





# Snør skoene hr. minister!



**D**a Blackstonepakken blev vedtaget tilbage i 2020, karakteriserede boligminister Kaare Dybvad den som et "første skridt på vejen mod at sikre, at almindelige mennesker kan få lov at bo i byen". Pakkens såkaldte spekulantstop og huslejbremse blev hilst velkommen blandt lejerne og hos LLO, for selv om vi var kede af, at den omstridte paragraf 5.stk. 2 i boligreguleringsloven ikke blev afskaffet, så glædede vi os over de nye muligheder for at "tøjle huslejernes himmelflugt".

Her to år efter glædes vi ikke længere! To år efter pakken er vi nødt til at bede ministeren om at snøre skoene og kigge på regelsættet én gang til, hvis almindelige mennesker skal kunne leve og bo til en betalelig husleje – også i fremtiden.

For 5.2-huslejen er dyr, virkelig dyr, og den stiger stadig. Og kigger vi på huslejen - ikke i moderniserede lejligheder, men i nybyggede lejligheder med fri leje - er situationen den samme: Det er virkelig dyrt, og det stiger stadig.

Lejere er generelt en broget flok, men mange er singler, mange er ufaglærte uden høje husstandsindkomster, og mange er unge. Uanset om man selv "kan gøre noget" ved disse forhold, f.eks. blive ældre (!) og få en højere indtægt eller flytte sammen med nogen og dermed få flere penge til husleje, så er økonomien et problem i forhold til at få råd til at bo.

Da man i sin tid indførte fri leje i nybyggeri, var det ud fra en formodning om, at der så ville blive bygget mere (og dermed på sigt også

Der er brug for et opgør med boligreguleringslovens paragraf 5. stk. 2 og den fri leje. Vi har brug for et mere rimeligt system for huslejeafkast, baseret på et beregnet og rimeligt afkast til udlejer, eller på en forhandlingsleje, som man har i Sverige.

billigere), til gavn for både samfundet og befolkningen.

I dag er vi klogere. Vi kan se, at det ikke har virket. Der er brug for et opgør med paragraf 5. stk.2. og den fri leje. Vi har brug for et mere rimeligt system for huslejeafkast baseret på et beregnet og rimeligt afkast til udlejer, eller på en forhandlingsleje, som man har i Sverige. Der er stadig mangel på boliger. Folk uden store indtægter bor på mindre og mindre plads og længere og længere fra deres arbejdspladser, hvis disse er i byerne. Og lægger vi hertil problemerne med at få bygget almene boliger, så tegner der sig et umådeligt trist billede for vores børn og børnebørn.

Det er ikke i orden – det er ikke godt nok. Hr. minister, snør skoene!

## SKAL JEG DELTAGE I ET FLYTTESYN?

**KÆRE LLO,**

Tak for behaglig telefonsamtale. Vedlagt er min lejekontrakt til gennemgang. Jeg vil gerne have jeres vurdering af, om jeg bør deltage i et flyttesyn, og hvilke konsekvenser det kan have, hvis jeg ikke gør. Jeg medsender den mail, jeg har fået som svar på min opsigelse

Mvh.  
Bente



### SVAR:

Kære Bente

Jeg er din rådgiver på sagen.

Det er vigtigt, at du kommer til fraflytningssynet. Udlejer har ikke pligt til at rykke flyttesynet, hvis du ikke kan. Hvis du allerede på forhånd ved, at du ikke kan komme, så kan du prøve at få udlejer til at rykke det. Konsekvensen ved at du ikke dukker op er, at fristen for at udlejer kan fremsætte istandsættelseskrav (som er fraflytningsrapporten), forlænges

til to uger fra flyttesynets afholdelse.

Ligeledes, hvis du ikke underskriver rapporten eller bekræfter modtagelsen af den, så betragtes det som din udelivelse, hvorefter fremsættelsesfristen forlænges.

Udlejer har dog pligt til at udlevere fraflytningsrapporten på flyttesynet. Ellers bortfalder udlejers ret til at fremsætte istandsættelseskrav. Hvis udlejer husker rapporten, skal du som sagt underskrive den. Hvis du er uenig

i dens indhold, skal du være sikker på, at du ikke underskriver i en boks, hvor der står, at du underskriver OG accepterer dens indhold. Jeg vil i denne situation anbefale dig, at du underskriver et andet sted på siden og noterer, at du er uenig. Så tager vi den derfra.

Venlig hilsen  
Magnus Andresen  
Medlemsrådgiver  
Cand.jur.

## GLOSTRUP:

# 155.000 KR. TILBAGE TIL LEJERNE

**Medlemstallet i LLO Glostrup** er steget markant i 2021/22, oplyste formanden, Annette Sønderby Jensen, på generalforsamlingen d. 31. marts. Medlemstallet er nu ca. 400, heraf 100 enkeltmedlemmer. De øvrige ca. 300 foreningsmedlemmer fordeler sig på 6 beboerforeninger.

### Mange sager i småhusene

Afdelingen har i 2021 haft 362 henvendelser. Spørgsmålene har handlet om en lang række problemstillinger: ind- og fraflytning, herunder udbetaling af depositum, regulering af depositum og forudbetalt leje, vedligeholdelsesmangler, fugt- og skimmesvampeproblemer, tidsbegrænsede lejemål, fremleje, lejens størrelse i småhuse, lejestigninger efter det omkostningsbestemte princip, forbrugsregnskaber, opsigelser, ulovlige lejemål, naboproblemer og råderetsreglerne i alment byggeri.

Der har igen i år været flere sager om skimmelsvamp pga. problemer med ældre byggeriers konstruktioner og vandskader i tilstødende lejligheder. Endelig er der også stadig mange sager i småhusene (op til 6 lejemål), hvor lejen ofte er alt for høj, og hvor der er problemer med vedligeholdelse samt aflæggelse af korrekte forbrugsregnskaber m.v.

### Udlejere til pengepungen

I de sager, hvor der har været uenighed om betaling ved fraflytning, huslejens størrelse og forbrugsregnskaber m.v. har udlejerne i 2021 måttet tilbagebetale lejerne 155.000 kr. Flere af disse sager er afsluttet med positivt resultat for lejerne, uden at sagen har måttet indbringes for Huslejenævnet.

Huslejenævnet har behandlet fire sager: to sager er afsluttet uden behandling og to er under behandling. I en fraflytningssag fra Stationsparken 8 blev udlejer pålagt at tilbagebetale hele

depositummet på 29.700 kr. pga. for sen indkaldelse til fraflytningssynet. Sagen måtte herefter indbringes for fogedretten, da udlejer ikke ville udbetale det skyldige beløb. Fogedretten dømte udlejer til at betale, hvorefter betaling skete.

I en fraflytningssag fra Hovedvejen 118 har Huslejenævnet givet udlejer medhold i omfanget af istandsættelsen med en betaling på ca. 25.000 kr. Lejerne havde beboet lejligheden i 1 år. I en sag fra Erdalsvej, hvor udlejer ikke havde tilbagebetalt for meget indbetalt a-contovarme og vand, og havde ændret lejen uden varsling ved overtagelsen, besluttede nævnet at pålægge ejeren tilbagebetaling af de skyldige beløb samt nedsætte lejen til det sidst opkrævede beløb af den forrige ejer. Ejeren reagerede ikke på nævnets afgørelse, og det er derfor meddelt ham, at det skyldige beløb på ca. 35.000 kr. fratrækkes i den fremtidige husleje.

### Beboerforening på Asylvej

Huslejenævnet i Ishøj Kommune har nedsat lejen i en udlejet ejerlejlighed med 10.200 kr. årligt. Lejerne havde fået en lejestigning på 2.000 kr. månedligt efter ejerskifte. I to sager om vedligeholdelsesmangler på Formervangen og Gyvelvej er disse nu afsluttet, efter at manglerne på Formervangen er udbedret, og lejerne på Gyvelvej har fået sikkerhed for, at deres vinduer udskiftes her i foråret.

En afstemning blandt beboerne i ejendommen Asylvej 1-45 efter et stiftende beboermøde viste, at 32 af 42 lejemål tilsluttede sig dannelsen af en beboerforening.

Torben Sørensen er udnævnt som suppleant i Huslejenævnet og Beboerklagenævnet. I Huslejenævnet er Peter Larsen, Hvidovre, udnævnt som medlem, og i Beboerklagenævnet er Peter Andersen, København, udnævnt.

## NY DIREKTØR I EJENDOM- DANMARK

Efter måneders usikkerhed har ejendomsbranchens fundet en ny adm. direktør, der skal afløse Jannick Nytoft, som ved nytår skiftede til hotel- og restaurantbranchens organisation, Horesta.

Ny mand i spidsen for Ejendomsdanmark er Peter Stenholm. Han er 56 år og har hidtil været vicedirektør i Dansk Industri, hvor han fulgte med over, da Dansk Byggeri i 2020 blev indlemmet i erhvervsorganisationen.



Blomster og diplom til Hernings nye æresmedlem.

## LARS DOHN ÆRESMEDLEM I HERNING

LLO Herning besluttede på sin generalforsamling d. 29. marts at udnævne den lokale LLO-veteran, Lars Dohn, til æresmedlem. "Han er alt for LLO, mener vi, en kæmpe hjælp og meget vellidt af alle", skriver bestyrelsesmedlem Jette Skov til Vi Lejere.

Lars Dohn er udover sin lokale forankring i LLO-Herning også næstformand i landsforbundet.

KjH

KjH

## NY BOLIGORDFØRER I RV

FOTO: LEITOP VADSKÆR



**Susan Kronborg – ny boligordfører for RV**

Susan Kronborg er et af de forholdsvis nye navne i Radikale Venstre's folketingsgruppe. Fra sommeren 2021 er hun også ny boligpolitisk ordfører.

Susan Kronborg (53 år og født i Sydkorea) er tillige indfødsretsordfører.

Hun blev folketingsmedlem for sit parti i Østjyllands Storkreds (Aarhus), da hendes partiformand Morten Østergaard forlod politik. Det nye ordførerskab for boligområdet kom på plads ved en rokade internt i folketingsgruppen efter et andet medlems udtreden på grund af grænseoverskridende adfærd, nemlig Kristian Hegaard.

Susan Kronborg er cand.jur. fra Aarhus Universitet og magister i indirekte skatter og afgifter. Hun har været fuldmægtig og specialkonsulent i Skat-testyrelsen, skatteministeriet og skatteankenævnet.

KJH



**Bestyrelsen i Herning efter generalforsamlingen 29/3. Forrest Marianne Venø og formanden Jørgen Andersen. Bagerst: Jette Skov, Lars Dohn og Hans Agerup.**

## HERNING:

### LLO KLÆDT PÅ....

LLO Herning har længe talt om, at afdelingen skal være mere synlige i medierne. Nu er bestyrelsen også blevet det rent fysisk. Den er nemlig blevet ekviperet med nye T-shirts og jakker med synlige logoer og slogans.

"Kommer man på kontoret første gang, kan det være svært at overskue, hvem man skal tale med", siger Jette Skov. "Fremover vil man ikke være i tvivl. På samme måde, hvis man møder én af os ude i byen og har brug for kontakt til LLO".

KJH

## VERDEN RUNDT:

### DEMONSTRATION FOR 6 ÅRS HUSLEJESTOP I 200 TYSKE BYER

Den 26. og 27. marts afholdtes der demonstrationer for seks års fastfrysning af de tyske huslejer. Der blev lagt op til demonstrationer i 200 tyske byer.

På "Boligaktionens dag" gøres folk fra hele Europa opmærksom på den ekstremt vanskelige situation på lejemarkedet. Den landsdækkende Husleje Stop-kampagne deltog også i protesterne med en oppustelig, fire meter høj "lejefrysehånd".

Hånden stoppede bl.a. i München, Köln, Düsseldorf, Dortmund, Essen og Bochum.

"Hånden rejser hen, hvor folk er fortvivlede, fordi de næsten ikke kan trække vejret på grund af den stadigt stigende husleje. Politikerne skal bryde denne spiral," siger Matthias Weinzierl, talsmand



**Huslejestop-aktivister med den 4 meter høje "lejefrysehånd" foran den gamle tyske rigsdag i Berlin.**

for Rent Stop-kampagnen.

#### Hvordan hjælper man lejere?

En første foranstaltning, der kan gennemføres hurtigt, ville være et landsdækkende lejestop, mener han. På noget mindre spændte markeder kan tillades en maksimal huslejestigning på seks procent på tre år,

forudsat at den hidtil betalte leje ikke overstiger den lokale sammenligningsleje. For de resterende arealer bør huslejen højst have lov til at stige med ti procent på tre år. Den landsdækkende kampagne for at stoppe lejestigningerne fortsætter ud over foråret.

TVP

## NY I LLO'S FORRETNINGSUDVALG

Bente Lomborg, Silkeborg, udtrådte af LLO's forretningsudvalg forud for den generalforsamling, hvor hun med 9 stemmer mod nul fik sin generalforsamlings tilslutning til at lade afdelingen udmelde af LLO. I mail-beskeden til LLO skrev hun, at hun ville trække sig, uanset udfaldet af de to generalforsamlinger. (Se artiklen side 6 og 7).

I Bente Lomborgs sted indtræder 1. suppleanten Karen Moustgaard, LLO Hovedstaden. Karen Moustgaard har tidligere været suppleant til forretningsudvalget, men ikke tidligere været indsuppleret som fast medlem.

KJH

# TRE LOKALE FORMÆND JONGLEREDE MED FAKTA, DA DE MELDTE MEDLEMMERNE UD

Direkte misvisende og lodret forkerte forklaringer overfor medlemmerne om udmeldelser i Silkeborg, Holstebro og Horsens.

**Først tabte lokalafdelingerne** i Silkeborg og Holstebro med store flertal imod sig nogle afstemninger på landskongressen i oktober 2021 om ændring til LLO's love og vedtægter. Det var lovændringer, som de indædt - men forgæves - havde kæmpet for at forhindre.

Tre måneder efter bad de så deres medlemmer om at få tilslutning til at melde afdelingen ud af LLO. Det fik de. Men både i Silkeborg og i Holstebro og senere i Horsens blev der givet direkte misvisende og lodret forkerte forklaringer overfor medlemmerne på konsekvensen af lovændringerne. I Horsens fremgik det end ikke af indkaldelsen, at udmeldelse af LLO var på dagsordenen. Kun "afdelingens fremtid".

Lovændringerne var blevet vedtaget med markante 2/3-dels flertal eller mere på landskongressen i oktober.

## SILKEBORG: 9-0 FOR UDMELDELSE

Ni fremmødte medlemmer til generalforsamlingen i Silkeborg - heraf fem bestyrelsesmedlemmer - besluttede d. 31/1 at lade Silkeborg Lejerforening udmelde af LLO.

En ny, ekstraordinær generalforsamling en uge senere, d. 7/2, bekræftede udmeldelsen. Den får virkning fra 1. maj 2022.

LLO's næstformand Lars Dohn overværede den ordinære generalforsamling og befandt sig pludselig og uvarslet i selskab med formanden for en konkurrerende lejerorganisation, nemlig Danmarks Lejerforening, der var inviteret til at overvære mødet.

I et brev til medlemmerne forud for den første generalforsamling gav bestyrelsen v/formand Bente Lomborg beslutningerne på kongressen i oktober om lovændringerne i LLO som begrundelse for forslaget om udmeldelse. Men i direkte modstrid med fakta blev det fremført, at citat: "medlemskab som udgangspunkt stiger med omkring 1200 kr. om året".

"Fakta er i stedet 55 kr. i stigning pr. enkeltmedlem og 15 kr. pr. forningsmedlem", siger LLO's landsformand Helene Toxværd.

I brevet til sine medlemmer skrev Lomborg endvidere på en enig bestyrelses vegne, at citat: "den nye struktur i LLO betyder også en

centralisering af arbejdet i få centre i hele landet, de tilknyttede lokale lejerforeninger nedlægges som selvstændige og den lokale indflydelse svinder ind".

"Igen: lodret forkert", siger Helene Toxværd, der henviser til sin og og næstformand Lars Dohns fup og fakta-dokumentation på side 10-12 i dette blad.

Bente Lomborg genopstillede så sent som d. 3. oktober 2021 til LLO's øverste 7-mands ledelse og blev valgt. Det var vel at mærke umiddelbart **efter**, at kongressen i Odense med et stort flertal havde vedtaget de ændringer af LLO's organisationsstruktur, som Silkeborg Lejerforening var så meget imod!

## HOLSTEBRO: 6 DELTAGERE MELDTE ALLE ANDRE UD

LLO Holstebro har i lighed med Silkeborg Lejerforening besluttet at udmelde sig af LLO og efterfølgende at indmelde sig i Danmarks Lejerforeninger. Det skete på to generalforsamlinger, først en ordinær d. 14. marts og derefter en ekstraordinær ugen efter, d. 21. marts, hvor den første beslutning blot skulle bekræftes.

Kun bestyrelsen på 5 medlemmer og ét ordinært medlem mødte op og traf den skelsættende beslutning.

Det er netop den mulighed, at en lille bestyrelse eller et flertal - på en generalforsamling med beskedent fremmøde - kan beslutte at udmelde alle medlemmer kollektivt, som LLO's kongres i oktober satte et stopper for med en lovændring. Imidlertid er lovændringen endnu ikke trådt i kraft, og udmeldelsen kunne derfor vedtages i både Silkeborg og Holstebro og i Holstebro få effekt fra 1. juli 2022.

Som i Silkeborg begrundes udmeldelsen med kongresbeslutninger i oktober 2021, der blev vedtaget med markante flertal, men som gik begge afdelinger imod.

I en såkaldt "redegørelse" til medlemmerne om baggrunden for forslaget om udmeldelse skriver Holstebro-formanden, Ole Schunck, at kongresbeslutningerne betyder, at central kontingentopkrævning og krav om tilknytning til et servicecenter (for at professionalisere

**VIGTIGE LOV-FÆNDRINGER**  
Formand og næstformand genvalgt. Også fredsvalg til fem andre topposter.



De to dirigenter, Peter Larsen og Jakob Busse, havde travlt med optælling af de forskellige bunke for at kontrollere hinandens tal.

Det blev en kongres med "nerve". Der blev  
kan melde alle medlemmerne ud kollektivt. Desuden nedlægges  
Men der var stor enighed om andre punkter, bl.a. valgene til ledelsen.

**D**et var ikke den boligpolitiske linje, der delte vandet på ILLO's kongres 2. og 3. oktober. Heller ikke valgene til ledelsen. Eller landsformandens beretning. Derimod var meningsforskellene om ILLO's fremtidige organisationsstruktur i love og vedtægter bide til at høre og se. Det første fra talerstolen. Det sidste ved livlig aktivitet i smågrupper i Odense's Congress Center. De små stemmer blev talt op i de mange aftenmøder om forslag og ændringsforslag, så var al bivi om udfaldet afgjort. Der var et markant 23/3dels flertal elleve mod fire for loændringsforslag fra hovedbestyrelsen, som skabte debat. Men en debat med "nerve" - det var det.

En hel og udelelig organisation

**En hel og udelelig organisation**  
De vigtigste beslutninger til lovene var:

- De vigtigste beslutninger var:
- ILO er fremover en hel og udelelig organisation. Vedtaget med 44 stemmer for, 19 imod.
- Forslaget krævede 3/5-dels flertal. Endringen siger på at stoppe en afdelings ret til at udelukke alle medlemmerne kollektivt og blev af dirigenten betegnet som "kongressens allervigtigste afstemning". Formanden oplyste, at ILO siden 2015 har mistet 14.000 medlemmer på kollektive udmeldelser.

- Oprettelse af landsdækkende servicetelcenter. Som et sikkerhedsnet under afledninger, der gives mulighed for at hjælpe deres medlemmer. 42 steder, for 20 mnd.
- Afstemningen krævede 25 stemme flertal og forslaget blev afslået (af Aalborg om). Et oplagende ændringsforslag (af Aalborg om) at alle afledninger i L1100 sendt ved udgangen af 2023 skal være tilknyttet et servicetelcenter.
- Centralisering af sammentælling fra L11-2023. Vedtaget med 48 indkomne.
- Regionerne nedlægges (vedtaget med 49 stemmer 144).
- Et forslag fra Region Midt om en kollektiv topløbsplan på 10 år. Et forslag med 51 stemmer ind, 13 for. Et forslag med en næstformand fremover blev vedtaget med 52 for, 11 imod.
- Forrentningsudvalget består fremover af fem medlemmer plus formand og næstformand. Deleveret af fem supplementer.
- Et forslag om forbud mod dobbelt tillids- lever indenfor L10 lovaringer.
- En taksat andre lovaringer af mindre lever. Røkkede blev vedtaget enstemmig.
- Mange af afstemningerne foregik skriftligt

efter ønske fra primært Region Midt's  
telegerede.

**Et hovedkrav**

**Et hovedkrav**  
I sin brevsede redegørelse landsformand  
Hilmar Torsøvdal for LLO's modstand mod  
nærelandskabsfundspåken, der arbejder med  
det, der senere blev til Blackstone-loven og der  
den fortsatte kamp for afskaffelse af paragraf  
5.45.2 i Loven angiktemmeligt for at indføre  
husejerregulering også i privat nybyggeri - de  
sidste sørgede overhovedet "Og så advarede  
hun imod husejstegning i mindre og private  
medlemmer (de såkaldte småhuse), hvis sam-  
medlemskræfter af lejelovens vedtages i sig  
nævnerform. Landsformand Torsøvdal sig-  
te fremtidigt LLO med både frivillige ildsjæle  
og professionelle ansatte. Helt personligt så  
hun hun en arbejdsdag, hvor hun får til  
til at møde de stadig større udfordringer og  
skal bringe LLO til påtætsager og økonomi-  
nære finansforholdssamlinger i LLO med der  
nærende klasse.

...t verdraget

**Enstemmigt vedtaget**  
de delegerede havde ordet til landsforman-  
den, som blev overtaget af Edelhards, Birger

"MEN, siger landsformand Helene Toxværd, "dette er kun korrekt, hvis afdelingen IKKE selv har styr på medlemsservicen, men skal have hjælp til at give medlemmerne det, de kommer for: nemlig kompetent juridisk rådgivning og bistand. Hvis Holstebro derimod selv har styr på deres medlemsservice, skal der ikke betales mere end 28.000 kr. efter lovændringerne.

## HORSENS: BESTYRELSEN VILLE GÅ, HVIS IKKE...

Bestyrelsen meddelte på generalforsamlingen d. 8/3, at den ville trække sig, hvis generalforsamlingen ikke vedtog udmeldelsen. Den blev begrundet med en række større og mindre forhold: bl.a. ved-

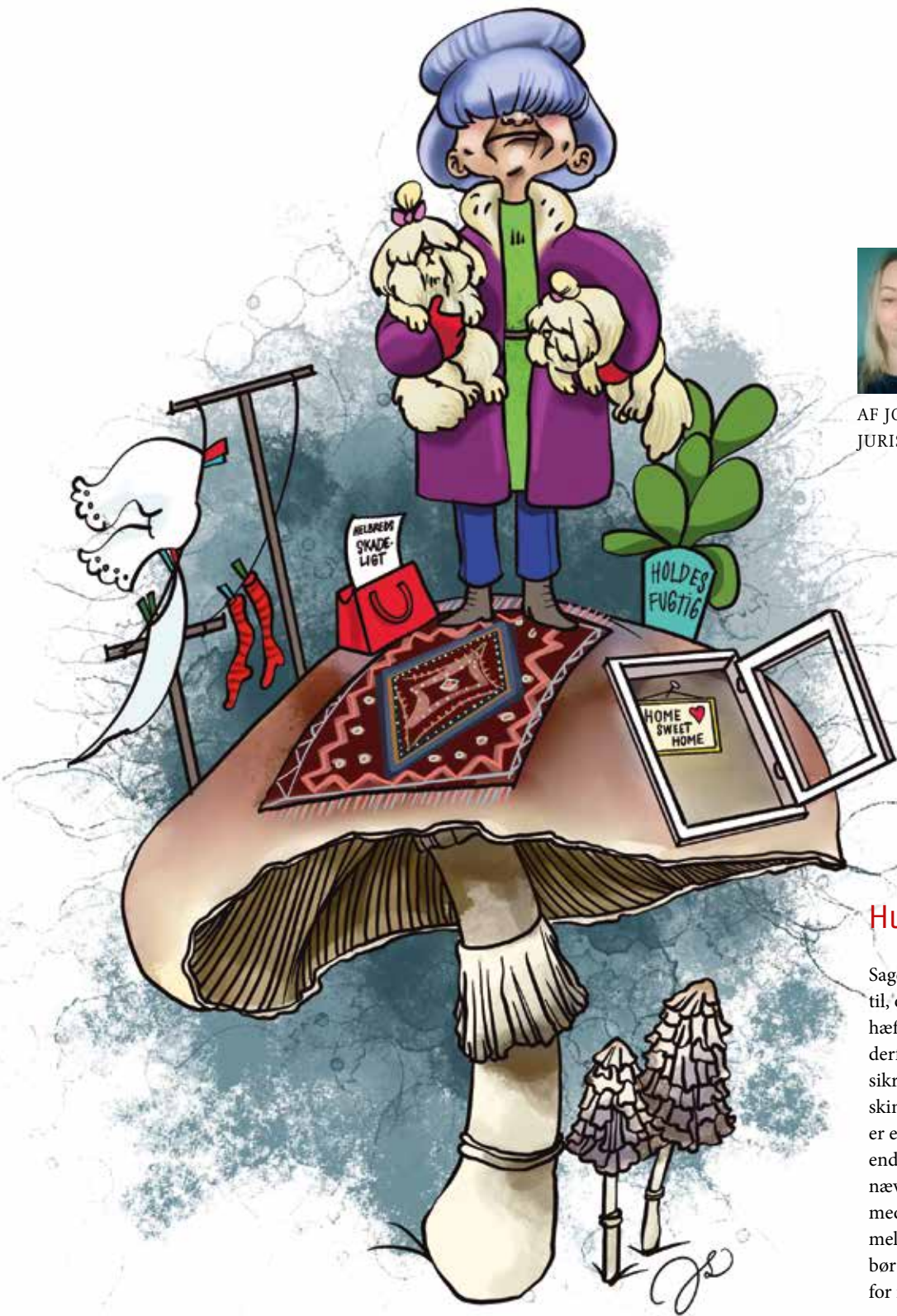
tægtsændringerne på kongressen. De blev kaldt "diktatur" og de har "ødelagt organisationen". Landsforbundet blev kaldt "København" og "russere", som invaderer afdelingen. Det blev også sagt, at "LLO bliver et advokatkontor", at LLO ikke har støttet med sagsbehandling i sager om skimmelsvamp og at forbundet "ikke laver noget". Dog var der ros til bladet Vi Lejere. Mange påstande blev korrigeret under mødet, hvor både LLO's næstformand Lars Dohn og LLO's chefjurist Anders Svendsen var tilstede. Det gjaldt bl.a. en påstand om, at lokal sagsbehandling vil være "umulig/ikke tilladt". Endvidere en påstand om, at hovedbestyrelsen udgøres af "90 pct. københavnere". (Horsens alene er i dag sikret to pladser i hovedbestyrelsen!). LLO's næstformand og jurist påpegede det modsætningsfyldte i, at man ønsker et stærkt forbund, når man vil have hjælp med sagsbehandling, men ikke ønskede sagsbehandling via Servicekontoret. "Man vil altså gerne have et stærkt forbund som kan sagsbehandle i visse situationer, men ikke i andre", sagde de.

Se også redegørelsen fra LLO's landsformand og næstformand om fup og fakta på side 10-12.

## ESBJERG: INTET SAMARBEJDE I REGIONEN

I Esbjerg har der samtidig været stor utilfredshed med manglende samarbejde lokalt i Region Syd, hvor der ellers kun er en enkelt afdeling udover Esbjerg, nemlig Horsens. Det resulterede i, at Esbjerg i stedet deponerede sit kontingent til regionen i landsorganisationen, hvilket omvendt gav Horsens anledning til at tale om en overtrædelse af LLO's love.

## 8 | VI LEJERE



AF JOAN JENSEN,  
JURIST I LLOH

## Husk indboforsikringen!

Sager om skimmelsvamp er altså ikke lige-til, og det er ikke automatisk udlejer, der hæfter for det økonomiske. Som lejer er det derfor en god ide at have en god indboforsikring. Det kan desværre ske, at en sag om skimmelsvamp, hvor lejer og udlejer ikke er enige om årsagen til skimmelsvampen, ender i Boligretten på trods af, at Huslejenævnet og evt. Ankenævnet har givet lejer medhold. Hvis du har mistanke om skimmelsvamp og er usikker på proceduren, bør du kontakte din lokale LLO-afdeling for rådgivning.

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders  
Svendsen  
Jakob



Møldrup-  
Lakjer



Ole  
Hansen



Rikke  
Daugaard  
Jepsen



Katrine  
Sparrewath  
Nielsen



Louise  
Anton



Magnus  
Chytræus-  
Andresen



Arnela  
Osmanovic



Camilla  
Hedemann



Joan Jensen



Anne  
Katrine  
Andersen



Linda  
Rasmussen

## Dokumentation:

# FUP ELLER FAKTA?

## – om LLO's struktur efter kongressen i 2021

LLO's topeledelse tilbageviser en række forkerte påstande om lovændringer på kongressen. De slår fast: afdelingerne er fortsat selvstændige. De råder fortsat over egen formue og de har fortsat ansvaret for servicen af medlemmerne.

**V**ed LLO's kongres i oktober 2021 blev der truffet mange og vigtige beslutninger om fremtiden for LLO. Det var ikke mindst beslutninger på baggrund af de seneste års lokale interne stridigheder, og et fælles ønske om at styrke både servicen for lejerne og styrke LLO. Vi er og bliver den vigtigste organisation for lejerne i Danmark, og vi skal sikre, at dette også er tilfældet i fremtiden.

### Først og sidst: Bedre vilkår for lejerne

Kongressen blev en milepæl i LLOs historie. Hovedbestyrelsens forslag til lovændringer blev stort set alle vedtaget og træder i kraft i løbet af denne kongresperiode. De vigtigste vedtagelser er, at LLO fremover bliver en hel og udelelig organisation, og at vi dermed får ro og ressourcer til at gøre det, vores medlemmer forventer – nemlig at bruge vores tid og vores ressourcer til at arbejde for bedre vilkår for lejerne.

Ændringer tager tid, ændringer skal indarbejdes i vores måde at arbejde på, vores måde at være sammen på, og ændringer skal forklares, så det er klart for alle, hvad vi skal og ikke skal. Vi skal under alle omstændigheder undgå myter og fordrejninger. Vi har her på siden lavet en simpel oversigt, der viser LLO før og efter kongressen i 2021.

| LLO FØR KONGRESSEN                                                                                                                                    | LLO EFTER KONGRESSEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LLOs afdelinger er selvstændige juridiske enheder.                                                                                                    | LLOs afdelinger er <i>fortsat</i> selvstændige juridiske enheder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| LLOs afdelinger råder over egen formue.                                                                                                               | LLOs afdelinger råder <i>fortsat</i> over egen formue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| LLOs afdelinger har ansvaret for medlemsservicen og kan ansætte og fyre medarbejdere.                                                                 | LLOs afdelingerne har <i>fortsat</i> ansvaret for medlemsservicen og kan ansætte og fyre medarbejdere.<br><i>Alle LLOs afdelinger skal ved udgangen af 2023 være tilknyttet et servicekontor.</i>                                                                                                                                                                                                         |
| LLOs afdelinger har pligt til at overholde beslutninger truffet af kongressen, eller af Hovedbestyrelsen (hvor alle afdelinger har minimum én plads). | LLOs afdelinger har <i>fortsat</i> pligt til at overholde beslutninger truffet af kongressen, eller af Hovedbestyrelsen (hvor alle afdelinger <i>fortsat</i> har minimum én plads).                                                                                                                                                                                                                       |
| LLOs afdelingers vedtægtsændringer skal godkendes i Hovedbestyrelsen.                                                                                 | LLOs afdelingers vedtægtsændringer skal <i>fortsat</i> godkendes i Hovedbestyrelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| LLOs afdelinger har ret til at melde sig ud af landsorganisationen i henhold til lovenes bestemmelser.                                                | <i>LLO bliver pr. 30. september 2022 en hel og udelelig organisation, hvilket betyder, at de lokale afdelinger ikke længere kan melde sig ud af landsorganisationen. Enkeltmedlemmer og forenings/gruppedlemmer i de lokale LLO afdelinger kan fortsat melde sig ud af den lokale LLO afdeling, men en lokal bestyrelse eller gruppe kan ikke flytte samtlige medlemmer over i en anden organisation.</i> |
| LLOs afdelinger skal overholde LLO's love.                                                                                                            | LLOs afdelinger skal <i>fortsat</i> overholde LLO's love.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| LLOs afdelingerne kan i særlige tilfælde ekskluderes af Hovedbestyrelsen.                                                                             | LLOs afdelingerne kan i særlige tilfælde ekskluderes <i>eller nedlægges</i> af Hovedbestyrelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



Næstformand Lars Dohn og landsformand Helene Toxværd var optimistiske, da de fremlagde planerne for "Nyt LLO". Det er de stadig – trods udmeldelser i Jylland. Det handler i bund og grund om service til lejere, der har et problem. De skal ikke spises af med ventetider, lukkede telefoner og utilfredsstillende service.



## FUP OG FAKTA

### – om de vigtigste beslutninger om LLO som en udelelig organisation

**Det er fup at påstå**, at man ikke i fremtiden kan melde sig ud af LLO, men det er fakta, at LLO-medlemmer for fremtiden ikke kan tvangsudmeldes af LLO af et ofte meget lille antal fremmødte ved en generalforsamling i lokalafdelingen. For fremtiden må utilfredse medlemmer, der vil noget andet end LLO, selv starte forfra og selv opbygge en ny organisation med medlemmer, lokaler og økonomi. For fremtiden er LLO-medlemmer selv herrer over, om de er en del af LLO eller ej.

Det er også fup at påstå, at kongressens vedtagelser betyder, at afdelingerne mister deres selvstændighed. For selv om den lokale afdeling ikke længere kan udmelde sig af LLO uden hovedbestyrelsens accept, så beholder afdelingen sig egen organisation og sin bestyrelse. Dertil kommer, at afdelingen fortsat vil være selvstændig med cvr-nummer, og egne aktiver i form af formue og lokaler, ligesom afdelingen fortsat selv vil stå for ansættelser og afskedigelser.

## FUP OG FAKTA

### – om de vigtigste beslutninger om servicekontorer...

**Det er et faktum**, at vedtagelsen på kongressen betyder, at alle afdelinger senest ved udgangen af 2023 skal være tilknyttet et servicekontor, og at målet er at sikre god service, uanset hvor i Danmark man bor. Men det er fup, at dette skulle betyde, at afdelingen ikke længere selv kan varetage sin sagsbehandling. For det kan afdelingen godt i fremtiden. Vel at mærke, hvis afdelingen lever op til de krav til medlemsservice, som vi sammen har opstillet, f.eks. i forhold til åbningstider og telefontider.

#### Forskellighed, men først og fremmest hjælp

Et servicekontor bliver ikke det samme alle steder i landet. De ser ikke ens ud, og de vil næppe være bemandet og drevet ens over hele landet! Men servicekontorerne kommer til at ligne hinanden på den måde, at de vil være der som en støtte for den enkelte afdeling som et sikkerhedsnet under både afdeling og de lokale medlemmer, hvis den lokale service af én eller anden grund halter, og der er brug for hjælp.

Et servicekontor kan være nedsat af Hovedbestyrelsen, sådan som det skete i Aarhus i 2016, da flere afdelinger i området forsvandt, og ingen af de andre lokale afdelinger var i stand til at hjælpe de tilbageblevne medlemmer. Men et servicekontor kan også være en enkelt afdelings medlemsservice, eller det kan være

et samarbejde imellem to eller flere afdelinger. Det afgørende er, at man kan levere den service, som medlemmerne med rimelighed forventer af LLO, overholder de fælles servicemål og løser opgaven.

#### Hjælp når behov

Hvordan det enkelte servicekontor drives, vil i høj grad være op til den eller de lokale afdelinger og de lokale muligheder, disse har. Eksisterende kontorer kan sagtens fortsætte, for der er ingen, som har interesse i at lukke eller ødelægge velfungerende lokale serviceordninger. Vi skal ikke ud og "opfinde nye løsninger" der, hvor servicen allerede i dag fungerer. Forskellen på før og nu er, at Hovedbestyrelsen skal drøfte og sammen fastlægge både overordnede og konkrete krav til medlemsservice – krav der fortæller vores medlemmer, hvad de kan forvente som medlem.

Det er derfor fup at påstå, at den lokale afdeling mister sin medlemsservice, når det i virkeligheden handler om at styrke og fremtidssikre medlemsservice. Faktum er, at vi skal styrke og fremtidssikre sammen – på tværs af landet – når Hovedbestyrelsen fremover skal drøfte og sikre, at alle LLO-medlemmer skal kunne få hjælp, når de har behov for det.

## ESBJERG, HORSSENS, SILKEBORG, HOLSTEBRO

Er du medlem i LLO Esbjerg, LLO Horsens, LLO Silkeborg eller LLO Holstebro er din lokale afdeling på vej ud af LLO, men du har stadig mulighed for at vælge at blive i LLO.

**Gå ind på vores hjemmeside [www.llo.dk](http://www.llo.dk) og se hvordan.**

## FUP OG FAKTA – om overgangen til central kontingentopkrævning...

#### Allersidst lige et par ord

om overgangen til central kontingentopkrævning. Alle medlemmer vil i løbet af 2022 blive opkrævet fra et og samme sted. Det vil sige, at betalinger sker til samme sted, og at man her kan se, hvem der er medlemmer og hvordan disse skal opkræves. Men det er fortsat de lokale afdelinger, der har råderet over pengene og også dem, der fastsætter det lokale kontingent. Oplysnin-

ger om navn, medlemsnummer og status (om man har betalt!) vil kunne ses centralt, men sagsbehandlingen vil stadig ligge hos den lokale afdeling.

#### 55 kr. og 15 kr. om året

Der har siden kongressen været adskillige bud og forudsigelser om, hvad

FORTSÆTTES NÆSTE SIDE

#### FORTSAT FRA FORRIGE SIDE

overgangen til central kontingentopkrævning og tilslutning til servicekontorer ville betyde økonomisk for den enkelte afdeling og for medlemskontingentet. Kongressen besluttede, at tilslutning til central kontingentopkrævning skal koste 55 kr. om året for enkeltmedlemmer og 15 kr. om året for forenings- eller gruppemedlemmer.

Dette er en ekstra udgift for lokalafdelingerne, men disse sparer til gengæld tid og penge, når andre står for arbejdet. Om det reelt vil være en udgift eller besparelse afhænger af den enkelte afdelings tidligere omkostninger. Men der frigøres under alle omstændigheder tid, som så forhåbentligt kan bruges på medlemmerne.

#### Bliv i LLO!

Kritikere af kongressens beslutninger om LLO som en hel og udelelig organisation, beslutningen om central kontingentopkrævning og beslutningen om servicekontorer har i de sidste måneder været ude med en del påstande! Vi håber, at vi med denne gennemgang af fup og fakta har hjulpet dig som lejer. Hvis du er medlem af en LLO-afdeling, som bryder med hovedorganisationen, håber vi, at du vil overveje situationen én gang til og blive i LLO. Vi håber, at du vælger at beholde dit LLO-medlemskab.

*Med venlig hilsen og på gensyn  
Helene Toxværd, landsformand og Lars  
Dohn, næstformand*

SE OGSÅ ARTIKLEN SIDE 6 OG 7

## FRA BORGENS VERDEN

### ...OG FRA VORES:

#### NYT FORSLAG OM UDSÆTTELSE AF KRIMINELLE LEJERE

Regeringen har igen sat et forslag om hurtigere udsættelse af kriminelle lejere i høring. Forslaget har modtaget kraftig kritik, bl.a. fra Institut for Menneskerettigheder.

Kritikken går bl.a. på, at man med lovforslaget vil tillade, at lejere smides ud inden en straffesag er endeligt afgjort. Hvis en lejer fx er dømt i byretten, kan han altså blive smidt ud, inden landsretten hører hans anke.

Forslaget blev tidligere sendt i høring men trukket efter heftig kritik, herunder fra Dommerforeningen, Institut for Menneskerettigheder og LLO.

Der er ved redaktionens afslutning endnu ikke fremsat lovforslag.

#### KRAV OM KØKKEN, BAD OG TOILET DROPPES I ALMENE UNGDOMSBOLIGER

Regeringen har ændret kravet om, at flerrumsboliger i almene ungdomsboliger skal have selvstændigt køkken eller kogeniche samt bad og toilet.

Opføres der boliger uden køkken eller kogeniche, skal der dog være et fælleskøkken i stedet.

Ændringen sker for at gøre det billigere at opføre almene ungdomsboliger.

LLO har forståelse for ønsket om at opføre flere betalelige boliger men minder om, at det historisk set har været dyrt for staten, at der oprettes boliger uden bad og toilet, da staten senere har skullet betale for at ændre lejlighederne i forbindelse med byfornyelse.

Forhåbentligt står de nye ungdomsboliger i mange år, men det er ærgerligt, at de ikke bygges med en boligstandard, som man rimeligt kan forvente i 2022.

#### NY STANDARDLEJEAFTALE PÅ VEJ

I forbindelse med vedtagelsen af den nye lejelov (se side 16) har regeringen varslet, at der kommer nye standardlejekontrakter. LLO har i den forbindelse haft et møde med boligministeren om de faldgruber, vi oplever.

Nye standardlejeaftaler (også kaldet "typeformularer") betyder ikke, at eksisterende lejeaftaler skal laves om. Du bør derfor først mærke noget til den nye standardlejeaftale, hvis du flytter. Kontakt LLO hvis din udlejer vil have dig til at skrive en ny kontrakt under. Det er slet ikke sikkert, at du behøver at skrive under.

# FIK DU DEL I DE 19 MILLIONER?

– og vil du fortælle andre lejere om din sag?

**E**r du blandt de LLO-medlemmer, som har vundet en sag, og har fået dine penge retur fra udlejer? Så har du sikkert en god historie med hvilken, du kan inspirere andre medlemmer, som måske har et lignende problem - uden at de kender til deres muligheder?

I Vi Lejere nr. 1. 2022 skrev vi, hvordan vi i 2021 havde ført sager for en del af vores medlemmer, hvilket samlet havde returneret ialt 19 millioner kroner til dem. Det er altid dejligt med succeser om vundne sager – specielt når de tilkommer vores medlemmer. Det skaber dels balance i forholdet mellem lejer og udlejer og det viser, at lejerforeninger – herunder LLO – i den grad har deres fortsatte berettigelse.

## Historier skal fortælles

Desuden ved vi, at mange af vores medlemmer sidder med lignende problemer og sager, de ikke er klar over, at de potentielt kan vinde.

Derfor er vi nysgerrige på at høre om jeres problemer med udlejer, og hvordan de blev løst – både fordi vi ønsker, at historierne kommer frem, men også fordi andre medlemmer og lejere får mulighed for at vurdere, om de har et lignende problem, de kan få løst gennem rådgivning.

Så kontakt os og lad os fortælle om din sag, og hvordan den blev løst! Både for den interessante histories skyld, men også for at andre kan spejle sig i den og selv få den nødvendige rådgivning. I kan kontakte os på llo@llo.dk. Skriv "medlemshistorier" i emnefeltet.

TVP



# En julegave på 196.000 kr.

Ungt par fik huslejen nedsat med 28 pct.

Derudover blev tre års for meget betalt husleje betalt tilbage.



**D**et var noget af en julegave, Alexander Ilievski og hans kæreste, Hannah Dahl Jensen, modtog lillejuleaften 2019 i stuelejligheden på Nørrebro i København. Den dag fik de på skrift Huslejenævnets afgørelse om, at de skulle have 170.000 kr. + renter tilbage fra deres udlejer i for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje samt renter – ialt 196.500 kr. Huslejenævnet nedsatte den leje, som parret løbende havde betalt i tre år fra en månedlig leje på 8.600 kr. til 6.160 kr. (plus varme), for de 70 kvm. Med andre ord en nedsættelse på 28 pct. Det hele hjulpet på vej af LLO i Hovedstaden, hvor Alexander og Hannah havde søgt hjælp.

## Ankenævnet tilbageviste

Udlejeren kunne have anket afgørelsen

til Ankenævnet i København, men kom for sent med sin anke i forhold til fristen. Han undskyldte sig med, at han ikke havde modtaget Huslejenævnets afgørelse den pågældende dag, hvilket Ankenævnet uden forbehold tilbageviste og ganske enkelt dokumenterede ikke kunne være rigtigt. Efter 9 måneder gik pengene – eller rettere de fleste af dem – omsider ind på Alexanders konto.

## Dokumentation manglede

Huslejen var oprindeligt blevet fastsat efter boligreguleringslovens paragraf 5, stk.2 om gennemgribende moderniserede lejligheder, men udlejeren kunne ikke dokumentere de lovfastsatte krav til håndværkerudgifterne. I stedet traf Huslejenævnet sin afgørelse i henhold til lovens paragraf 5, stk.1. Det skete

Alexander Ilievski gik til LLO Hovedstaden med nogle vedligeholdelsesmangler, som udlejeren ikke fik udbetalt. De bad om at se kontrakten. Så kørte sagen.



Nostalgi fra ejendommens opførelse i 1902.

efter at nævnet havde besigtiget stuelejligheden i Baldersgade 48.

## Mangler 30.000 kr.

Men i dag mangler Alexander og Hannah stadig at modtage knap 30.000 kr. af de 196.500 kr. Udlejeren og ejeren af ejendommen, Erik Fisker, skrev d. 7. december 2021 til sine beboere, at han havde solgt ejendommen efter 18 år. LLOH sendte derfor Erik Fisker en betalingspåmindelse om det manglende beløb og gjorde ham opmærksom på, at man ikke var enig i hans beregning - bl.a. med en forkert rentesats. Han fik 10 dage jvf. inkasseloven til at betale differencen. Samtidig gjorde LLO's sagsbehandler, Eva S. Jensen, ham opmærksom på, at han fortsat var registreret som ejendommens ejer på henholdsvis OIS og tinglysning. Hun gjorde ham

også opmærksom på, at hvis der skete ejerskifte inden tilbagebetaling, ville LLO gøre de nye ejerne opmærksomme på, at de kan rette et økonomisk krav mod ham for denne manglende betaling. Pengene blev ikke betalt. Derimod accepterede den nye ejer, Ejendomsvisioner, straks kravet, men ville først have pengene af den tidligere ejer! Derfor afventer Hannah og Alexander stadig deres sidste 30.000 kr. De er ikke rigtig bekymrede, men usikkerheden nager Alexander. På den anden side har de juraen på deres side og løftet på skrift. De har i det hele taget kun lovord tilovers for deres nye udlejer, Ejendomsvisioner, som agerer både professionelt og hurtigt, siger de.

### LLO holdt fast

For parret startede det hele med vedligeholdelsesmangler, der aldrig blev udbedret. (hul i gulvet og defekte vinduer). De gik til LLO i Hovedstaden, der hjalp på mere end én måde. LLO bad dem indsende lejekontrakten. Den viste, at de ulovligt betalte såkaldt trappeleje. Så kørte sagen med helt andre tal og krav om tilbagebetaling tre år tilbage. Udlejeren forsøgte både at slå en dårlig handel af og at forlænge fristerne i papirgangen samtidig med, at han skiftede advokat 2-3 gange, siger lejerne. I den anden ende sad LLO's sagsbehandler Eva S. Jensen og holdt fast.

### "Psykisk terror"

"Udlejeren påstod, at jeg løj, selvom vi kunne modbevise det", fortæller Hannah. "Det var ydmygende for mig som ung kvinde at stå i den situation overfor en ældre, erfaren udlejer, og jeg oplevede det som psykisk terror. Men Eva i LLO tog over med god rådgivning og var god til at forklare processen og gøre den gennemskuelig. Alexander lagde også selv meget



arbejde i det. Selv havde jeg givet op. Jeg havde simpelthen ikke lyst til, at det skulle fylde så meget i min hverdag. Nu har jeg lagt det hele bag mig, og denne sommer starter et nyt kapitel i vores liv".

### Har købt hus

Med det sidste hentyder Hannah til, at de lige før påske fik accept på køb af et hus vest for København. Og udbetalingen? Den stod trygt og godt på bankkontoen fra tilbagebetalingen – eller i hvert fald det meste af den – sammen med parrets opsparing. Og de sidste 30.000 skal der nok blive brug for. I juli venter de nemlig deres første barn.

### Et godt råd

Alexander lægger ikke skjul på, at han er frustreret over, hvor lang tid sagen har varet, og parret råder andre i samme situation til at være tålmodige. "Giv slip på kontrollen og lad LLO klare det. De har styr på det og skal nok håndtere det. Og husk: Man er i sin gode ret til at søge råd i LLO, når man har en ubehagelig udlejer".

Hannah følger til: "Det er trods alt godt at vide, at der findes en hverdagsretfærdighed".

**Ejendommen har 8 lejligheder. Huslejen er vidt forskellig. En nabo indgik forlig med den tidligere udlejer. En anden fik sit fulde depositum tilbage efter en tvist.**

## INGEN VED DET...

**F**ormanden for Folketingets Indenrigs- og boligudvalg Søren Egge Rasmussen (Ø) har i et spørgsmål til indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad (S) bedt om at få oplyst, hvor mange kommuner, der benytter anmeldelsesordningen for tomme boliger. Ordningen medfører, at kommunen skal godkende benyttelse af ældre boliger, der har stået tomme i mere end seks måneder.

Det er kommunerne selv, der vælger om ordningen skal gælde i kommunen.

Indenrigs- og boligministeriet svarer, at de ikke er "i besiddelse af oplysninger om, hvor mange eller hvilke kommuner, som har valgt at benytte sig af anmeldelsesordningen."

Dog tilføjer ministeren: "Jeg vil dog senere på året gøre status på alle de tiltag, vi har gennemført for at komme de brodne kar til livs i udlejningsbranchen, både dem vi har gennemført ift. små udlejere, som anmeldelsesordningen særligt er rettet imod, og de tiltag, der retter sig mod de større udlejere".

LLO har tidligere bifaldet ordningen men ment, at den skal være obligatorisk, og at kommunerne bør gives økonomiske midler til det ekstra arbejde, det måtte medføre at varetage ordningen.

ASV

## Flere penge, mere gennemsigtighed og ankenævn i hele landet

Undersøgelse af huslejenævnenes virke er færdiggjort. Se de politiske anbefalinger her.

**S**om en del af det såkaldte Blackstone-lovindgreb blev det besluttet at få en arbejdsgruppe til at kigge på den eksisterende huslejenævnstruktur og komme med eventuelle forslag til forbedringer.

LLO var med i arbejdsgruppen, og vi er tilfredse med rapportens konklusioner og 14 anbefalinger. Udover medlemmerne af arbejdsgruppen, blev huslejenævnene selv spurgt til forbedringsforslag ved en spørgeskemaundersøgelse.

### David mod Goliath

Det var vigtigt for LLO at få beskrevet den udfordring, det ofte er, når udlejer anker en huslejenævnsafgørelse til domstolene: Ofte lægger domstolene slet ikke vægt på huslejenævnets afgørelse, og lejerer skal derfor "starte forfra" og skaffe beviser, som ikke var nødvendige under huslejenævns-sagen.

I sager, der afhænger af skøn, rammer denne struktur lejerne særligt hårdt: Muligheden for at henvise til huslejen i andre lejemål (såkaldte "sammenligningslejemål") er nok den største udfordring, lejerne har ved domstolene.

Professionelle udlejere eller administratorer råder ofte over hundrede- eller tusindvis af sammenligningslejemål, da de ved, hvad deres lejere betaler i husleje. Lejerne (som forbrugere) har sjældent adgang til oplysninger om, hvad andre lejere betaler. Desuden er boligretssager langt dyrere end huslejenævns-sager.



Blokeringen af denne trappe i en ejendom i København var kulminationen på en lang strid. Lejeren endte med at få sin husleje nedsat med hele 90 pct i tre omgange ved huslejenævn og ankenævn, mens renoveringen af hendes lejlighed stod på. Til sidst betalte hun 775 kr. pr. måned for 163 kvm.

### FAKTA FRA RAPPORTEN: 25-50 SAGER ÅRLIGT

Huslejenævnenes sagsantal er vidt forskelligt. København har ca. 40% af alle landets sager svarende til 1800-1900 sager årligt. Syv huslejenævne havde kun 10 eller færre sager årligt. Undersøgelsen viste, at flest nævn havde mellem 25-50 sager årligt.

80 % af nævnsekretariatene har 0-1 fuldtidsansat i huslejenævnssekretariatet.

Ca. halvdelen af landets huslejenævn har en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 90 dage eller mindre.

### Anbefalinger i udpluk:

#### ANKENÆVN I HELE LANDET

- Ankenævn i hele landet. Arbejdsgruppen foreslår, at der indføres ankenævn i hele landet. I dag er det kun København, der har et ankenævn for huslejenævnene. Ordningen kan evt. være på regionsbasis.
- Mulighed for at lægge vægt på huslejenævnets afgørelser ved boligretssager / sikre lejerne en mulighed for at fastsætte huslejen ved beregning ("skyggebudget") i småhuse i stedet for skøn.
- Giv huslejenævnene flere ressourcer og muliggør et løft af det faglige niveau.
- Giv større indsigt i afsagte huslejenævnsafgørelser, herunder mulighed for at se, hvad huslejen er godkendt til i andre sager.
- Gør det muligt at tvangsfuldbyrde huslejenævnsafgørelser.

Du kan læse hele rapporten og LLO's udvalgsmedlem Anders Svendsens kommentarer på [vi-lejere.dk](http://vi-lejere.dk)



# Er det slut med at "drukne" boligretterne i papir?

To vigtige domme fra Østre Landsret giver svaret.

**B**lackstone-lovindgrebet indeholdt en nyskabelse: For fremtiden skulle der lægges mere vægt på huslejenævnsafgørelser, hvor huslejenævnet har bedømt, hvad huslejen skal være (såkaldt "prøvede sammenligningslejemål") end på tilfældige lejeaftaler, som huslejenævnet aldrig har set, de såkaldte "uprøvede sammenligningslejemål".

Derfor blev følgende stykke indføjet i lejeloven: "Lejeloven §47, Stk. 3. Ved sammenligningen af lejemål efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse."

## Mål: undgå skævvridning

Lovens forarbejder understreger, hvorfor der var brug for en lovændring: "Dette [brug af uprøvede lejemål-red.] kan give en skævvridning af huslejen, da huslejen i uprøvede sammenligningslejemål ikke nødvendigvis er fastsat i overensstemmelse med lejelovgivningens regler".

Det fremgår endvidere af loven, at: Fra forarbejderne til LL § 47 stk. 3: "Er der fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, vil der skulle ses bort fra de af sammenligningslejemålene, hvor huslejen ikke er prøvet."

Da aftalen om Blackstone-pakken blev indgået, antog udlejerorganisationen EjendomDanmark, at lovændringen ville medføre et forventet tab på 7% af deres ejendommers værdi eller ca. 8,4 mia. kr.

## 10-20 tilfældige lejemål

Udlejeradvokaterne gør deres bedste for at give lovændringen så lidt betyd-



ning som muligt. LLO ser en tendens til, at flere udlejeradvokater simpelthen forsøger at køre videre, som om Blackstone-pakken aldrig var blevet vedtaget. I Retten på Frederiksberg er det fx ikke unormalt at få fremlagt (og måske endda besigtiget) 10-20 tilfældige lejemål, hvor huslejen ikke er prøvet.

I boligsager gives parterne "lang snor" til at fremlægge de beviser, de synes er relevante for sagen. Og denne ret bruges derefter til at fremlægge en mængde lejeaftaler og besigtige boliger, hvor huslejen ikke er prøvet.

## Østre Landsret skærer igennem

Østre Landsret har dog i to forskellige sager (T:BB 2021.1207 og T:BB 2022.76) klart tilkendegivet, at loven skal fortolkes efter sin hensigt og forarbejderne.

**Østre Landsret slår fast, at loven skal fortolkes efter sin hensigt og forarbejderne.**

I enslydende passager af dommene udtaler landsretten: "parterne har fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, og ser derfor bort fra de fremlagte uprøvede sammenligningslejemål."

Så længe der er fremlagt nok prøvede sammenligningslejemål, er de mange uprøvede lejemål altså fuldkomment ligegyldige for rettens bedømmelse. Vi kan nok ikke regne med, at udlejerne af den grund glemmer deres "trick". Vi må dog håbe, at fremgangsmåden bliver mindre og mindre virksom, efterhånden som domstole og lejernes repræsentanter gennemskuer det og indser, at ofte store dele af udlejers beviser er direkte irrelevante for sagen.

Du kan læse en uddybet kommentar til disse to domme på [www.vi-lejere.dk](http://www.vi-lejere.dk)

# Ny lejelov vedtaget efter sværds slag: 200 nye paragraf-numre

Boligministeriet ville først bruge professors vurdering, men fortrød senere og skrev 17 sider om, hvorfor man alligevel ikke ville.

Folketinget vedtog d. 1. marts 2022 forslaget til ny lejelov i form af en sammenskrivning af den hidtidige lejelov og boligreguleringsloven. Der er ikke med sammenskrivningen lagt op til ændringer til fordel for lejer eller udlejer. Det er derfor ikke meningen, at du som lejer kommer til at mærke noget til ændringerne. Under lovgivningsprocessen har LLO afgivet flere høringssvar, deltaget i en eksperthøring, haft utallige møder med politikere og haft foretræde for Folketingets boligudvalg.

## Knaster – huslejen i mindre udlejningsejendomme

Der har under behandlingen været et par knaster, særligt spørgsmålet om, hvad der må tages i husleje for mindre ejendomme. Helt konkret om huslejen må sættes lige så højt som ved den nuværende boligreguleringslovs § 5, stk. 2.

LLO (og flere af Folketingets partier) har haft mange sværds slag med ministeriet om spørgsmålet.

Til LLO's kongres i oktober 2021 udtalte indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad: "at det, som vi aftalte i forligskredsen var, at var der uenighed om virkningerne, ville vi sende det over til Hans Henrik Edlund (professor i lejeret, red.), og han vil lave en vurdering af det. Hans vurdering er, at det, der ligger nu, er korrekt (i overensstemmelse med lejeretten. Red.), og derfor er forligskredsen forpligtet på at følge den vurdering, han kom med". (Vi Lejere nr. 4. 2021)

## Ministeriet uenig med professoren

Efter ministerens udtalelse, kontaktede

LLO professor Hans Henrik Edlund for at drøfte, om der rent faktisk var enighed med ministeriet om fortolkning. Her viste det sig, at professoren mente, at man gerne måtte kigge på sammenligningslejemål, hvor huslejen er fastsat efter høje husleje (BRL §5, stk. 2 - hvis de i øvrigt har oplevet en omkostningsbestemt lejestigning), men at man kun må sammenligne med den del af huslejen, der er omkostningsbestemt og ikke den såkaldte "mer-leje". Denne juridiske teori er oprindeligt fremført af en anden professor, nemlig Jakob Juul-Sandberg i hans værk "Det lejedes værdi" 4. udgave (2019). Når det nu er flere professorers vurdering, så ville det være oplagt, at ministeriet følger den, men sådan skulle det ikke gå. Ministeriet ville nemlig alligevel ikke acceptere professorens vurdering af spørgsmålet uden videre, og skrev et notat på 17 sider, hvorfor man alligevel ikke ville følge professorens vurdering.

## Resultat: uafgjort

Udfaldet på spørgsmålet er blevet, at man i et ministersvar lader det være op til domstolene at afgøre spørgsmålet. Dette må ses som et "uafgjort" resultat for lejersiden.

Vi ville selvfølgelig helst have "vundet" og dermed sikret lejerne imod store lejestigninger, men nu må kampen i stedet tages juridisk. Flere juridiske professorer støtter i forvejen

LLO-KONGRES 2021  
AF KJELD HAMMER

## Ministeren til LLO-kongressen: Ikke partierne, men professor afgjorde uenighed!

På LLO's kongres d. 2. oktober søgte LLO's tidligere cheføkonom Jørgen Larsen overfor boligministeren fingeren på et "omt" punkt i problemet med udsigten til stigende huslejer i småhuse, hvis den sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven vedtages, som den foreligger nu.

Jesper Larsen er mangelrigt medlem af huslejesnemnet i Frederiksberg Kommune og har et stort erfaringsgrundlag med afgørelserne, hvor han ofte har afgivet dissens. På kongressen repræsenterede han LLO i Hovedstaden.

Jesper Larsen spurgte fra gulvet i afsnittet om af sammenskrivningsforslaget til lejelovgivningen, som medfører, at man kan sætte lejen i gennemsnit i småhuse (ejendomme med mindre end 7 lejemål, herunder udlejede ejerlejligheder) i sammenligning med lejemål i storehuse. Nu har vi lige hørt på kongressen fra SF og EL, red.), at SF og EL ikke vil acceptere dette. I har et bredt forlig, betyder det, at dette afsnit vil blive pillet ud?"

### "Vi er forpligtet"

Kaare Dybvad svarede, "at det, som vi aftalte i forligskredsen var, at var der uenighed om virkningerne, ville vi sende det over til Hans Henrik Edlund (professor i lejeret, red.), og han vil lave en vurdering af det. Hans vurdering er, at det, der ligger nu, er korrekt (i overensstemmelse med lejeretten. Red.), og derfor er forligskredsen forpligtet på at følge den vurdering, han kom med". (Vi Lejere nr. 4. 2021)



Jesper Larsen: "Vi vil pilte afsnittet ud?"



Kaare Dybvad: "Forligskredsen er forpligtet af Edlunds vurdering".

### LLO: Huslejestigninger i småhuse

Men, men... Sagens kerne er, at LLO ikke er enig i professorens vurdering. LLO har i sit høringssvar til forslaget anført, at professorens tolkning er forkert, at det er anerkendt (blandt andet i regeringens egen ekspertrapport herom), at der er stor uenighed om dette i retspraksis, og LLO har kraftigt advaret mod professorens tolkning, som vil føre til store lejestigninger ved genudlejning af småhuse, herunder i 10 år.

### Viborg-formands eksklusion fastholdt af alle

Tidligere i år ekskluderede LLO's hovedbestyrelse tre medlemmer. De havde ifølge loven ret til at møde op på kongressen og forsøge at få eksklusionen omstødt. Det valgte kun én at gøre. Det var den tidl. formand for Viborg afdeling, Jan Nørkjær.

Han brugte de første tre minutter af sine 10 minutter taleid til at tale fra gulvet, før han nåede op til talerstolen. Undersøge om det var hans papirer - flere af dem med personfølsomme oplysninger. Men han overbeviste ingen. Samtlige delegerede stemte enstemmigt for, at bevare den eksklusion, som hovedbestyrelsen vedtog tilbage i september 2020.

Dengang stemte fire imod eksklusionen. Men altså ingen på kongressen.

To andre, der ikke mødte op, var dermed også endegyldigt ekskluderet. Det var...

På LLO's kongres i oktober svarede ministeren LLO's tidl. cheføkonom. Men ministeriet ville alligevel ikke acceptere professorens vurdering af spørgsmålet uden videre, og skrev et notat på 17 sider om hvorfor.

LLO's fortolkning af spørgsmålet, så vi føler, at vi står stærkt til denne kommende kamp.

## Stort administrativt arbejde på vej

Den nye lejelov træder i kraft d. 1. juli 2022, og alle brugere af lejeloven vil nu skulle lære mere end 200 nye paragraf-numre at kende. LLO afholder flere kurser i den anledning for at klæde professionelle og frivillige på.

Læs LLO's høringssvar og kursusplan på llo.dk



LLO's chefjurist, Anders Svendsen, havde 24. februar foretræde for boligudvalget på Christiansborg forud for lovens vedtagelse. I mødet deltog også juridisk chef i LLOH, Jakob Møldrup-Lakjer.



Du hjælper også andre lejere ved at lade LLO føre sagen, da din sag bliver et såkaldt sammenligningslemål i andre sager. (Arkovfoto).

# Pas på: "Gratis" kan blive dyrt...

Brug dit medlemskab i LLO. Og pas på, du ikke hos andre betaler for noget, du i forvejen får gennem LLO.

**H**uslejenævnene - særligt i København - oplever en stor stigning i sager om lejens størrelse indbragt af det private no-cure-no-pay firma Rent Hero. Denne type virksomhed kan i sig selv være et problem, men blandt Rent Heros klienter er flere og flere af dem allerede medlem af LLO og betaler derfor to gange for det samme. Alene i en enkelt ejendom i Stor-København har ca. 15 lejere indbragt sag via Rent Hero i stedet for LLO.

## Dyr fornøjelse

Rent Hero lokker med, at man kun skal betale for deres ydelse, hvis man vinder. Vinder man til gengæld, risi-

kerer man til gengæld at skulle betale et stort beløb. Men som medlem af LLO har man imidlertid allerede ret til samme ydelse - helt uden merbetaling, og skulle man få medhold, beholder man hele lejenedsættelsen, så længe man bor der. Det kan derfor ende med at blive en dyr fornøjelse at gøre brug af Rent Hero's såkaldte "gratis" tilbud.

## Arbejdet er minimum det samme

Som medlem af LLO kan du i forvejen få en af vores rådgivere til at læse din kontrakt igennem og om nødvendigt føre sagen ved Huslejenævnet. Når LLO fører en sag for dig, overtager vi

korrespondancen med både udlejer og navn og tilrettelægger strategien for sagen sammen med dig. Er du medlem via din lokale beboerrepræsentation, er dette allerede indeholdt i kontingentet, I betaler i ejendommen.

Hvor Rent Hero kun fører de lejesager, de føler sig sikre på at vinde, fører vi i LLO også mange af de sager, der ligger på vippen, sager om mere kompliceret lefefastsættelse, f.eks. byfornyelse eller sager om lejestigninger som følge af forbedringer i ejendommen. Ved at blive kunde hos Rent Hero risikerer du, at din sag bliver afvist, fordi resultatet ikke er åbenlyst på forhånd, selvom sagen viser sig at kunne vindes. I LLO afsøger vi gerne grænserne ved at føre også de ikke helt oplagte sager.

Dertil kommer, at LLO naturligvis også fører sager på en række andre områder, f.eks. vedligeholdelse, skimmelsvamp og fraflytninger og sager uden økonomisk værdi, f.eks. retten til fortsættelse eller retten til at bytte.

## Du hjælper andre lejere ved at føre din sag via LLO

Når LLO fører din sag, modtager vi automatisk kopi af din afgørelse. Denne afgørelse kan bruges som bevis i andre sager som vedrører andre lejere, da den kan være med til at dokumentere lejeniveauet i dit område. LLO arbejder fast sammen med en række advokater, hvor vi forsøger at hjælpe med dette. Så jo flere afgørelser vi har, jo nemmere er det at vinde sagerne. Du bliver selvfølgelig orienteret herom og det er frivilligt at deltage.

## Spred budskabet

Rent Hero henvender sig specifikt til engelsktalende, som måske ikke er klar over, at de i forvejen er medlem af LLO via deres beboerrepræsentation. Som beboerrepræsentation har I ret til få besked, når der flytter nye ind i jeres ejendom. Det er derfor vigtigt, at I som beboerrepræsentation oplyser de nye beboere om deres medlemskab - særligt, hvis de ikke taler dansk.

## 4 gode pointer

- 1:** Det er dyrere hos Rent Hero
- 2:** LLO fører flere sager end Rent Hero
- 3:** Du hjælper andre ved at lade os føre sagen, da din sag bliver et sammenligningslemål i andre sager.
- 4:** Rent Hero går efter ikke-dansktalende lejere, så bank på, når en ny flytter ind og fortæl om LLO medlemskabet.

## MEDLEMSKAB AF LLOH – NÅR DU FRAFLYTTER EN FORENING

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

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

Et Kernemedlemskab betyder, at du kun skal betale det, som et LLO Basis medlemskab koster, (565 kr.), men at du får den service, der er i et LLO Ekstra medlemskab, som koster 1.325 kr.

Har foreningen været medlem i under 3

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

Alle LLO Hovedstadens personlige medlemmer bliver Kerne medlemmer, når de har været medlem i 3 år.

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

Derudover vil vi opfordre jer til at bruge

os til at få rådgivning, inden I opsiges jeres lejemål, så vi kan hjælpe jer bedst muligt videre. Få også gerne jeres nye lejekontrakt tjekket igennem.

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

Du kan ikke købe et Kernemedlemskab på vores hjemmeside.

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



### Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V

3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16

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

Password på [lloh.dk](http://lloh.dk): klokkeren. Pr. 1.6.2022: Roskilde

### Medlemstilbud

Rabatkort for perioden  
1. maj 2022 til 31. juli 2022

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

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

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

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

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

## RABATKORTET

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

Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud, når du modtager det næste nummer af bladet. Får at se rabatterne skal du logge ind på [lloh.dk](http://lloh.dk). Brugernavnet er: llo medlem og adgangskoden er: klokkeren og pr. 1.6.2022: Roskilde

### LLO HOVEDSTADEN

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V

Telefon 3311 3075 - mandag - torsdag kl. 10-16

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

## SKAL DU FRAFLYTTE DIN LEJELEJLIGHED

### Få en fagmand med på råd

Bekymret for en uretfærdig behandling ved fraflytning? Du behøver ikke at stå alene.

LLO Hovedstaden tilbyder tilkøb af din egen personlige rådgiver ved flyttesyn.

**3300,-** alt incl.



Ring 33113075 eller skriv på [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk) for mere info

## LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th. 1651 København V.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag til torsdag kl. 10 - 15 og fredag kl. 10 - 12

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

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

## SOMMERFERIELUKKET I LANDSSEKRETARIATET

Landssekretariatet holder sommerferielukket i uge 29 og 30 (fra og med den 18. juli til og med 29. juli 2022).

## UDEBLIVER VI LEJERE....?

Har du husket at opdatere dine medlemsoplysninger? Kontakt din lokale LLO-afdeling. Find kontaktoplysninger på [www.llo.dk](http://www.llo.dk)



LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebookside: "LLO Lejernes Landsorganisation Danmark", på twitter @LejernesLO, eller LinkedIn "lejernes-landsorganisation-danmark",

## KURSER OG KONFERENCER (FORÅR 2022)

11. juni 2022: Lejeretlig konference ved landsdommer Claus Rohde, der fokuserer på det seneste års vigtigste domme og kendelser. Kurset er en LLO-klassiker og et must for alle, som vil have en opdateret viden om udviklingen i dansk boliglejeret, herunder rådgivere, nævnsmedlemmer og boligdommere. Kurset udbydes både fysisk og digitalt.

Se mere på <https://llo.dk/om-llo/kursuskalender> Linket findes under "OM LLO" på [llo.dk](http://llo.dk), hvor vores kursuskalender løbende opdateres.

# X-ORD

| RIIS-22      | SÆSON-BESKÆFTIGELSE | SMYKKE-STEN | EFTER-RET-NINGER | ILT         | GERNE      | REAU-MUR        | EROTER    | SÆSON-FØ-LELSER  |
|--------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|------------|-----------------|-----------|------------------|
| JOB          |                     |             |                  |             |            |                 |           |                  |
| AFTRYK       |                     |             |                  |             |            |                 |           |                  |
| →            |                     |             |                  | LITER       |            | JORD-LAG        |           |                  |
|              |                     |             |                  | ITALIEN     |            | TON             |           |                  |
| VARME-GIVER  |                     |             |                  |             |            |                 |           |                  |
| DRILLE       |                     |             |                  | TYSK-LAND   |            | UKOGT DYRE-LYD  |           |                  |
| REX          |                     | NORD        |                  | FYRSTE      |            |                 | 6         |                  |
|              |                     | STEDORD     |                  | STRØM-GIVER |            |                 |           |                  |
| SKÆV RETNING |                     |             |                  |             |            |                 |           | 1                |
| ANBI         |                     | DRENG       |                  | 3           |            | HED EU FØR      |           |                  |
| NÆRIG        |                     | RÆD-SOM     |                  |             |            | FRED SPISE-FISK |           |                  |
| →            |                     |             |                  |             |            |                 |           |                  |
| MÅNE-FASE    |                     |             | KVÆL-STOF        |             | ATOL       |                 | KONSONANT |                  |
|              |                     |             | VOKAL            |             | VANDRE     |                 | VOKAL     |                  |
| FARVE-TONE   |                     |             |                  | 4           |            |                 |           |                  |
| DRIK         |                     |             | SLURK            |             |            |                 | SPA-NIEN  |                  |
|              |                     |             | GRAM             |             |            |                 | GRINE     |                  |
| HOVED-STAD   |                     |             |                  |             | TRÆ        |                 |           |                  |
|              |                     |             |                  | LITER       |            | STEDORD         |           |                  |
| →            |                     |             |                  | ILT         |            | IT-ADRESSE      |           |                  |
| KØRE-TØJ     |                     | BRÆND-STOF  |                  |             |            |                 | STONE     |                  |
| NORGE        |                     | HOVDYR      |                  |             |            |                 | STEDORD   |                  |
| ENERGI       |                     |             | MÅNED            |             |            |                 |           |                  |
|              |                     |             | STONE            |             |            |                 |           |                  |
| EL-SKEDE     |                     | 5           |                  |             | MILLI-GRAM | ATOM-SKIB       |           |                  |
|              |                     |             |                  |             |            | VOKAL           |           |                  |
| SVAR         |                     |             | BILLEDE          |             |            |                 |           |                  |
|              |                     |             | DRIK             |             |            |                 |           |                  |
| PARADE       | 2                   |             |                  |             |            | SES             |           |                  |
|              |                     |             |                  |             |            | STONE           |           |                  |
| IN-SEKTET    |                     |             |                  | 7           | STED-ORD   |                 |           | SEND IND OG VIND |

## VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 1/2022":

José Ellermann-Carro, Rødgager Alle 44, 2. tv., 2610 Rødovre  
LLO kvitterer med 3 flasker vin.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 1. august 2022.

Navn: .....

Adresse: .....

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

# LLOH vinder principiel retssag

Hvis du er tidligere andelshaver og du bliver lejer, fordi din andelsforening bliver opkøbt, hæfter du kun for de mangler, som opstår efter at du er overgået til at være lejer.



**D**en 3. februar 2022 slog Boligretten på Frederiksberg fast, at når en andelsbolig overgår til at være lejebolig, skal vurderingen af eventuelle mangler ved boligen ske på tidspunktet, hvor udlejer overtager ejendommen og tidligere andelshavere bliver til lejere. Dommen støtter dermed LLO Hovedstadens (LLOH) opfattelse og anbefaling.

## LLO på banen for lejer

Sagen stod imellem Heimstaden som udlejer og lejer, som er en tidligere andelshaver i Hostrups Have, repræsenteret af LLOH. Hostrups Have var en tidligere andelsboligforening, som gik konkurs. Heimstaden opkøbte

ejendommen, hvorefter andelshaverne overgik til at være lejere. Ved overtagelsen afholdt udlejer ikke noget indflytningssyn, som ellers var et lovkrav på det tidspunkt. Efter lejerens fraflytning fremsatte udlejer et istandsættelseskrav, hvilket LLO Hovedstaden på vegne af lejeren gjorde indsigelse imod. Imod LLOHs forventning besluttede huslejenævnet kun at nedsætte kravet. Derfor ankede LLOH sagen til boligretten.

## Udlejer mistede retten

I led med LLO Hovedstadens påstande fastslog retten, at lejeforholdet startede, da udlejer købte ejendommen, og det var på det tidspunkt, at man-

**Det kendte ejendoms-kompleks Hostrups Have på Frederiksberg gik konkurs som andelsboligforening og beboerne blev lejere. Nu har LLO vundet en principiel sag om mangler i lejligheden ved skiftet mellem adelshaver og lejer.**

gelsvurderingen skulle ske. Retten udtalte desuden, at udlejer havde mistet retten til at fremsætte krav om almindelige vedligeholdelsesmangler ved ikke at afholde indflytningssyn. Udlejer kunne derfor kun kræve, at lejer hæfter for misligholdelsesmangler.

Jurist i LLOH, Magnus Chytræus-Andresen, som førte sagen i byretten, siger:

"Dette er og har været LLO Hovedstadens synspunkt gennem hele sagen, og vi er derfor tilfredse med, at boligretten underkender huslejenævnet på Frederiksberg og giver os ret.

Men under alle omstændigheder: Det er altid en god ide at kontakte din lokale LLO-afdeling, inden du opsiger!"

På en time var alle tage i brand i de 9 opgange.  
100 brandfolk var i aktion.



LUFTFOTO: TVLORRY, LEIF DANIELSEN

## 90 lejligheder brændte: Er du forsikret?

**25. marts skulle have** været en fredag som så mange andre for beboerne i Vanløse, men på timer raserede en voldsom brand en hel ejendom med 90 lejligheder. Så voldsom var storbranden i Grøndalsparken, at fire længer og 9 opgange efterfølgende måtte nedrives. Alle beboere blev reddet ud - nogle i sidste øjeblik. Men på gaden måtte de chokeret se til, mens ild, vand og sammenstyrtede mure gjorde det af med et livs indbo og fysiske minder. Det var den værste brand i København i 25 år.

### Uforsikrede

Mange blev i første omgang hjulpet til genhusning af deres forsikringsselskab. Andre, der

ikke var forsikret, måtte hjælpes af Københavns Kommunes sociale døgnvagt med en midlertidig genhusning og med at søge om såkaldte enkeltydelser. I første omgang ønskede uforsikrede beboere i seks lejligheder hjælp til midlertidig genhusning, fordi de ikke havde nogen forsikring eller kunne flytte ind hos venner og familie.

### Hver femte under 30 år mangler...

Netop manglende forsikringsdækning er et tilbagevendende problem i forbindelse med brand, og især yngre mennesker "glemmer" let at tegne en indboforsikring, der skal erstatte hjem og ejendele.

I september advarede Forsikringsoplysningen om, at hver

femte af de 18-29-årige glemmer, at de selv skal have en indbo- og ansvarsforsikring. På kollegierne er det særligt grelt. Her er det kun 73 pct., der har forsikringen. Og det kan komme til at koste dem kassen. (Se box'en om fakta og gode råd).

### KAB og AAB:

#### Skærpet opmærksomhed

Hvordan kunne det ske, at branden i Vanløse bredte sig så hurtigt og blev så omfattende, spørger alle om i dag. Mistanken retter sig mod manglende brandkamme og dårlige materialer i tagetagerne, hvorfra ilden bredte sig med lynets hast til de 9 opgange. Det skal nu undersøges til bunds.

I flere almene boligselskaber i

Københavns-området gav branden straks anledning til seriøse overvejelser om brandsikringen i deres ejendomme.

I landets største boligselskab, KAB, der administrerer ca. 65.000 lejligheder i hovedstadsområdet, holder man kurser om, hvad man gør og hvordan man skal agere. I AAB, der har 20.000 boliger i Hovedstadsområdet, siger byggechef Andreas Damm, at boligselskabet igennem en længere periode har fortaget en ugentlig gennemgang af deres ejendomme, hvor brandsikkerheden bliver gennemgået. Men at man nu vil skærpe opmærksomheden. "Vi skal sikre os, at brand-kammene er som de skal være, men vi skal også oplyse beboerne om, hvad god adfærd er, når det kommer til brand", siger han til TV Lorry. Direktør Christian Høgsbo føjer til, at AAB vil bruge den rapport, der laves over branden i Vanløse, til at blive klogere.

### Branden på Tingvej

En anden storbrand står frisk i erindring hos lejere i Hovedstaden. I juni 2019 startede en brand i et køkken på Amager og bredte sig fra 3. sal og gennem et ventilationsystem, hvorfra ilden tog fat i tagkonstruktionen. Hele fjerde sal i ejendommen på Tingvej blev opslugt af flammerne og 40 personer blev berørt af branden.

## VIGTIGE FAKTA OG GODE RÅD:

1. Du kan være dækket af dine forældres indboforsikring, indtil du er 18 eller 21 år, når du bor alene.
2. En indboforsikring indeholder også en meget vigtig ansvarsforsikring, som dækker, hvis du er skyld i, at andre kommer til skade.
3. Uden en indboforsikring, risikerer du selv at betale for merudgifter til en midlertidig bolig, fx hvis din egen er brændt.
4. Overvej, om du har behov for ekstra dækninger, fx elektronikforsikring, som dækker skade på computere og anden elektronik.
5. Specielt til unge: Undersøg, om du kan få særlige ungdomsprodukter/-fordele.
6. Det er nemt at få overblik over den bedste indboforsikring til prisen ved at gå ind på sammenligningsportalen Forsikringsguiden.dk, der sammenligner indboforsikringer på både pris, vilkår og dækning fra flere end 20 forskellige forsikringsselskaber.

# LLO: Lejere betaler dobbelt for stigende varmepriser

AF ANDERS SVENDSEN, CHEFJURIST LLO



**N**etop nu så stiger nettoprisindekset som følge af de stigende energipriser. Danmarks statistik meddeler, at forbrugerpriserne har oplevet de største stigninger i 30 år. Det rammer visse lejere dobbelt: både som huslejestigninger og som højere varme-regninger.

## Både husleje- og varmestigninger

Mange lejere har nemlig en husleje, der reguleres efter nettoprisindekset én gang om året. Nettoprisindekset stiger nu bl.a. som følge af generelle prisstigninger på el- og varme.

Varmen og el betales normalt ved siden af huslejen. Disse lejere rammes derfor to gange af de rekordhøje prisstigninger.

## Lovindgreb nødvendig

LLO mener at situationen er uholdbar. Lands-

formand Helene Toxværd siger: "Det kan ikke være rigtigt, at lejerne skal betale for den samme prisstigning to gange. Udlejer har med den nuværende lovgivning reelt mulighed for at sende en regning for en udgift, han ikke har." Helene Toxværd fortsætter:

"Ingen kan være tjent med at lejerne skal betale dobbelt. Folketinget aftalte i februar hjælp til visse borgers varmeregning. Nu står lejerne både med en høj varmeregning og en høj huslejestigning. Situationen kræver et lovindgreb".

## Kig efter i lejeaftalen

Lejerne kan se om deres leje er reguleret efter nettoprisindekset ved at kigge i lejeaftalen. Det er primært lejere i nybyggede ejendomme og såkaldt "gennemgribende moderniserede lejemål", der rammes af denne regulering.

**Varmen og el betales normalt ved siden af huslejen. Men mange lejere har samtidig en husleje, der reguleres efter nettoprisindekset én gang om året.**

## VARMECHECK PÅ 6.000 KRONER SKATTEFRIT

Regeringen og aftalepartierne bag varmechecken er enige om at løfte varmechecken fra 3.750 til 6.000 kr. skattefrit. Samtidigt øges indkomstgrænsen for årlig husstandsindkomst fra 550.000 til 650.000 kr. Omkring 419.000 hjem forventes nu at modtage den højere check mod tidligere estimeret 320.000 hjem. Checken målrettes forsat husstande ramt af højere prisstigninger. Aftalepartierne afsætter hertil yderligere 100 mio. kroner til kommunernes øgede udgifter til f.eks. personligt tillæg til pensionister, kon-tanthjælpsmodtagere og andre økonomisk vanskeligt stillede, der bliver ramt af prisstigningerne. Det betyder, at borgere med meget små indtægter, kan få hjælp, inden checken udbetales i august og september. Checken udbetales automatisk uden ansøgning. Regeringen opfordrer kommunerne til et øget opfølgende arbejde for at sikre viden om mulighed for støtte.

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

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

Deadline for næste nummer: Mandag d. 1. august 2022 kl 12.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 63.250 Tryk: Aller Tryk A/S

