne blev overdraget.

”Jeg er ikke vant til at blive kigget over skulderen, det bliver flyttesynet ikke nemmere af,” siger Rasmus Kjær Andersen og spørger LLO’s repræsentant, hvorfor han er med til flyttesynet.

”Jeg har set regningerne til nogle af dine andre lejere,” svarer Jarl von Bülow.

Det provokerer Rasmus Kjær Andersen, der eksplosivt og meget hurtigt går helt tæt på LLO’s repræsentant.

Udlejeren ender tæt på Jarl von Bülows ansigt, og Rasmus Kjær Andersen udbrøder:

”Siger du, jeg snyder!?”

Der kan ikke klemmes en kaffekop ind mellem de to. Så tæt står udlejeren på LLO’s medarbejder.

Stemningen er mildt sagt anspændt. Efter noget tid vender

udlejer sig rundt og går tavst ud i køkkenet. Der er helt stille derudefra. LLO’s repræsentant spørger efter et par minutter, der føles som en time, højt, om der stadig skal laves et flyttesyn, eller nøglerne bare skal afleveres.

”Jeg forbereder mig,” lyder det. Og så går flyttesynet i gang.

INGEN PENGE RETUR UDEN LLO

Rasmus Kjær Andersen er nu mere positiv end før:

”Det er jo nemt, når det ser sådan ud,” lyder det.

Alligevel er der et par bemærkninger. En køkkenlåge, der er boret huller i. Der mangler noget rengøring i køkkenet. Der forhandles lidt og frem og tilbage om priser mellem udlejer og Jarl von Bülow.

Målere aflæses, og på stedet udarbejdes en e-mail med aftalen, som sendes til Anine. Hun kvitterer efter aftale med Jarl med en særlig formulering. Ud af et depositum på 24.000 kroner trækker udlejer 4.000 kroner. Der siges tak, og nøglerne overdrages.

Udenfor gør Anine og Jarl status på oplevelserne. Anine er lettet og tilfreds med resultatet:

”Jeg tror 100 procent ikke, at jeg havde fået en aftale om 20.000 kroner

tilbage, hvis LLO og Jarl ikke havde været her”.

UDLEJER BEKLAGER

Rasmus Kjær Andersen, direktør i Gode Ejendomme, beklager sin reaktion under flyttesynet.

”Jeg blev overrasket over, at LLO var repræsenteret ved flyttesynet, da jeg ikke havde oplevet det før. Konsulenten udtalte sig nedsættende om min forretning, hvilket jeg selvfølgelig ikke skulle have ladet mig provokere af, og det beklager jeg. Jeg er dog glad for, at konsulenten i øvrigt kunne oplyse, at LLO altid anbefaler, at man indgår en aftale med udlejer på selve fraflytningssynet. Det flugter nemlig fuldt ud med den måde, vi arbejder på i dag”, skriver Rasmus Kjær Andersen i en mail.

LLO anbefaler ikke, at man indgår et forlig på selve fraflytningssynet. Det bør man kun gøre, hvis man har en rådgiver med ved selve synet.

SKRAPPERE KRAV TIL UDLEJERE:

AUTORISATIONSORDNING

LLO vil nu have politikerne til at indføre en autorisationsordning for ejendomsadministratorer og udlejere efter mange problemer.

Udlejere, der bevidst snyder igen og igen - fx med fraflytningsregninger og gebyrer, skal straffes. Problemet er, at det stort set aldrig sker i dag. Ikke en gang med en bøde. I praksis er der nærmest ingen konsekvens i dag ved at snyde, selv i grove og gentagende sager, hvor samme udlejer snyder, sker der intet.

LLO vil have politikerne til at stramme reglerne, straffe udlejere og styrke lejernes rettigheder. Det møder opbakning fra flere partier.

”De bør indføres en autorisationsordning for ejendomsadministratorer og professionelle udlejere med over tre lejemål”, lyder forslaget fra LLO.

Læs mere på side 9.

Helene og Jesper står fast: "De skal ikke snyde flere lejere"

En familie fra Aalborg vinder sag om fraflytning med hjælp fra LLO. Sagen er endt i fogedretten og viser et udbredt problem: Lejere udtrættes, fordi udlejere ignorerer både lejelov og nævnsafgørelser.

En familie i Aalborg har med hjælp fra LLO fået fuldt medhold i huslejenævnet. Men udlejer har hverken tilbagebetalt depositum på 19.000 kroner eller anket sagen til boligretten. Nu er sagen endt i fogedretten.

Udlejer er firmaet JR-Finanscenter ApS, der ejer 40 rækkehuse og har en stribe sager bag sig i huslejenævnet. Mindst fem andre lejere har tidligere henvendt sig til LLO Aalborg. Mange oplever store fraflytningsregninger, hvor de skal hæfte for udbedringer af mangler, der skyldes fejl ved byggeriets opførelse – ikke lejers misligholdelse.

"Vi har haft mange sager med JR-Finanscenter ApS, der er kendt for ikke at overholde nævnsafgørelser og lejeloven – især ved fraflytning", forklarer Camilla Hedemann, jurist og kontorchef på LLO's Servicekontor i Aalborg, der har hjulpet familien fra Aalborg.

Udlejer har blandt andet opkrævet gebyr for rekonstruktion af vandregnskab og andre poster, som ikke er dokumenteret eller hjemlet i lejeloven, forklarer hun.

"JR-Finanscenter ApS er desværre langt fra de eneste udlejere, der ignorerer nævnsafgørelser. Vi ser mange udlejere, der forhaler sagen, ikke svarer og ikke følger afgørelser. De trækker tiden", forklarer Camilla Hedemann.

INGEN INDFLYTNINGSSYN

Efter fraflytning modtog Helene Knudsen og Jesper Jensen en flytteopgørelse med krav om omfattende istandsættelse på over 24.000 kroner. Lejerne gjorde indsigelse og indbragte sagen for huslejenævnet med bistand fra LLO.

I december 2025 gav huslejenævnet lejerne fuldt medhold. Nævnet fastslog, at udlejer ikke havde overholdt de formelle regler i lejeloven, fordi der ikke var afholdt korrekt indflytningssyn, og fordi indflytningsrapporten var ugyldig. Konsekvensen var klar: Udlejer mistede retten til at kræve istandsættelse og blev pålagt at tilbagebetale hele depositummet.

Betalingsfristen udløb den 10. januar 2026. Pengene er fortsat ikke betalt, og udlejer har ikke anket til boligretten. Derfor er sagen nu sendt til fogedretten med krav om tvangsfuldbyrdelse.

For Helene Knudsen handler sagen ikke længere kun om pengene.

"Det her er blevet et princip for os. Hvis man bare kan ignorere en afgørelse fra huslejenævnet uden konsekvenser, så undergraver det hele systemet. De skal ikke snyde flere lejere," siger hun.

Huslejenævnets afgørelse slår fast, at udlejer var forpligtet til at afholde indflytningssyn og udlevere en indflytningsrapport rettidigt. Det skete ikke ved indflytning den 15. februar 2023. Rapporten blev først fremlagt og underskrevet lang tid efter indflytningen, i juli 2023, hvilket ifølge nævnet er i strid med lejeloven. Det skal ske senest 14 dage efter indflytningen.

"Vi gjorde faktisk opmærksom på det allerede dengang. Vi underskrev rapporten senere for at være fair, men vi sagde også klart, at reglerne ikke var overholdt. Det står sort på hvidt i mailkorrespondancen," siger Jesper Jensen.

Her skriver familien meget venligt til udlejer: "Da vi flyttede ind, blev der ikke udarbejdet

og underskrevet en indflytningsrapport inden for de 14 dages frist, som loven foreskriver. Nu har vi (meget sent) indvilliget i at underskrive den, kun for at være fair over for dig – for havde vi ikke gjort det, så havde du som udlejer været meget dårlig stillet, når vi fraflytter lejemålet."

LLO GJORDE FORSKELLEN

For Helene og Jesper har LLO's hjælp været afgørende.

"Uden LLO var vi aldrig nået hertil. De kender reglerne, de ved, hvordan man dokumenterer sagen, og de står fast," siger Helene Knudsen.

Hun håber, at deres sag kan give andre lejere mod til at reagere.

"Mange giver op, fordi det virker uoverskueligt. Men man kan få ret – også selv om udlejer stritter imod. Det kræver bare, at man ikke står alene."

LANG UDSIGT TIL AT FÅ PENGE IGEN

Sagen er sendt til fogedretten, som skal tage stilling til tvangsfuldbyrdelse af kravet.

Men da ejeren af firmaet JR-Finanscenter ApS siden er afgået ved døden, er sagen sat i bero ved fogedretten. Kravet er herefter sendt til skifteretten, hvor en bobestyrer skal tage stilling. Det forlænger ventetiden yderligere.

"Men vi aner jo intet om, hvor mange kreditorer der melder sig på banen, som pengene skal fordeles imellem. Men vi kæmper videre", afslutter Helene Knudsen.



FOTO: PRIVAT

POLITIANMELDER UDLEJER: HAR IKKE INFORMERET ANDRE LEJERE

Helene og Jesper har politianmeldt udlejer for overtrædelse af meddeleelsespligten, der påbyder udlejer at informere andre lejere i bebyggelsen om huslejenævnsafgørelser.

Det er bestemt ved lov, at det skal have konsekvenser, når ejere systematisk overtræder lejelovgivningen og ikke overholder afgørelser fra huslejenævn og ankenævn.

Ejere kan få frakendt retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis de ikke efterlever huslejenævnens afgørelser.

”Vi har orienteret huslejenævnet om sagens udvikling, og de har besluttet at opstarte en høring til udlejer vedrørende en eventuel indberetning til Grundejernes Investeringsfond”, oplyser Helene Andersen.

En udlejer kan få frakendt retten til at administrere sine ejendomme, hvis husleje-

nævnet indberetter mindst tre tilfælde inden for 10 år, hvor endelige afgørelser ikke er efterlevet, til Grundejernes Investeringsfond (GI).

GI registrerer disse overtrædelser, og ved gentagne grove tilsidesættelser af lejelovgivningen kan politiet involveres, og administrationen overdrages til GI eller en anden administrator for udlejers regning.

Det sker dog meget sjældent i praksis. Kun 14 udlejere er frakendt retten til at udleje siden 2005 – på 20 år. Derfor foreslår LLO, at der laves en ny autorisationsordning for udlejere. Hvis man administrerer mere end tre lejemål, skal man autoriseres, så man kender og overholder reglerne, opfører sig professionelt og ordentligt. Læs mere om det på side 9.

NY AFTALE STYRKER LEJERNES MULIGHEDER

Fra 1. januar 2027 bliver huslejenævnsafgørelser eksigible.

Eksigible betyder, at når lejer går til fogedretten med huslejenævnsafgørelsen, og udlejer ikke har anket til boligretten og fortsat ikke betaler, kan fogedretten træffe afgørelse direkte ud fra nævnsafgørelsen, uden at sagen først skal til boligretten.

I dag skal sagen videre til boligretten, når udlejer ved fogedretten nægter at betale. Det kan være en langvarig og trættende proces, som får en del lejere til at kaste håndklædet i ringen.

”Det vil gøre det lettere for fru Jensen at få sit depositum og penge tilbagebetalt, som udlejer skylder. I dag er det en besværlig proces, som belaster fru Jensen, der må vente i måneder og kæmpe en langvarig kamp, mens sagen trækker ud”, siger formand for LLO, Helene Toxværd.

Lovændringen sker som led i den nye aftale om styrkelse af huslejenævnene indgået før jul sidste år. Aftalen styrker lejers mulighed for at gøre krav gældende pr. 1. januar 2027.

Læs mere i guiden på side 16-17: Sådan får du dine penge igen, når udlejer nægter at betale.

”Uden LLO var vi aldrig nået hertil. De kender reglerne, og de ved, hvordan man dokumenterer sagen, og de står fast. Mange giver op, fordi det virker uoverskueligt. Men man kan få ret – også selv om udlejer stritter imod. Det kræver bare, at man ikke står alene”, siger Helene og Jesper, der fik hjælp fra LLO i Aalborg.



Guide: Sådan får du dine penge igen

MANGE AF LLO'S MEDLEMMER OPLEVER, AT DE HAR VUNDET EN SAG I HUSLEJENÆVNET, MEN AT UDLEJER IKKE FØLGER AFGØRELSEN, FX VED AT TILBAGEBETALE ET DEPOSITUM. HVAD GØR MAN SÅ? CHEFJURIST I LLO ANDERS SVENDSEN GENNEMGÅR DINE MULIGHEDER I GUIDEN HER.

LLO's rådgivere får ofte spørgsmålet: Hvad sker der, hvis udlejer ikke overholder afgørelsen?

Udlejers frist på fire uger for at indbringe sagen for domstolene er udløbet, men pengene er ikke kommet ind. Hvad skal du gøre? Se processen trin for trin i denne guide.

VÆR SIKKER PÅ, AT SAGEN ER ENDELIG OG IKKE ER ANKET

Der kan være flere grunde til, at udlejer ikke har betalt dig det skyldige beløb endnu. Det kan være, at udlejer rent faktisk har forsøgt at indbringe sagen for domstolene, og at det har taget nogle dages sagsbehandlingstid at oprette sagen i rettens system og give dig besked om, at du er sagsøgt.

Derfor kan det være en god idé at vente nogle dage, før du skriver til udlejer. Du kan også ringe til byretten i dit område og spørge, om sagen er blevet anlagt.

Hvis sagen er anket, er dit krav ikke endeligt, og ankesagen får lov at gå sin gang. Det er forskelligt, om udlejer foreløbigt tilbagebetaler et beløb under sagen. Vær opmærksom på, at det uanset hvad er fornuftigt at lægge disse penge til side, hvis det viser sig, at en højere instans ændrer afgørelsen, og du skal betale penge tilbage til udlejer.

KONTAKT UDLEJER OG KRÆV TILBAGEBETALING

Hvis sagen ikke er anket, bør du kontakte udlejer direkte og kræve betaling.

Udgangspunktet er, at afgørelsen er endelig, og at udlejer burde have reageret, hvis udlejer ikke ville acceptere afgørelsen.

Skriv derfor til udlejer, at du kræver betaling, og giv en frist. Henvi til huslejenævnets afgørelse, angiv det præcise beløb og sæt en kort frist for betaling på mindst 10 dage, fx 14 dage.

Det er vigtigt, at kravet er klart opgjort. Der må ikke være tvivl om, hvad du kræver, og hvorfor. Husk, at der kan være et rentekrav, der afhænger af sagstypen.

Du bør samtidig skrive, hvad næste skridt er, hvis betalingen udebliver. Det kan fx være betalingspåkrav, også kaldet simpel inkasso, indbringelse for retten eller, hvis du stadig bor i lejemålet, modregning efter rådgivning fra LLO.

Din mail til udlejer er ikke en trussel. Det er en præcisering af processen.

MODREGNING: HVIS DU STADIG BOR I BOLIGEN

Hvis udlejer ikke reagerer, og du stadig bor i boligen, kan modregning i nogle tilfælde være en mulighed.

Men i LLO råder vi altid til, at du kontakter os først, så du ikke risikerer en ophævelse på grund af manglende huslejebetaling.

HVIS DU ER FLYTTET

Hvis du er flyttet, har du normalt ikke noget at modregne i. Vi ser det ofte i sager om tilbagebetaling af depositum.

Så er næste skridt som udgangspunkt at sende et betalingspåkrav, hvis kravet er under 100.000 kr.

Et betalingspåkrav er en forenklet inkassoproses ved fogedretten, hvor du kan få rettens hjælp til at fastslå og inddrive et pengekrav på op til 100.000 kr. uden først at anlægge en almindelig retssag.

Dette er typisk ikke inkluderet i prisen for et LLO-medlemskab. Du kan derfor enten gøre det selv, tilkøbe inkassohjælp i visse LLO-afdelinger eller overlade sagen til et privat inkassofirma mod betaling. Du kan finde både betalingspåkrav og vejledning på www.domstol.dk.

NÅR BETALINGSPÅKRAVET ER SENDT

Domstolen gennemgår betalingspåkravet og vurderer, om det kan sendes til udlejer.

LLO-JURISTER SKRIVER:



Anders Svendsen



Ole Hansen



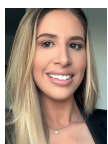
Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen



Timothy Abilo Vildershøj



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Shanie Skov Høglund



Kristine Jeanett Nørgaard



Parita Stephen



Anne Sofie Lillie

Hvis det er i orden, bliver det sendt til udlejer, som får mulighed for at reagere.

Hvis udlejer accepterer kravet eller ikke reagerer, kan betalingspåkravet bruges som grundlag i fogedretten. Det betyder, at det får samme virkning som en dom.

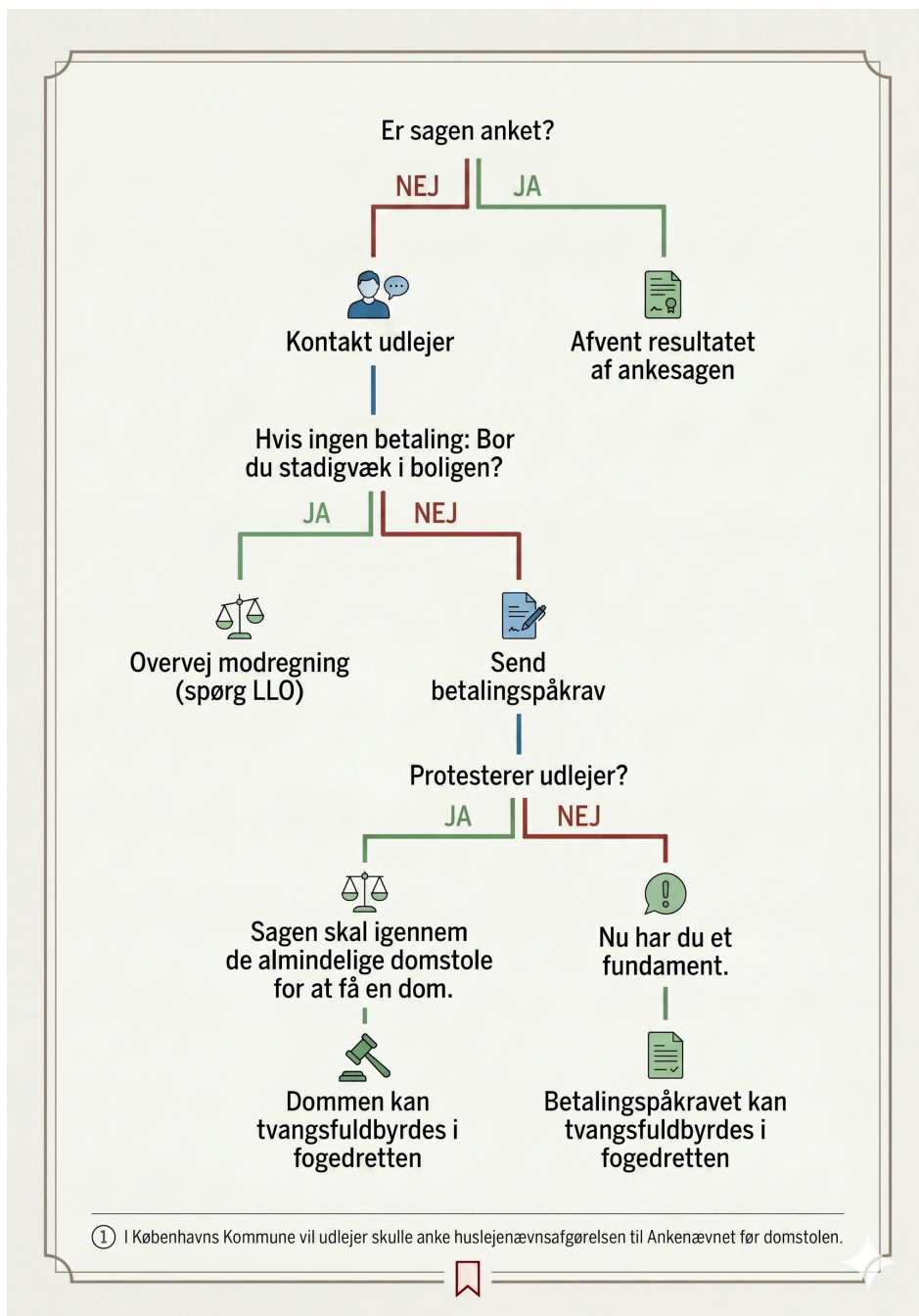
Hvis udlejer modsætter sig kravet, skal sagen videre til de almindelige domstole, som skal vurdere, hvem der har ret. Hvis sagen allerede er endeligt afgjort i huslejenævnet, vil retten som altovervejende hovedregel nå frem til samme resultat, fordi afgørelsen ikke er anket i tide. Udlejer får således ikke en egentlig ny prøvelse. Desværre kræver denne proces både tid og penge, selvom indholdet er meget simpelt.

Der er indgået en politisk aftale om, at denne del af processen skal gå hurtigere, så domstolene ikke skal bruge ressourcer på disse meget enkle fristsager. Folketinget vil derfor gøre det muligt at tvangsfuldbyrde endelige huslejenævnsafgørelser, så de får samme virkning som en dom i fogedretten. Denne lovgivning er endnu ikke gennemført, men forventes at gælde fra 1. januar 2027.

NÅR DER ER EN DOM ELLER ET BETALINGSPÅKRAV UDEN INDSIGELSE

Når du har et tvangsfuldbyrdesgrundlag, kan fogedretten hjælpe med at få pengene betalt.

Det sker typisk ved udlæg, hvor der tages pant i udlejers værdier, fx ejendommen, du har boet i, en bankkonto eller en bil, som sikkerhed for dit krav. Du er ikke forpligtet til at acceptere en afdragsordning, men det kan være en praktisk løsning, hvis udlejer ikke kan betale det hele med det samme. Overholdes en aftale ikke, kan sagen genoptages i fogedretten. Hvis der ikke er noget at gøre udlæg i, kan sagen afsluttes forgæves, men kravet består og kan forfølges senere. Det sker dog sjældent i lejesager, fordi visse krav efter lejeloven kan rettes mod en ny ejer og udlejer af ejendommen.



HAR UDLEJER IKKE BETALT? START MED AT SKRIVE TIL UDLEJER

Udkast til henvendelse til udlejer

Jeg henviser til huslejenævnets afgørelse af [dato].

Det fremgår af afgørelsen, at jeg har krav på tilbagebetaling af [beløb] kr.

Beløbet bedes indbetalt senest [dato, fx 14 dage fra i dag] til konto [kontonummer].

Hvis beløbet ikke er modtaget inden fristen, vil jeg uden yderligere varsel forfølge kravet ved betalingspåkrav eller ved indbringelse for boligretten med påstand om betaling med tillæg af renter.

BETALINGSPÅKRAV

Ved et betalingspåkrav får du fogedrettens hjælp til at indkræve gæld på op til 100.000 kr. Et betalingspåkrav er en forenklet inkassoprocess. Fogedretten er en del af byretten. Du skal kontakte fogedretten ved din lokale byret, hvis du har spørgsmål til betalingspåkrav. Læs mere på www.domstol.dk

EMILIE OG RASMUS ER DYBT FRUSTREDE OVER UDLEJERENS OPFØRSEL

Emilie og Rasmus skal have over 60.000 kroner tilbage efter hjælp fra LLO: "Vi er både glade, men også frustrerede over, at udlejer ikke har betalt, hvad han skylder os".

Rasmus Fredskilde og Emilie Jørgensen boede til leje i et hus i 22 måneder.

"Vi boede lidt uden for Horsens på samme matrikel som udlejer selv. Det er en gammel gård med flere små huse tilknyttet, og vi var kun fem lejere og udlejer, som selv boede i hovedhuset. Vi blev meget tæt knyttet til beboerne og selvfølgelig udlejer selv og familien".

MEN FREDEN VAREDE IKKE VED

"Vi valgte at flytte, fordi vi fik flere og flere uforklarlige regninger vedrørende varmeregnskabet fra udlejer - hvilket vi også nægtede at betale", forklarer Rasmus Fredskilde.

Sagen blev vundet ved huslejenævnet i Horsens Kommune med hjælp fra LLO. Afgørelsen betyder, at udlejer skal tilbagebetale både depositum og ulovligt opkrævede a conto-beløb.

Huslejenævnet fastslår, at udlejer ikke kan kræve betaling for istandsættelse ved fraflytning, da der ikke er dokumentation for hverken indflytnings- eller fraflytningsrapport. Derfor skal hele depositummet på 18.510 kr. tilbagebetales.

Parret har betalt 2.998 kr. pr. måned i a conto for vand og varme. Huslejenævnet vurderer, at varme skønsmæssigt kan fastsættes til 1.000 kr. pr. måned,

mens vand ikke må opkræves særskilt, da der ikke er individuelle målere.

Det betyder, at parret har betalt 1.998 kr. for meget hver måned i 22 måneder, svarende til 43.956 kr., som skal tilbagebetales.

Men udlejer har endnu ikke betalt en krone og har ikke ladet høre fra sig, så parret har nu en advokat til at hjælpe sig, og sagen ender formentlig i boligretten, vurderer parret selv.

FRUSTREDE OG FORVIRRENDE

For Rasmus Fredskilde og Emilie Jørgensen har sagen været både frustrerende og uoverskuelig – indtil LLO trådte til.

"Vi er både glade, men også frustrerede. Det har været en lang proces, men det har givet ro i maven at have LLO i ryggen over for udlejer. LLO har taget sagen seriøst fra starten og givet os en masse rådgivning og afklaring", forklarer Rasmus og Emilie.

De peger særligt på, at den juridiske hjælp gjorde en afgørende forskel:

"Vi har brugt mange timer på at granske lejeloven fra ende til anden, men at få LLO's juridiske hjælp og input i sagen har været altafgørende", fortæller de.

Huslejenævnet har pålagt udlejeren at udarbejde en ny fraflytningsopgørelse og advaret om indberetning til Grundejernes Investeringsfond (GI).



FOTO: PRIVAT.

Rasmus Fredskilde og Emilie Jørgensen kæmper stadig for at få pengene igen. De fokuserer nu på at leve livet som en nybagt familie.

ER KOMMET GODT VIDERE

I dag er parret ved godt mod, selvom sagen ikke er afsluttet: Udlejeren har nemlig ikke efterlevet afgørelsen.

"Vi er kommet rigtig godt videre. Vi har efterfølgende købt et hus og er i mellemtiden blevet forældre til en skøn lille pige".

"Vi kæmper stadig for at få pengene igen, men generelt set er vi bare glade for at være kommet væk derfra og nu fokusere på at leve livet som en nybagt familie".

Det er langt fra en sjældenhed, at en afgørelse fra huslejenævnet ikke efterleveres, men blot ignoreres.

Huslejenævnet kan i sidste ende politianmelde en udlejer, hvis der er grundlag for en sag om frakendelse. Det sker typisk, hvis en ejer gentagne gange ikke overholder påbud og afgørelser. Sagen skal rejses af huslejenævnet, ofte efter indberetning fra Grundejernes Investeringsfond, der holder styr på, hvor mange gange udlejere ikke efterlever afgørelser.

Men på trods af mange sager har kun 14 udlejere fået frakendt retten til at udleje de seneste 20 år. Det kan du læse om på side 9.

LLO foreslår derfor, at der indføres en autorisationsordning for udlejere, hvilket støttes af flere partier – læs mere på side 4-5.

FAKTA

Sådan får du dine penge igen, når udlejer ikke betaler og ignorerer huslejenavnets afgørelse.

LÆS GUIDEN PÅ SIDE 16-17.

FORKERT VANDREGNING – HVAD GØR JEG?

Hej LLO

Jeg har netop modtaget en vandregning, som jeg ikke mener er korrekt. Jeg har boet i min lejlighed i cirka 2 1/2 år. Min udlejer står for levering af vand, og der er ingen individuelle målere. Jeg har aldrig tidligere modtaget et regnskab, men i går sendte udlejeren mig en opgørelse. Her har han beregnet, at jeg skal betale 6.679,41 kr. Det er baseret, på at min bolig er 71 m², og ejendommen rummer yderligere fire lejligheder.

Kan I hjælpe med det?

*Venlig hilsen
Lejer*

Kære lejer

Tak for din henvendelse. En udlejer må kun opkræve vand som tillæg, hvis det fordeles efter individuel forbrugsmåling. Hvis du oplever, at regningen er fordelt efter m² og ikke efter dit faktiske forbrug, bør du gøre indsigelse mod opgørelsen. Husk, at en indsigelse mod et forbrugsregnskab skal være både skriftlig og begrundet.

Du er naturligvis også meget velkommen til at kontakte din lokale LLO-afdeling, hvor vi altid gerne hjælper med at formulere brevet eller besvare eventuelle spørgsmål.

*Med venlig hilsen
Rikke Daugaard Jepsen,
kontorleder, cand.jur.,
LLO's servicekontor i Aarhus*

HELT UFORSTÅELIGE VARMEREGNINGER FORVIRRER

Hej LLO

For tre uger siden fik jeg en mail fra min udlejer, hvor der står, at jeg skylder lidt mere end 13.000 kr. i alt i vand og varme, men jeg forstår slet ikke alle de regninger, der er kommet med. Kan jeg sende det til jer, så I kan se på det for mig?

*Med venlig hilsen
En frustreret lejer*

Kære frustrerede lejer

Tak for din henvendelse.

Vi vil meget gerne hjælpe med at gennemgå dine regnskaber, så du kan få sendt en skriftlig og begrundet indsigelse afsted, hvis det viser sig at være aktuelt.

Fristen for at gøre skriftlig og begrundet indsigelse er seks uger fra det tidspunkt, du modtog regnskabet, så det er vigtigt, at du straks kontakter din lokale LLO-afdeling. Du finder kontaktoplysningerne på vores hjemmeside www.llo.dk.

*Med venlig hilsen
Rikke Daugaard Jepsen,
kontorleder, cand.jur.,
LLO's servicekontor i Aarhus*



FOTO: AI

VILD FRÅFLYTNINGSREGNING PÅ 46.500 KR.

Hej Lejernes LO

Jeg er lige flyttet fra en lejlighed i sidste måned og har nu fået en regning på 46.484,79 kr. Min udlejer var et af de store udlejningsfirmaer i Aarhus. Jeg har kun boet der i 11 måneder, og har passet rigtig godt på lejligheden, så jeg forstår ikke, hvorfor istandsættelsen skulle være så dyr. Jeg ved heller ikke, hvordan udlejer ved, hvad der skal laves i boligen, for der blev aldrig lavet en indflytningsrapport.

Mvh.

En bekymret lejer

Kære lejer

Tak for din mail.

Når din udlejer havde mere end en bolig udlejet på indflytningstidspunktet, og udlejer ikke har lavet en indflytningsrapport, er udgangspunktet, at eventuelle krav vedrørende normal istandsættelse bortfalder. Jeg synes derfor, du skal sende din sag ind til os her i Aarhus snarest muligt, så vi kan hjælpe dig med at vurdere det krav, udlejer har fremsat i flytteopgørelsen.

Med venlig hilsen

*Shanie Skov Høglund,
medlemsrådgiver, cand.jur.,
LLO's servicekontor
i Aarhus*

MÅ HUSLEJEN HÆVES?

Hej Lejernes LO

Min udlejer vil hæve huslejen fra 7.000 kr. til 11.000 kr. fra næste måned. Må han gøre det?

Mvh Lejer

Hej Lejer

Udlejer må ikke bare sætte huslejen op. Varslinger som denne skal følge lejeloven med korrekt varslings og begrundelse. Kontakt din lokale LLO-afdeling snarest for at få tjekket varslingen. Hvis den er gyldig, har du seks ugers indsigelsesfrist.

Med venlig hilsen

*Shanie Skov Høglund,
medlemsrådgiver, cand.jur.,
LLO's servicekontor i Aarhus*

Her kommer også advokater for at få juridisk hjælp

Gå til LLO tidligt og pas på med at løse svære problemer og konflikter på egen hånd. Sådan lyder rådet fra juridisk rådgiver Arnela Osmanovic, der både er forhandler, formidler af komplekst lovstof og lejernes redningskvinde

Dyre fejl er nemme at begå, fordi lejeretten er kompleks. Det er derfor normalt, at også advokater kontakter Lejernes LO for at få specialiseret rådgivning. Gevinsten ved at række ud i god tid kan være stor. Fra hundredtusinder af kroner i hånden til at undgå en tragedie som pludselig at stå uden tag over hovedet, måske endda med sin lille familie i hånden.

Arnela Osmanovic er 29 år og en af flere juridiske rådgivere i LLO Hovedstaden. Vi møder hende på en travl dag på kontoret i Vester Voldgade i København. Her er arbejdstid for Arnela og hendes kolleger delt op mellem rådgivning af lejere, møder med beboerforeninger, idéudvikling, forberedelse af sager samt af og til møder i boligretten.

Hun har været ansat i LLO Hovedstaden siden 2017, hvor hun begyndte i et studiejob. Da hun blev færdiguddannet cand.jur. i 2020, startede hun i et barselsvikariat og blev siden fastansat.

TAKNEMMELIG ADVOKAT

Arnela er glad for jobbet med at hjælpe dem, der har fået problemer med deres udlejer. Alle typer af borgere henvender sig, når de har brug for hjælp, forklarer hun.

”Det er en blanding af danskere,

udlændinge, studerende, folk fra alle samfundslag og alle aldre. Vi har også medlemmer, der er jurister eller advokater. Det understreger, hvor kompleks lejeretten er. Man kan ikke bare sætte sig ned og regne den ud. Det kræver et kontor af specialister”.

En dag var der en smuk buket blomster på Arnelas skrivebord. Med blomsterne fulgte et kort: ”Tak for din rådgivning og støtte undervejs i min datters sag”. Blomsterne var fra en advokat, hvis datter var blevet opsagt i sit lejemål.

Advokaten havde sendt en indsigelse på sin datters vegne til udlejeren. Indsigelsen var ugyldig, og datteren stod over for at skulle flytte med kort varsel.

”Det var en vanskelig sag. Jeg lavede en risikovurdering og præsenterede alle muligheder. De valgte en løsning, som gjorde en svær situation mere overskuelig, og de var enormt taknemmelige for hjælpen”.

UDLEJERE STÆVNER DERUDAF

Hvilken tendens ser du i dine sager?

”Lejerne er generelt meget pressede. Vi ser udlejere bruge en model, hvor de går hårdere til deres lejere. Mange udlejere vælger at tage selv små uoverensstemmelser i retten. De stævner derudaf, bare fordi de kan. Mange lejere



FOTO: PRIVAT

En advokat sendte blomster til Arnela Osmanovic som tak for hjælpen til datteren, der blev opsagt af sit lejemål.

har ikke penge til at gå i retten. Andre kan være skræmte over udsigten til et større slagsmål med udlejer, og det får dem til at opgive at kæmpe for deres sag”.

Hvad er nogle af de værste sager, du har behandlet?

”Hvis jeg var blevet spurgt i begyndelsen af min tid som juridisk rådgiver, ville jeg have haft et svar. Men nu, nej. Jeg har set alt for meget – mange sager og mange slemme situationer. Førhen kunne jeg godt blive meget påvirket, især i opsigelsessager, hvor folk kan stå med en dårlig sag og ende uden en bolig. Jeg er blevet bedre til at lægge afstand og adskille arbejde og privatliv”.

VENINDE SMIDT PÅ GADEN

Hvorfor arbejder du med at hjælpe lejere?

”Det gjorde et stort indtryk på mig, at en af mine medstuderende pludselig endte på gaden. Hun havde modtaget en opsigelse i sin postkasse, mens hun var ude at rejse. Hun blev smidt ud af sin bolig, uden at vide, hvor hun skulle bo”.

”Det var helt nyt for mig, at det kunne give så store problemer, at en lejer ikke får reageret tidsnok. Min veninde fra studiet fik dengang hjælp fra LLO”.

”Jeg tror på, at det at have en bolig handler om mere end bare at have et tag over hovedet. Det er en



grundlæggende forudsætning for tryghed, stabilitet og et velfungerende hverdagsliv”.

GRÅDIGE UDLEJERE OG SKUFFEDE LEJERE

Hvilken situation står lejere i, når de kontakter dig?

”Problemerne kan være mange: fraflytning, indflytning, skimmelsvamp, lejestigninger. Lejere henvender sig ofte, fordi de føler sig usikre og magtesløse”.

Nogle gange underskriver folk en lejekontrakt og flytter ind, kun for at opdage, at der er mange fejl og mangler.

”De står med en bolig, som ikke lever op til forventningerne, hvilket fører til stor skuffelse. Nogle vil gerne hurtigst muligt ud af lejemålet”.

Andre henvender sig på grund af varsling af lejestigninger. Særligt de seneste år med høj inflation har været stressende.

”Nogle gange er udlejere decideret grådige og forsøger at varsle urimeligt høje huslejestigninger”, oplever Arnela.

Ofte er huslejestigninger dog lovlige.

”Det handler også om at få en afklaring – er alt korrekt?”, forklarer den erfarne rådgiver.

DYRE FRAFLYTNINGER

Hvad er din rolle i tvisterne?

”Vi er ofte bindeleddet mellem lejer og udlejer og kan være med til at skabe

afklaring og ro i situationer, der ellers kan udvikle sig konfliktfyldt”.

”Jeg ser for eksempel sager med meget høje omkostninger ved fraflytning. Lejere spekulerer ofte på, hvad udlejeren har krav på, og hvad LLO kan gøre for at hjælpe. Hvis lejeren ikke selv maler og afleverer lejemålet i aftalt stand, har udlejere en tendens til at gøre brug af dyre håndværkere. Det giver meget høje ekstraregninger for istandsættelse. Fraflytningssager fylder meget hos os.”

”Vi hjælper med at skabe forståelse og finde løsninger. Både inden en situation eskaleres, og mens den eskaleres, for det gør det ofte”.

HANDICAPPET I RULLESTOL BLEV OPSAGT

Kan du komme med et eksempel på rollen som forhandler?

”Jeg havde et medlem, der havde fået en opsigelse. Han havde gjort sit bedste for at læse op på reglerne og gøre indsigelse, men lejeretten er et komplekst område. Indsigelsen var formelt forkert og dermed ugyldig”.

”Da han henvendte sig til os, var fristen udløbet. Han er handicappet i kørestol og var i en ekstra svær situation. Han

Arnela Osmanovic er 29 år og en af flere juridiske rådgivere i LLO Hovedstaden.

havde lagt planer om at flytte, men ville stå uden et sted at bo i et halvt år. Jeg må fortælle ham, at der ikke er så meget at gøre, men tilbyder at kontakte udlejer og forsøge at forhandle en aftale, så han kunne blive boende, indtil han alligevel skulle flytte”.

Det lykkedes at indgå en aftale med udlejer, og det var fantastisk at kunne hjælpe, fortæller Arnela.

”Det ville have været katastrofalt for ham at stå uden bolig i et halvt år”.

KONTAKT LLO HURTIGT

Hvordan er din og dine kollegers tilgang til lejerne?

”Vi forbereder lejerne så godt som muligt på, hvordan det kan udvikle sig. Vi beroliger og sikrer os, at lejeren har en retshjælpsforsikring. Vi er professionelle i vores vurdering af, om der er en sag eller ej. Vi samarbejder også med eksterne advokater”.

LLO Hovedstadens rådgivere har meget forskellig baggrund. Nogle har været ejendomsrådgivere, bankmænd, jurister, ejendomsadministratorer eller noget helt femte.

”Alle er enormt professionelle og engagerede. Vi har et godt sammenhold og samarbejder på tværs. Den faglige sparring, både blandt studerende og fuldtidsansatte, er en kæmpe nøgle til vores resultater”, siger Arnela.

Uanset hvem her på kontoret man som medlem får kontakt med, skal man være helt tryk. Man får adgang til den samme professionelle rådgivning og alle kompetencer.

”Vi er alle juridiske rådgivere i et stærkt netværk”, fastslår Arnela.

Hvad er dit bedste råd til lejere, der får problemer?

”Mit bedste råd er at kontakte os i LLO, så tidligt som muligt”.

“**JEG TROR PÅ, AT DET AT HAVE EN BOLIG HANDLER OM MERE END BARE AT HAVE ET TAG OVER HOVEDET. DET ER EN GRUNDLÆGGENDE FORUDSÆTNING FOR TRYGHED, STABILITET OG ET VELFUNGERENDE HVERDAGSLIV.**”

LLO-aktive på gaden under valgkampen

Aktivister fra LLO gik på gaden op til folketingsvalget og talte med vælgere om boligpolitik. Ester Jensen er en af de aktive, der taler med lejerne om, hvordan de kan få mere indflydelse ved at oprette en beboerrepræsentation.

Ester Jensen står ved Vestamager Metrostation i Ørestad – et område med mange private udlejningsejendomme.

En beboer i en ejendom ejet af Kereby kommer forbi. Hun er utilfreds med Kerebys langsommelighed. Trods mange henvendelser retter udlejer ikke op på mangler i boligen.

Ester lytter tålmodigt og taler med beboeren længe.

Flere af de lejere, som Ester taler med, har mange bekymringer og spørgsmål.

”Jeg lytter til lejerne og taler med dem om deres boligsituation. Jeg er ikke i tvivl om, at prisen på boliger og utryghed fylder for dem i deres liv. Ved at lytte får jeg indsigt i, hvorfor de ikke allerede er aktive i LLO, og om de kender til muligheden for at etablere en beboerrepræsentation”, forklarer Ester Jensen.

Kereby (tidligere 360 North) ejer i dag over 2.350 boliger og er et ejendomsselskab ejet af den amerikanske kapitalfond Blackstone, der i 2019 skiftede navn for at forbedre sit image efter massiv kritik af aggressiv boligspekulation. Et navneskifte har ikke gjort stor forskel for byens lejere. Huslejestigningerne eksploderer –

særligt i de nybyggede boliger med fri markedsleje.

FÅ MERE INDFLYDELSE MED LLO

Ester Jensen er medlem af LLO's hovedbestyrelse og LLO Hovedstadens bestyrelse og går på gaden op til folketingsvalget og deler LLO's fem forslag ud til lejere og vælgere, som hun møder på gaden. Særligt i Ørestad på Vestamager og i Carlsbergbyen på Vesterbro i København er der mange private udlejningsboliger, der lejes ud til en høj husleje.

Mange lejere er bekymrede, fortæller Ester, der i marts måned flere gange ugentligt har været på gaden for at tale med lejere i Carlsbergbyen og i Ørestad.

”Vi bliver mødt af stor velvilje fra alle, som vi taler med. Vi hører om, hvordan høje boligudgifter og utryghed omkring boligen påvirker familier, børn og forældre”.

”Vi har mødt utroligt mange lejere, der gerne vil tale med os om folketingsvalget og det, der bekymrer dem. Mange beboere i de små og dyre lejligheder opfatter sig som om, at de er på ’gennemtræk’. De regner med kun at bo i de dyre private lejeboliger i kort tid. Men måske bliver de alligevel bo-



FOTO: PRIVAT

Ester Jensen (t.v.) taler med beboere op til folketingsvalget og deler LLO's fem forslag ud til lejere og vælgere, som hun møder på gaden. Foto: Privat.

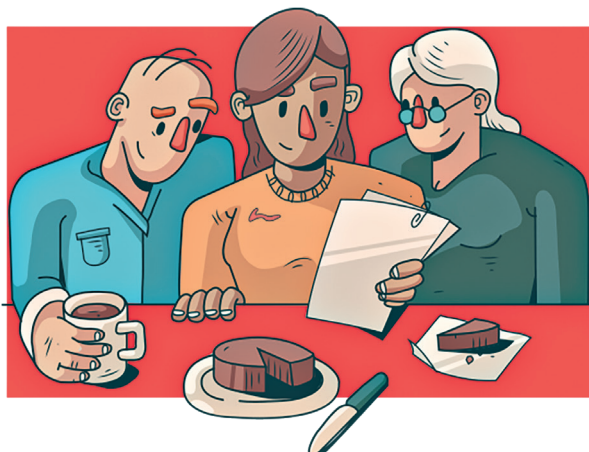
ende i lang tid. Det er svært at få dem til at slutte op om de fælles aktiviteter og beboerrepræsentationen”, forklarer Ester.

LEJER VIL FÅ ALLE MELDT IND

Flere beboere fortæller om bekymringer ved stigningerne i de i forvejen høje huslejer, der følger med aftalerne om indeksregulering.

”En lejer kunne huske dengang, da huslejeindekset i 2023 røg op på 10 procentpoint. Han huskede, at LLO lykkedes med at presse på for en politisk aftale, der fastsatte en maksimal huslejestigning på fire procent. Han fortalte, at han nu ville gå hjem og gøre alvor af at få lavet en beboerrepræsentation og få alle meldt ind i LLO”, forklarer Ester.

LÆS MERE OM VALGET PÅ
www.llo.dk/FV26



DERFOR SKAL DU OPRETTE EN BEBOERREPRÆSENTATION

I får én samlet stemme over for udlejer og ret til at gøre indsigelse på vegne af alle lejere i ejendommen. I får langt større indsigt og viden – fx om, hvad huslejen dækker over, så i ikke bliver snydt. Bor man til leje i privat udlejning, kan man danne en beboerrepræsentation (BR). I skal blot opfylde ganske få krav. Derefter kan I danne en forening, som giver jer ekstra rettigheder jf. lejeloven.

HVORDAN GØR DU?

- I kontakter den lokale LLO-afdeling, som hjælper med oprettelsen. Det er især vigtigt at optælle det rigtige antal lejere i ejendommen, og derudover meget vigtigt at tælle antal fremmødte til det stiftende møde. Det kan LLO hjælpe med. Læs mere på: www.llo.dk/BR

BILLIGERE KONTINGENT TIL LLO

- Når I har oprettet en BR, har I mulighed for at indgå en aftale med LLO, der sikrer jer rådgivning og hjælp. Hvis I stifter en beboerrepræsentation og tilknyttes som forening, er det billigere for hver lejer end et personligt medlemskab. Læs mere under lokalafdelingens side på www.llo.dk

BR-KURSER

LLO tilbyder en række gratis online webinarer til beboerrepræsentanter, bl.a. BR i nyere ejendomme, se udbuddet her: www.llo.dk/kurser

XORD

RIIS 2026 - 2	CYKEL- SPORT	↓ DEAD- LINE GARAGE	TO ENS	PIGE- NAVN	STJERNE STOK	↓	VAGT- BÅD
SÅNGERE							
DRUKNE							
ÅBNING			SPANIEN BELGIEN		KLAGE TONE	2	
SPILLE	3					ILT GRAM	
TONE			BUD	GRØNT	TO ENS DVÆL		
BALLET VRED GL. Å						KVÆL- STOF HAT	
↓		DANSKER VOKAL					6
				KATTE- DYR TEATER			
SPRING GRISE- LYD		VALGTE	REAU- MUR 500		TOILET		
→	7				SMILE STED- ORD		
BILDEL HVIS BARE...		8	GIFTER SÅR				
TEKST KIRKE- DEL					SY FJERN- SYN		
→				TON RAL		KVÆL- STOF GUD	
SVERIGE		TIME OVER	SLAP DANSK Ø				
BEGI- VEN- HED	4				NAZISTER SÅNGER- INDE		
RED- SKAB		JA MINE- RAL				SEKUND SYD	
KORT- FATTET							
HOLM		MÅLER NUL		STONE KILO		ITALIEN URAN	
STED FOR SPORTS- FOLK	1						5

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

Indsend kodeordet samt dit navn og adresse senest 17. august på e-mail: llo@llo.dk - så deltager du i konkurrencen om et gavekort på 500 kr. til Salling Group.

VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 1/2026:

Line Leth, Rued Langgaards Vej 23, 1. th., 2300 København.

Kodeord VINTERHI

TAKKEKORT FRA ET LETTET MEDLEM

Rådgiverne i LLO Hovedstaden modtog et fint håndskrevet kort, blomster og et gavekort til guf og lækkerier fra et lettet medlem. En lang sag om et fraflytningskrav er nu lukket.

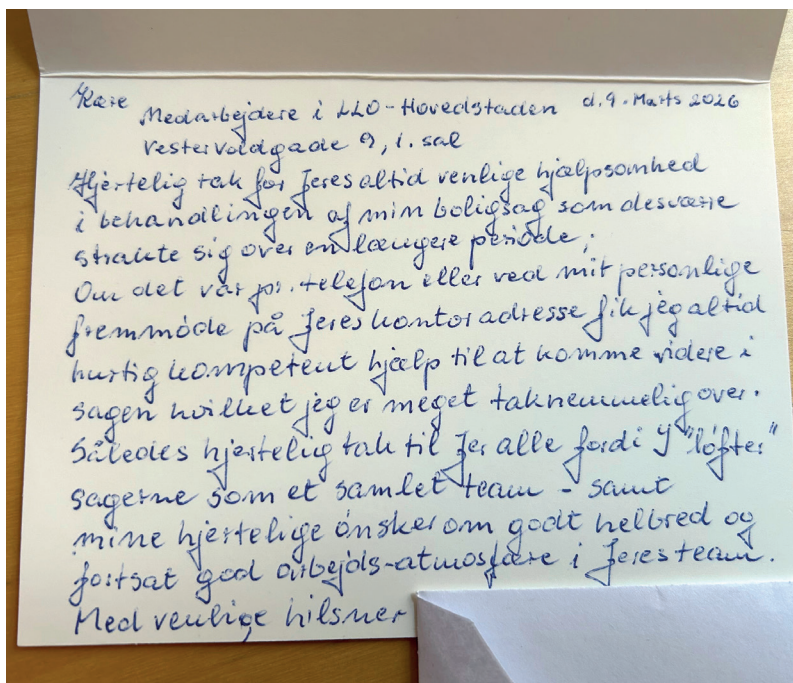
LLO har hjulpet et medlem med en sag om et fraflytningskrav fra en almen bolig. Sagen har kørt siden 2022 og har slidt meget.

Boligselskabet har sendt vores medlem i fogedretten ad flere omgange, men er hver gang endt med at trække sagen.

"Lige før forældelsesfristen på tre år udløber, sender boligselskabet sagen i beboerklagenævnet, men ender så alligevel med at trække sagen og meddele os, at de har afskrevet kravet", forklarer rådgiver i LLO Hovedstaden, Henriette Grage.

"Sagen har fyldt meget for vores medlem rent mentalt. Især da fogedretten var på banen, men også da sagen efterfølgende pludselig blev sendt i beboerklagenævnet efter et år uden aktivitet".

"Medlemmet var derfor meget taknemmelig for vores hjælp og kom forbi kontoret med et håndskrevet kort, blomster og gavekort til guf til deling"



I takkekortet skriver medlemmet:

Kære Medarbejdere i LLO-Hovedstaden,
Hjertelig tak for Jeres altid venlige hjælpsomhed i behandlingen af min boligsag som desværre strakte sig over en længere periode;

Om det var pr. telefon eller ved mit personlige fremmøde på jeres kontor adresse fik jeg altid hurtig og kompetent hjælp til at komme videre i sagen hvilket jeg er meget taknemmelig over.

Således hjertelig tak til Jer alle fordi I "løfter" sagerne som et samlet team, samt mine hjertelige ønsker om godt helbred og fortsat god arbejds-atmosfære i jeres team.

Med venlige hilsener
Et taknemmeligt medlem

TILMELD DIG NYT FRA LLO

LLO har fire nyhedsbreve, som du selv skal tilmelde dig:

LLO Nyhedsbrev
– få ny viden og gode råd – udsendes to gange månedligt.

LLO Kurser
– få besked om kommende gratis webinarer

LLO Lejeret
– få nyt om nye domme og afgørelser

LLO Hovedstaden
– få nyt fra hovedstaden – udsendes fire gange årligt

Du skal selv tilmelde din mail via forsiden af www.llo.dk eller via QR her:



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 - www.llo.dk • Mail: llo@llo.dk • **Henvendelser vedr. abonnement:** llo@llo.dk

Ansv. redaktør: Helene Toxværd • **Redaktør og journalist:** Jens Peter Kildevang: JPK@LLO.dk

Kontakt: Du kan skrive til redaktionen med forslag og kommentarer på mail: redaktion@llo.dk

Deadline for næste nummer: Mandag den 17. august 2026.

Udkommer fire gange årligt. I 2026 i februar (uge 8), i maj (uge 21), i september (uge 39) og i november (uge 49)

Oplag 65.000. **Tryk:** Stibo • **Layout:** Lars Thomsen/Xtermmedia.

Åbningstider: Se www.llo.dk

Udebliver vi Lejere? Kontakt din lokalafdeling, som du finder på www.llo.dk ved at indtaste dit postnummer på forsiden.

