

VI LEJERE

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

VI ER NU MERE END 50.000 MEDLEMMER AF LLO

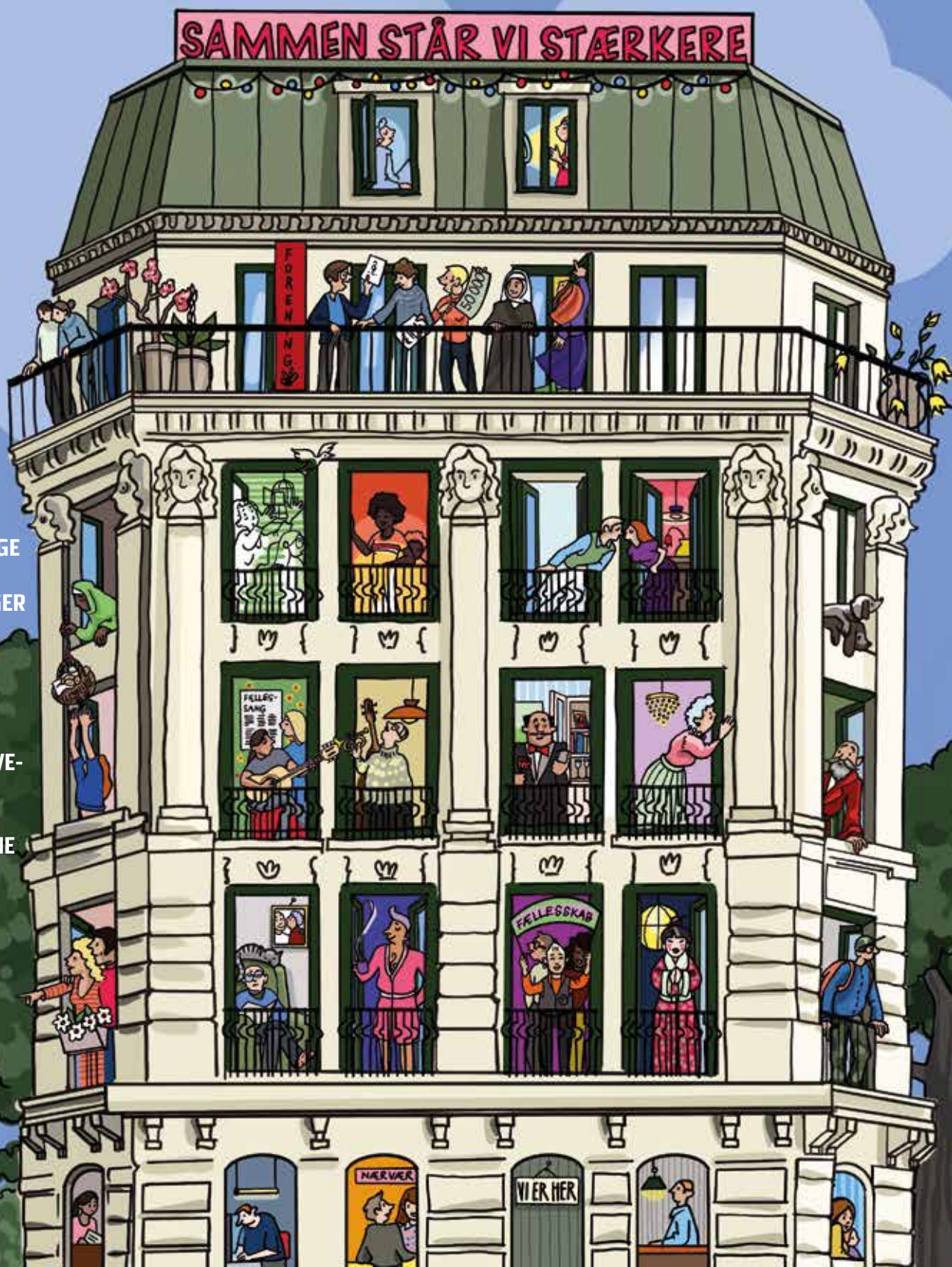
SAMMEN STÅR VI STÆRKERE

VANVITTIGE
HUSLEJE-
STIGNINGER
I BYERNE

SIDE 4

GRØNNE
GÅRDHAVE-
UDVALG
SAMLER
NABOERNE

SIDE 18-19





Velkommen til de nye medlemmer - sammen er vi stærkere

I en tid med kriser og utryghed er svaret sammenhold og fælles styrke. Derfor er jeg glad for at dele nyheden om, at vi har vendt udviklingen. Vi er nu over 50.000 medlemmer.

Som medlem af LLO står vi på din side. Du er en del af et stærkt fællesskab, der står sammen om lejernes vilkår på boligmarkedet. Vi kæmper også politisk på Christiansborg og i kommunerne.

LLO er den eneste lejerorganisation i Danmark, der systematisk deltager i møder med politikere, har udvalgsforetræde på Christiansborg, skriver høringssvar til ministerierne og er i dialog med borgmestre og politikere i kommunerne.

Lokalt står vi klar til at hjælpe dig – både som foreningsmedlem og enkeltmedlem.

I dette nummer af Vi Lejere kan du læse om vanvittige huslejestigninger i de danske byer. Mere end 60 procents stigning på de billigste boliger i København siden 2018 og store stigninger i andre byer kalder på politisk handling. I LLO ser vi sager med tredobling af huslejen!

Det problem er forværret de senere år, men bunder i manglende politisk handling og en forføjlet liberalisering.

De private udlejere presser citronen til sidste dråbe, når de vil sikre så stort et afkast til investorerne som muligt – uden hensyntagen til lejerne. Stigningerne kan ikke alene forklares med prisstigninger og stigende udgifter til nybyggeri.

Sammen med Forbrugerrådet Tænk har LLO kritiseret udviklingen, fordi den presser mennesker med små indkomster ud af byen. Vi kræver politisk handling nu.

Vi har været til møde med ministeren i foråret og har løbende kontakt med politikere på Christiansborg, ligesom vi udtaler os i medierne om problemet.

Vi venter fortsat på et boligudspil fra regeringen, og i LLO har vi flere konkrete forslag til politikerne, som du kan læse om i dette nummer.

Tak for at stå sammen med lejerne i LLO.

Vi glæder os til at møde dig. Måske har du haft mulighed for at deltage i et møde eller i en lokal generalforsamling, og ellers har vi mange spændende webinarer, som du kan deltage i online. Se bagsiden af bladet og på www.llo.dk

God læselyst!

50.000 LEJERE ER MED I FÆLLESSKABET

Vi er nu mere end 50.000 medlemmer af LLO.

Mange både enkeltmedlemmer og foreningsmedlemmer er glade for hjælp og rådgivning fra LLO, og mange fortsætter som medlemmer.

LLO er Danmarks suverænt største og stærkeste lejerorganisation. Jo flere vi er, jo stærkere står vi over for udlejere og politikere.

"Jeg vil gerne sige varmt velkommen til de nye medlemmer. Vi er altid på din side – uanset om du er enkeltmedlem eller foreningsmedlem. Jeg er glad for, at du har valgt vores stærke lejerfællesskab. Vi glæder os til at møde dig," siger landsformand Helene Toxværd til de mere end 3.000 nye medlemmer, der er kommet til i det seneste år.

LLO har godt 41.300 foreningsmedlemmer og 10.050 enkeltmedlemmer og er dermed samlet set 51.350 medlemmer.

INDHOLD: LÆS INDE I BLADET...

- Vanvittige huslejestigninger kræver politisk handling nu - **side 4**
- Politikere skal stå fast på fair huslejeregler - **side 8**
- Falske udlejere snyder unge: Få 5 råd mod boligfusk - **side 9**
- Østerfælleds grønne gårde – her blomstrer fællesskab og sammenhold - **side 18-19**
- Kom gratis med på LLO's webinarer i 2025 - **side 24**

FORSIDETEGNING: JETTE SVANE

”Noget af medlemsfremgangen kommer, fordi flere og flere lejere har brug for juridisk bistand og støtte. Det er hårde tider for lejerne, men godt, at der er en organisation som LLO at gå til, når behovet opstår. Vi oplever tusindvis af lejere, der henvender sig løbende, og de er glade for vores hjælp”, siger Helene Toxværd.

500 FLERE I AALBORG

I LLO Aalborg, der dækker over 10 nordjyske kommuner, har man samlet set fået cirka 500 flere medlemmer.

”Det er sket ved at styrke tilgængelighed, gøre det nemmere at kontakte os og få en sag behandlet. Vi leverer samlet set en bedre service. Det har den effekt, at medlemmerne bliver længere tid hos os”, forklarer formand for LLO Aalborg Sigrun Mønnike-Hald, der også er næstformand i LLO.

”Vi vil gerne fremover blive endnu bedre til at understøtte lejerne i at oprette beboerrepræsentationer. Vi skal have løbende dialog med de aktive lejere og hjælpe dem, der ønsker at oprette en repræsentation”, siger lokalformanden, der selv er beboerrepræsentant i en stor forening med cirka 350 lejere, der har en beboerrepræsentation.

BOLIGAFDELINGER VÆLGER LLO

Hovedstaden har fået mere end 1.300 flere medlemmer det seneste år. En af forklaringerne er, at flere foreninger melder sig ind, både almene afdelinger og private beboerrepræsentationer.

”Vi har aktive medlemmer og dygtige valgte og ansatte. Vi ser, at flere almene afdelinger melder sig ind. De ønsker, ligesom de private lejere, at få hjælp, støtte og juridisk rådgivning”, siger formand for LLO Hovedstaden,



Velkommen til medlem nr. 50.000: Ditte Moseholm Olsen og Glenn Edmund Andersen fra beboerrepræsentation Plushusene i Tårnby har sammen med naboerne valgt at melde sig ind i LLO Hovedstaden.

FOTO: JENS PETER KILDEVANG

Ditte & naboerne valgte LLO

En af de nye foreningsmedlemmer er Beboerrepræsentationen Plushusene Tårnby, der i foråret meldte sig ind i LLO Hovedstaden med stor opbakning fra lejerne.

Plushusene er et nyt bofællesskab med 155 lejeboliger i Tårnby på Amager. Her er fælleshus med fitness, værksted, krea- og legerum og plads til fællesspisning og socialt samvær for både seniorer, singler og børnefamilier.

”Vi havde medlemskab af LLO oppe på vores første generalforsamling, hvor vi også skulle stifte beboerrepræsentation, og her var der stor opbakning”, forklarer Ditte Moseholm Olsen, kasserer i Beboerrepræsentationen Plushusene Tårnby.

”Vi har valgt at melde os ind i LLO, da vi ser det ligesom en fagforening og forsikring. Vi er en ny beboerrepræsentation, der kun har eksisteret i et år, så det er vigtigt for os at have en form for sikkerhed som lejere”, forklarer hun.

”Vi håber at kunne bruge LLO som en forlænget arm, hvis vores kommunikation ikke går som den skal med vores udlejer, ligesom man vil bruge sin fagforening. Vi kan se, at man kan tage forskellige kurser hos LLO, og det regner vi stærkt med at benytte. Både for at styrke os selv, men også for at kunne give vores naboer bedre svar på deres spørgsmål, så vi også ad denne vej kan styrke vores samarbejde med vores udlejer”, afslutter Ditte Moseholm Olsen.

Bofællesskabskonceptet i Plushusene findes flere steder på Sjælland samt nær Århus og ejes af NREP og M+ Invest.

Læs mere i næste nummer af Vi Lejere og på: www.plushusene.dk

Helene Toxværd, der også er landsformand for LLO.

”I år vil vi gøre endnu mere for at styrke relationen til medlemmerne, blandt andet via nyhedsbreve og øget kontakt, så flere får lyst til at blive aktive og fortsætte medlemskabet. Desuden vil vi styrke kontakten til mulige nye boligafdelinger og tilbyde medlemskab”, forklarer formanden for LLO Hovedstaden.

TIP OS

Skriv til os på redaktion@llo.dk og fortæl om, hvorfor du valgte at melde dig ind i LLO, og hvordan LLO hjalp dig videre. Vi vil også gerne høre om, hvordan I hos jer lykkedes med at få flere med i nabofællesskabet i opgangen og foreningen.

LLO:

Vanvittige huslejestigninger kræver politisk handling nu

De 20 procent billigste lejemøbler i byerne er ramt af voldsomme huslejestigninger.

Siden 2018 er der sket stigninger på over 40 procent i hovedstaden, 60 procent medregnet inflation.

Lejerne i Esbjerg har oplevet stigninger på 30 procent siden 2018.

Alarmerende tal kræver politisk handling, mener LLO.

Det er på bare syv år blevet voldsomt meget dyrere at bo til leje i mange danske byer.

Helt nye tal viser, at huslejen blandt de 20 procent billigste boliger er steget med op til 60 procent i København, når inflationen regnes med. Tallet er over 40 procent, når inflationen fjernes.

"Det er op mod 60 procent dyrere at leje en bolig i hovedstaden på bare syv år. Det skrider til himlen", siger formand for LLO, Helene Toxværd.

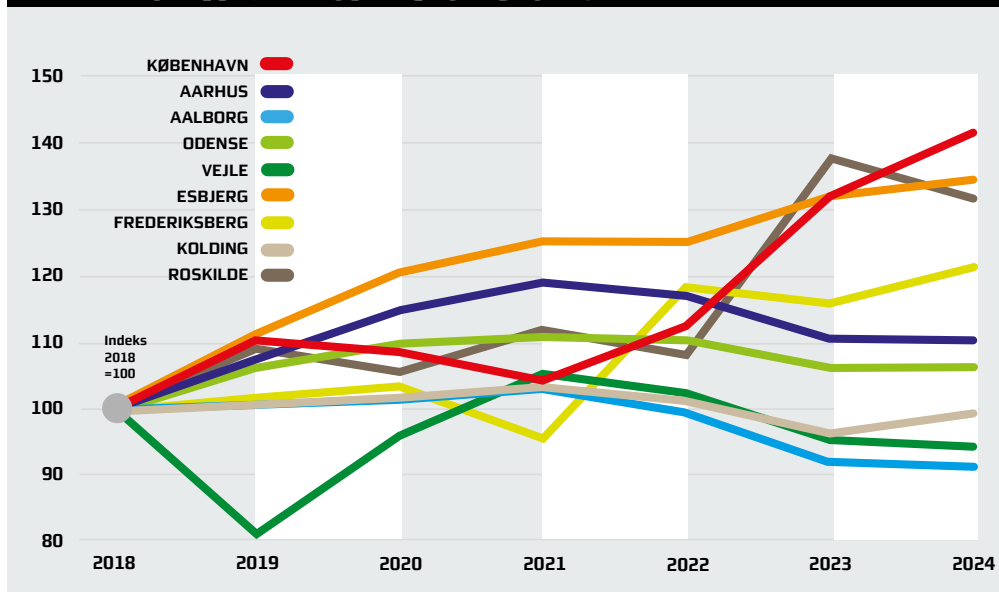
Danmarks Radio har med hjælp fra LLO afdækket, hvordan lejerne i de store byer presses af voldsomme huslejestigninger. Det har skabt massiv medieomtale i foråret, hvor LLO har udtalt sig til mange medier.

PRESSES UD AF BYEN

Lejernes Landsorganisation, der repræsenterer over 2 mio. lejere i Danmark, kræver nu politisk handling. LLO oplever langt flere desperate lejere, der søger hjælp og rådgivning.

"De her vanvittige huslejestigninger i private nyere udlejningsejendomme er stukket helt af, og presser lejerne voldsomt. Det kræver politisk handling. Desperate lejere med almindelige indkomster kan ikke følge med og presses ud af byen. Det betyder, at både pensionisten, pædagogen og SOSU'en

FAKTA: DE 20 PROCENT BILLIGSTE BOLIGER STIGER VILDT



Udviklingen i husleje for de 20 procent billigste boliger renset for inflation. Kilde: DR og Ejendom-Danmark.

ikke har råd til at bo i byen længere", siger Helene Toxværd.

ESBJERG STIGER VILDT

Huslejeniveauet er steget voldsomt i takt med, at antallet af private lejemøbler er eksploderet. Andelen af private udlejningsejendomme vokser, fordi huslejen kan sættes frit. Men også ældre boliger stiger voldsomt i husleje, når der sker renoveringer.

I Esbjerg er huslejepriserne for de

billigste boliger steget med mere end 30 procent siden 2018. Samtidig stiger de dyreste lejemål også i flere byer.

Der er samtidig kommet en halv million flere lejere fra 2010 til 2025. De bor typisk i private udlejningsejendomme i de store byer, opført efter 1991, hvor huslejen sættes frit.

LLO: BOLIGUDSPIL NU

LLO efterlyser et boligudspil fra regeringen.

”Det skriger til himlen, at der ingenting sker. Regeringen bør gøre flere ting. For det første vedtage et huslejeloft i privat nybyggeri og rette op på tidligere tiders fejlagtige politik. For det andet gøre det muligt at bygge flere almene boliger ved at lade loftet for, hvad det må koste at bygge alment, stige”, siger Helene Toxværd.

Chefjurist i Lejernes Landsorganisation Anders Svendsen kommer med en tredje løsning:

”Vi har brug for en kollektiv forhandlingsret for lejerne. I dag er det den lille mand mod en stor kapitalfond som f.eks. Blackstone. Hvis vi for alvor skal løse det her problem, kræver det en kollektiv forhandlingsret”, siger Anders Svendsen.

I Sverige har man kollektiv forhandlingsret på lejeboligmarkedet, hvor man ud fra objektive kriterier vurderer huslejens størrelse.

POLITIKERNES ANSVAR

Næsten alle nye boliger i København og omegn lejes ud som private udlejningsboliger, fordi huslejen her kan sættes frit og stige helt uden begrænsninger. Det gælder alle ejendomme opført efter 1991.

”De private udlejere presser huslejen op ved skin-moderniseringer i ældre boliger. Når boliger fraflyttes, udskiftes fine køkkener og badeværelser med nyt, hvilket giver udlejer mulighed for at fordoble og nogle gange tredoble lejen, så den ofte ryger op på 12-15.000 kr. for en bolig på 90 kvm. Alternativet for den boligsøgende er at leje en lejlighed fra en ejendom med fri leje (opført efter 1991), hvor treværelses lejligheder i dag udlejes for 15-18.000 kr. om måneden”, forklarer Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden.

FAKTA:

I Danmark er der cirka 2,5 mio. lejere. Fra 2010-2025 er der kommet 544.268 flere lejere i Danmark. Der er sket en kraftig stigning i lejere, som bor i private lejeboliger, der er ejet af virksomheder. I år er det tal 682.301 personer, mens det for 15 år siden var kun 246.414 personer. Mens flere personer lejer, er antallet af ejere stort set konstant.



FOTO: JENS MOUVIELLE, KØBENHAVNLIV.

Annette Andersson føler sig bondefanget af pensionskasserne. Huslejen stiger og stiger hos det Københavnske pensionistpar.

Pensionskasser presser pensionisters husleje op

Annette Andersson og naboerne vandt i første omgang over tre pensionskasser, der vil sætte huslejen op med 5.000 kr.

Men nu forsøger pensionskasserne igen. LLO Hovedstaden hjælper.

Beboerne på Ny Adelgade blev noget overraskede, da de sidste år modtog et brev fra deres ejendomsadministrator, som på vegne af ejerne, tre pensionskasser, meddelte, at huslejen ville stige betragteligt. I Annette Andersson og hendes mands tilfælde var der tale om over 5.000 kroner om måneden. Sammen med naboerne tog de kampen op og vandt i første omgang i Huslejenævnet med hjælp fra LLO.

Men nu har de fået et nyt brev om en månedlig stigning på 3.255 kroner, som LLO Hovedstaden stadig vurderer, er for højt.

Annette Anderssons mand er læge og dermed kunde hos Lægernes Pension, der er blandt de tre pensionsselskaber, der ejer boligen. Ægteparret gik på pension for fem år siden, og de to pensionister er dybt forargede over, at det er deres eget pensionsselskab, der i forening med to andre står bag varslet om huslejestigningerne.

23.000 kr. for en lejlighed på 190 m².

”Da vi sagde ja til at flytte ind, regnede vi med, at vi havde en rigtig god lejlighed til en husleje, som vi også kunne betale som pensionister. Men huslejen er steget cirka 8.000 kroner på 16 år, og nu, hvor de vil lade den stige igen med over 3.000 kroner, bliver den alt for høj. Vi føler os bondefanget”, siger pensionisten.

”København ender med at blive en by for kun rige mennesker. Pensionsselskaberne, der ejer vores ejendom, tænker kun på penge. De tager ikke noget socialt ansvar”, mener Annette Andersson.

KÆMPER VIDERE

Ægteparret kæmper også for de andre beboere i ejendommen, der har færre ressourcer.

”Vi kæmper videre, fordi der er så mange andre beboere, der har

FØLER SIG BONDEFANGET

I dag betaler de to pensionister

LÆS VIDERE PÅ NÆSTE SIDE

store gener ved at bo. Blandt andet på grund af larm og støj fra renoveringer i butikker i stueetagen. Der er så mange, der har boet her i 40-50 år. Gamle pensionister. Dem kæmper vi for", fastslår hun og retter kritik af Lægernes Pension:

"Først får man en lejlighed, og så begynder de at presse os senere hen i ydelse. Det, synes jeg, er langt ude. Vi blev ikke oplyst om reglen for småhuse, som administrator henviser til, da vi flyttede ind. Hvis vi vidste, det var sådan, de drev forretning, så havde vi aldrig sagt ja til boligen", har Annette Andersson udtalt til avisen KøbenhavnLIV, som har fulgt sagen i flere artikler og har stillet foto til rådighed for denne artikel.

LLO: IKKE OK

Ejendommen i Ny Adelgade har kun fem lejemål. Ejendomme med under syv lejemål i regulerede kommuner – betegnes i loven som "småhuse". Det forsøger de tre pensionskasser at udnytte, og det vækker kritik hos LLO Hovedstadens direktør Claus Højte.

"Man har forsøgt at presse en alt for høj husleje igennem for at se, om det ville gå", siger han. "Den her sag er desværre et meget klassisk eksempel på, at man kan varsle alt, hvad remmer og tøj kan holde, hvis man kaster etik og moral til side. Det bør ingen gøre – slet ikke pensionskasser. Den her sag er ikke okay", siger Claus Højte.

Sagen er endnu engang hos LLO, som håndterer varslingen på vegne af beboerne.

VIL SIKRE AFKAST

De tre pensionskasser, PensionDanmark, Velliv og Lægernes Pension, har valgt at svare samlet på kritikken:

"Huslejen for de pågældende lejligheder har ikke været reguleret løbende, og derfor har vi gjort tiltag for at bringe den tættere på markedslejen i området. Huslejeregulering bør ske via løbende og rimelige justeringer, og derfor vil vi gerne beklage forløbet over for beboerne i Ny Adelgade."

"Som pensionskasser har vi til opgave at sikre vores medlemmer et markedskonformt afkast af deres opsparinger samtidig med, at vi giver vores lejere en fair og ordentlig behandling. Den balance ser vi afspejlet i det nye stigningsvarsel."

PFA tredobler Mads og børnenes husleje til 21.000 kr.

Pensionselskabet PFA vil tredoble børnefamilies husleje til 21.000 kr. Sagen behandles nu af Ankenævnet, men alligevel forsøger udlejer at smide familien ud efter dom fra Fogedretten. Familien frygter resultatet og håber på ændringer i systemet.

Man skulle tro, at pensionselskaber opfører sig mere samvittighedsfuldt som udlejere, men flere sager omtalt i denne udgave af Vi Lejere viser et helt andet billede. Antallet af sager hvor pensionskæmper forsøger at presse huslejen op og få lejere, der kæmper imod, smidt ud, vokser. En af de berørte er Mads Pallisgaard, som bor med sine to sønner, Charlie og Louis.

I flere år har PFA og Newsec forsøgt at hæve familiens husleje markant. Det seneste krav - en tredobling på i alt 21.000 kr. - er blevet godkendt af Huslejenævnet. Mads Pallisgaard har anket afgørelsen til Ankenævnet i Københavns Kommune, men er allerede blevet pålagt at fraflytte boligen på baggrund af en dom i Fogedretten, som nu er anket til Østre Landsret.

"Jeg gik ned med stress i januar og mistede mit job. Jeg føler, jeg står på kanten af afgrunden. Jeg er ved at miste mit hjem og har også udsigt til at skylde en masse penge", siger den pressede familiefar og fortsætter:

"Det er drengenes barndomshjem, og det har i høj grad påvirket dem, at vi i årevis har levet under en konstant trussel om udsættelse, påkrav, inkasovarsler samt et utal af breve, hvor udlejer prøver at smide os ud på alle tænkelige måder. Det har haft psykiske konsekvenser for os alle tre."

Mads Pallisgaard flyttede i 2010 ind i en tom og ubeboelig lejlighed på ca. 140 m² i det indre København og har siden selv sat den i stand og dermed ændret lejemålets identitet. Ifølge lejekontrakten var huslejen fastsat til 5.500 kr. mod, at lejer selv stod for alt indvendigt vedligeholdelse. Senere overtog PFA ejendommen, og i dag betaler familien 6.859 kr. inkl. aconto varme, men PFA og Newsec vil hæve beløbet til 21.000 kr. Det, mener de, afspejler "det lejedes værdi".

"Men 21.000 kr. hverken kan eller vil jeg betale. Det er mig, der har foretaget de fleste og bedste forbedringer i lejligheden. Huslejenævnet har bevidst undladt at sammenligne vores lejlighed med lignende lejemål i opgangen,



Mads Pallisgaard (48) og sønnerne Charlie (18) og Louis (16) presses ud af deres hjem af pensionsgiganten PFA og administrationsselskabet Newsec, der vil tredoble huslejen til 21.000 kr. pr. måned.

FOTO: MIA KROGH (PRIVAT)

- må jeg overveje mine muligheder derefter," fastslår Mads.

Den langvarige strid med PFA og Newsec har været ekstremt belastende for familien, og Mads håber, at hans sag kan bidrage til forandringer i systemet.

PFA ER ÆRGERLIGE

Peter Morgan, direktør i PFA Ejendomme, udtaler følgende til Vi Lejere:

"Generelt er det en høj prioritet for os, at lejere får attraktive boliger til priser, der er almindeligt gældende for tilsvarende boliger i området bl.a. med hensyn til beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsesstand. Vi forsøger altid at indgå i konstruktiv dialog – enten selv eller via vores samarbejdspartnere - med lejere, hvis der skulle opstå uoverensstemmelser, og vi er selvfølgelig ærgerlige i de tilfælde, det ikke lykkes at finde en løsning", siger Peter Morgan.

Newsec ønsker ikke at kommentere, da Newsec ikke "fastsætter huslejeniveauet".

LLO: "EKSTREM DÅRLIG BEHANDLING"

LLO Hovedstaden har bistået Mads gennem hele forløbet og mener, at Mads Pallisgaard er blevet utroligt dårligt behandlet af sin udlejer.

"Det er ikke i orden, at man som lejer ikke kan vide, hvordan ens boligsituation ser ud om en uge. Nu skal familien vente til juni på en afgørelse fra Ankenævnet. Den beskyttelse, vi ser af de danske bolig lejere, kunne vi i LLO godt tænke os overført til de danske lejere. 40 % af danskerne bor til leje, men er alt for dårligt stillet", siger Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden.

idet to af mine naboer betaler mellem 9.000 og 15.000 kr.", forklarer Mads Pallisgaard.

SAGEN ER ANKET

Huslejenævnets afgørelse, der giver udlejer medhold, er anket til Ankenævnet i Københavns Kommune, som forventes at behandle sagen i juni.

"Den afgørelse venter jeg på. Jeg bor fortsat i lejligheden med mine to sønner, men jeg ved ikke, hvor længe vi kan blive. Hvis Ankenævnet stadfæster Huslejenævnets afgørelse, skal vi flytte", siger han.

På trods af anken har udlejer fået medhold i Fogedretten og kræver, at familien flytter. Mads Pallisgaards advokat har kæret afgørelsen fra Fogedretten til Østre Landsret, men indtil videre er Mads og drengene tvunget til at pakke flyttekasserne.

Selvom afgørelsen er anket, tog PFA sagen i Fogedretten, fordi Mads Pallisgaard ikke kunne betale det svimlende efterkrav på 157.000 kr.

"Hvis Ankenævnet mod forventning ikke finder fejl i Huslejenævnets afgørelse - som efter min mening er i strid med lovgivningen og dybt subjektiv

SAGEN KORT FORTALT

Lejekontrakten fra 2010 blev indgået med ejendommens tidligere ejer og fastsatte huslejen til 5.500 kr. mod, at Mads selv istandsatte boligen.

En senere aftale mellem parterne muliggjorde en huslejestigning, hvis udlejer renoverede badeværelset - noget PFA aldrig gennemførte.

I 2017 varslede PFA en huslejestigning, da kommunen godkendte ibrugtagningstilladelsen til badeværelset, hvilket var en stor overraskelse for Mads, der ikke havde fået renoveret sit badeværelse.

PFA hævder, at den gamle kontrakt ikke længere er gældende. Det er en central uenighed i sagen. Denne kontrakt fastholder, at huslejen er sikret mod at stige.

Politikere skal stå fast på fair huslejeregler

I en tid med øget usikkerhed skal vi sikre flere og billigere boliger. Det skaber tryghed. En husleje, der er til at betale, er helt afgørende for alle menneskers tryghed, sikkerhed og velfærd.

LLO har vi igennem mange år arbejdet for, at politikerne sikrer regler og lovgivning, der beskytter lejerne. Desværre har kapitalfonde, eksempelvis Blackstone, opkøbt ejendomme og presset huslejen op i storbyerne og lavtlønnede ud af storbyerne. Det har et flertal i Folketinget reageret på – efter pres fra LLO.

Vores pres fortsætter, for problemerne er ikke løst.

Jeg har i april været til møde med boligminister Sophie Hæstorp Andersen (S) med et klart budskab: Huslejestigninger skal stoppes ved at indføre et huslejeloft for privat nybyggeri. Ingen skal presses ud af deres hjem på grund af uønskede forbedringer, og derfor skal lejerne her have veto. Og ikke mindst: Byg flere almene boliger ved at øge loftet for, hvad det må koste at bygge dem.

IKKE MERE LIBERALISERING

Det er samtidig helt afgørende, at politikerne på Christiansborg holder fast i huslejereguleringen. Huslejeregulering kan lyde tørt, men handler om menneskers velfærd. Det bør være en fælles sag for alle at kæmpe for både at sikre flere billige boliger og beskytte lejerne mod ublu huslejeforhøjelser, fupmoderniseringer og skruppelløse udlejere.

Svaret er ikke mere liberalisering, men en beskyttelse af alle lejere, især de ubeskyttede lejere i nybyggeri, hvor der er fri huslejeafstættelse.



Svaret er flere billige boliger, et bredere boligudbud i storbyer som fx København.

I dag ser vi en eksplosion i byggeri af dyre private lejeboliger og et fald i nye almene boliger, ejerboliger og andelsboliger.

MARKEDET GÅR AMOK

Huslejeregulering er ikke bare regulering. På samme måde som en hastighedsbegrænsning ikke bare er en hastighedsbegrænsning. Hvis det udformes klogt, giver det mening, men uden regulering går markedet amok.

Vi har fair huslejeregulering i dag. Reglerne om omkostningsbestemt husleje er helt i tråd med den lov Folketinget vedtog, og som er lejelovens udgangspunkt i dag.

Huslejereguleringen, der holder huslejen på et fair niveau, sikrer, at den private sektor bidrager til den blandede by – præcis som mange partier går til valg på, og som statsminister Mette Frederiksen har udtalt, at hun kæmper for.

EKSPLOSION I HUSLEJEN

Sandheden er, at vi i Danmark siden 1992 har haft fri leje for nybyggeri. Vi har altså en stadigt større del af lejemarkedet med lejerbeskyttelse på et ringere niveau end før Anden Verdenskrig. Det var en af Schlüter-regeringens sidste krampe-trækninger, der blev vedtaget af et smalt borgerligt flertal.

Denne liberalisme har ikke løst vores boligproblemer her 33 år senere. I stedet er det blevet så profitabelt at bygge private lejeboliger, at der ikke bliver bygget ejerboliger nok, og partier i eksempelvis Københavns Borgerrepræsentation ønsker kvoter for, at der mindst skal bygges en minimumsandel ejerboliger, da ejerboligerne ikke kan følge med på markedsvilkår.

LLO bidrager gerne med viden, forslag og ideer til alle aktører og politiske partier – både i Folketinget og i kommunalbestyrelserne – så vi sikrer en fair boligpolitik for alle – på et oplyst og korrekt grundlag, ikke fordomme og gætteri.

LLO-formand Helene Toxværd til møde med boligminister Sophie Hæstorp Andersen. LLO ønsker bl.a., at lejere skal have veto over forbedringer, så de ikke presses ud af hjemmet.



LLO-formand Helene Toxværd i debat på TV2 om huslejestigninger.

Falske udlejere snyder unge

Tre unge kvinder svindlet af samme mand, der løb med i alt 70.000 kr.

LLO har fem gode råd, så du undgår at blive snydt.

Efter sommerferien vælter de unge ud på boligmarkedet, og boligjerne står klar.

Tre unge kvinder blev alle tre svindlet af den samme udlejer, som lavede falske lejekontrakter på den samme adresse, skriver TV2 Kosmopol, der har talt med LLO.

Mille-Kirit Christensen mistede 35.000 kroner, Ida Søborg mistede 10.000, og en tredje kvinde, som ønsker at være anonym mistede 25.000 kroner.

Svindleren i den konkrete sag er langt fra alene om at forsøge sig med boligfusk. Chefjurist i Lejernes Landsorganisation, Anders Svendsen, har fem råd til, hvad man skal holde øje med.

HVEM ER UDLEJER?

Undersøg om det er et boligselskab eller en privatperson, der ejer lejligheden.

"Ved en Google-søgning kan man se, om der er tale om en rigtig person. Hvis ikke navnet dukker op, skal man nok være ekstra opmærksom", siger Anders Svendsen til TV 2 Kosmopol.

Derudover kan man på Tinglysning.dk indtaste adressen for at undersøge ejerforholdet.

Er det derimod et boligselskab, der administrerer lejligheden, kan man ringe til dem for at høre, om personen, der vil fremleje, har tilladelse til det. Boligselskabet skal give tilladelse før, at privatpersoner må udleje deres lejlighed.

SE DET MED EGNE ØJNE

Man skal som kommende lejer af en lejlighed kræve at komme til syn. Det

vil være nemt for svindlerne at vise falske billeder af boligen, men det er kun de færreste svindlere, som har adgang til lejligheden. Derfor vil de ikke have mulighed for at fremvise den.

FÅ HJÆLP TIL KONTRAKTEN

Hvis en lejekontrakt gør en utryg eller skeptisk, bør man få en ekspert til at kigge nærmere på lejekontrakten.

Et eksempel på snyd kan være, at der er falsk navn eller CPR-nummer på lejekontrakten. Det kunne også være, at huslejen er højere på lejekontrakten, end huslejen er på boligselskabets hjemmeside.

"Det er vigtigt at få fagfolk til at gennemgå, hvad man binder sig til. Vores fagfolk vil også hurtigt kunne se på lejekontrakten, om der er nogen alarmklokker, der ringer", siger Anders Svendsen.

LYDER FOR GODT

Ifølge Anders Svendsen vil svindlere ofte gerne give dig en god grund til at "hugge til" og overføre pengene. Her er det vigtigt, at man bruger sin kritiske sans.

"Hvis huslejen er lav i forhold til



FOTO FRA TV-UDBENDELSEN

Chefjurist i Lejernes Landsorganisation, Anders Svendsen, taler med TV2 om falske udlejere, der snyder.

lejlighedens størrelse og placering, eller svindleren vil have, at du slår til det "gode tilbud" med det samme, er der nok tale om noget fup", siger chefjuristen.

HVILKEN BANK?

Det er vigtigt at se, om man overfører til en dansk eller en udenlandsk bank.

Man skal insistere på at kunne overføre indskud til et dansk pengeinstitut. Hvis der er tale om en udenlandsk bank, så vær på vagt. Vi ser, at det er udenlandske bankoverførsler, hvor der er de højeste risici", siger Anders Svendsen og tilføjer:

"Betal aldrig kontant. Det er meget nemmere at finde ud af, hvor pengene er blevet af, og dermed identificere en svindler, hvis pengene er overført til en dansk bank", siger han til TV 2 Kosmopol.

Lad dig ikke presse til at betale med det samme. Du skal have tid til at tænke dig om en ekstra gang og kigge lejekontrakten igennem.

FAKTA: 5 GODE RÅD SÅ DU IKKE SNYDES

- Undersøg hvem udlejeren er
- Se lejligheden med dine egne øjne
- Få lejekontrakten læst igennem
- Hvis det er for godt til at være sandt, er det nok tilfældet
- Betal aldrig kontant

Newsec mistolkede loven og tabte: Lejere får godt 150.000 kr. retur

Lejere i Frederikssund har fået mange tusinde kroner tilbage på grund af "skatte- og afgiftsstigning på strøm" uretmæssigt blev lagt oven i huslejen. Vær på vagt, når I får varsel om stigninger og gå til LLO.

De bryster sig af at have "Nordens største team af eksperter" hos den store ejendomsadministrator, Newsec. De skiltes også med at være en "en professionel udlejer, som du kan stole på".

Men Newsec tabte til et dusin lejere i Frederikssund, da selskabet, på vegne af boligerne Color 1 ApS, uden at sætte sig ind i loven, fra 2022 og året efter pålagde lejerne i bebyggelsen Skyllebakke Havn i Frederikssund en lejeforhøjelse på grund af "en skatte- og afgiftsstigning" på strøm.

Forhøjelsen lød på 1.500 kr. og 2.100 kr. årligt pr. 1. januar 2022 og på mellem 3.500 og 5.000 kr. årligt pr. 1. januar 2023.

LEJERNE GIK RETTENS VEJ

Men Beboerrepræsentationen og lejerne satte foden ned og anlagde sag ved Retten i Hillerød. Sagen om stigningen i 2022 blev anlagt af 25 lejere i fællesskab, men 13 af dem trak sig, inden stævningen blev forkyndt for udlejer. Den sidste gruppe får ingen penge retur og kan nu ærgre sig over, at de bakkede ud og ikke var med i stævningen.

Forinden havde Huslejenævnet givet udlejer medhold. Men de 12 lejere gik videre og krævede ved Boligretten dom for, at de varslede skatte- og afgiftsstigninger var ugyldige, og at Newsec's udlejer, Color 1 ApS, skal tilbagebetale de uretmæssigt opkrævede beløb med renter. Et beløb svarende til cirka 100.000 kr.



Anne Sieg tog kampen op. "Man tænker over, hvor mange andre, der er blevet snydt?", siger hun.

MEDHOLD I RETTEN

De varslede skatte- og afgiftsstigninger angik primært det, udlejer kaldte stigning i "eludgift". Men i henhold til lejeloven er det kun stigningen i elafgiften, der kan varsles, og udlejer havde medtaget hele den samlede udgift i sin varsling. Den gik ikke i Boligretten. I forvejen betaler lejerne nemlig for stigning i energiudgiften gennem netteoprisreguleringen.

I november 2024 afgjorde Retten i Hillerød, at de varslede skatte- og afgiftsstigninger er ugyldige, og at Color 1 ApS skulle tilbagebetale de beløb, der med urette er opkrævet, plus procesrenter. Udlejer ankede ikke dommen, og nu har lejerne fået deres for meget betalte leje tilbage plus nedsættelse af huslejen fremover.

FORLIG OG INGEN OMKOSTNINGER

Lejerne slipper nu for forkerte opkrævninger for tusindvis af kroner fremover. Der blev efterfølgende indgået forlig ved retten om den varslede stigning fra 1. januar 2023. I forliget aftaltes det, at lejestigningen skal tilbagebetales for to år plus procesrenter fra sagens anlæg i december 2023, indtil betaling sker. Tilbage står en sparet ekstraudgift for lejerne i Frederikssund på titusindvis af kroner her og nu samt en besparelse fremover, hvis den forkerte praksis havde fået lov at køre videre. Efter sagens udfald og forløb bestemte retten at ophæve sagens omkostninger, således at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.

MÅSKE MANGE ANDRE

Nu er situationen den, at det i både dommen og forliget om 2022-sagen og forliget om 2023-sagen er fastslået, at den omhandlede bestemmelse i lejeloven om ændringer i energiskatter og -afgifter kun gælder den noget mindre



afgift og altså ikke hele udgiften, som først hævdede af Newsec. Spørgsmålet er så, hvor mange andre af de ejendomme, Newsec administrerer rundt om i Danmark, som har fået tilsvarende forkerte varsler som lejerne i Frederikssund. Sagen har tilsyneladende ikke været prøvet ved domstolene før.

OPBAKNING FRA LLO

Anne Sieg var kasserer i beboerrepræsentationen Skyllebakke Havn og afgav forklaring ved retten. Hun fik opbakning til sagerne i både beboerrepræsentationens bestyrelse og i LLO Nordsjælland samt i LLO's region Øst, hvor hun også var bestyrelsesmedlem.

Anne Sieg konkluderer:

"Som vores advokat, Michael Jan Lindquist, sagde, så er det beskæmmende, at man skal gå i boligretten for at få medhold i en klokkeklar bestemmelse i loven. Man tænker over, hvor mange andre, der er blevet snydt?"

Men Anne Sieg er glad for, at det hele er overstået. Hun og hendes mand er nu flyttet til Jylland og bor i et seniorbofællesskab i barndomsbyen.

STORE NEDSÆTTELSE

Men det trak ud med at få pengene fra forliget. Først korrigerede Newsec tilbagebetalingerne for 2022 hele tre gange. Nu er lejen sat ned, og pengene er udbetalt.

Forliget om sagen fra 2023 har

påvirket alle 32 lejere i Skyllebakke Havn, som har en bestemmelse i kontrakten om regulering af lejen ved ændring i skatter og afgifter. De har nu alle fået en gennemsnitlig nedsættelse på 60 pct. af den samlede varselende stigning. Den var på i alt 125.000 kr., så nedsættelsen er 75.000 kr. årligt i 2025 og fremover. Tilbagebetalingen for 2023 og 2024 er sammenlagt 150.000 kr. i alt for alle 32 lejere. Men der er stadig problemer. "Vores modpart vil ikke betale processerter i sagen fra 2023, som både vi og vores advokat mener, vi har krav på", fortæller Anne Sieg.

12 lejere her i Skyllebakke Havn i Frederikssund tog kampen op med Newsec. De har nu hver sparet mellem 5.000 kr og 7.000 kr. for 2022 og 2023 og vil derudover spare tusindvis af kroner i de kommende år, fordi de satte foden ned.

"Det er dog et lille beløb i forhold til de penge, der er betalt tilbage og lejenedsættelsen".

Derimod er beboerne spændte på at se den nye varsling, de forventer kommer i juni 2025.

INTET SVAR FRA NEWSEC

Newsec har fået tilsendt denne artikel. Vi Lejere har spurgt, om firmaet mener, det er foreneligt med at være en "professionel udlejer", som man kan "stole på", at lejerne skal gå rettens vej for at få medhold i en klokkeklar bestemmelse i loven. Samt hvordan Newsec ser på det forhold, at mange flere lejere måske er blevet snydt.

Newsec oplyste, at de ville besvare spørgsmålene, men vendte ikke tilbage inden deadline på trods af flere påmindelser.

LLO: PAS PÅ VARSEL OM STIGNINGER

LLO opfordrer lejere og beboerrepræsentationer til at være opmærksomme, når de modtager varsler om stigninger og spørge LLO til råds.

Efter at LLO på sin hjemmeside omtalte dommen fra boligretten i Hillerød, hvor lejere fra Frederikssund vandt over Newsec, har andre lejere henvendt sig til LLO.

LLO Hovedstaden ser nu på en henvendelse fra lejere på Amager, der bor i en ejendom administreret af Newsec.

Lejerne ønsker hjælp til at få undersøgt gamle skatte- og afgiftsvarsler tilbage fra 2022. I første omgang bad lejerne Newsec

om en genberegning af huslejestigningen fra 2022 og frem, men blev afvist af Newsec. Derfor henvendte de sig til LLO Hovedstaden, der nu ser på, om der er tale om uvedkommende udgifter indeholdt i lejen, der gør at lejen skal nedsættes - også kaldet for merleje.

Ifølge LLO Hovedstaden er det altid en god ide at få tjekket varsler om stigninger i forbrugsudgifter.

"Vær opmærksom, når der kommer varsel om huslejestigninger og gå til LLO, så vi kan se på det", siger formand for LLO Hovedstaden, Helene Toxværd.

Uforståelige og urimelige varmeregnskaber forvirrer

VARME- OG FORBRUGSREGNSKABER ER OFTE UFORSTÅELIGE, URIMELIGE OG MANGELFULDE, VISER EN STRIBE SAGER, SOM LLO BEHANDLER. KONTAKT LLO OG FÅ TJEK PÅ TINGENE. MÅSKE FÅR DU FOR LIDT TILBAGE I VARME.

Har du fået et varmeregnskab fra din udlejer og tænker: "Kan det her virkelig passe?", ja, så er du ikke alene.

Hvert år får mange lejere regnskaber, der enten er uforståelige, mangelfulde eller direkte urimelige.

Få overblikket over dine rettigheder, og hvad du skal holde øje med, i denne artikel.

HVAD ER ET FORBRUGSREGNSKAB?

Når du betaler varme a conto, skal du én gang om året modtage et regnskab, der viser, om du har betalt for meget eller for lidt. Det kaldes et forbrugsregnskab, og det skal overholde bestemte regler i lejeleven.

Udlejer må som udgangspunkt modtage alle varmeudgifter, dog med undtagelse af uvedkommende udgifter, fx udgifter til varmemesterløn. Er uvedkommende udgifter medtaget i regnskabet, kan du kræve, at de pågældende poster udgår. Modtager udlejer rabatter eller lignende, der reducerer dennes samlede udgift til forsyningen mv., skal du godskrives disse rabatter.

HVILKE KRAV STILLER LOVEN TIL ET GYLDIGT FORBRUGSREGNSKAB?

Regnskabet skal ifølge loven indeholde:

- Din andel af forbruget
 - Ejendommens samlede udgifter
 - Dato for, hvornår udlejer modtog sin endelige afregning
 - Oplysning om din ret til at gøre indsigelse
- Mangler regnskabet nogle af disse punkter, kan det være ugyldigt, og udlejer kan miste retten til efterbetaling.

REGNSKABET SKAL KOMME TIL TIDEN

Som udgangspunkt skal regnskabet komme senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. Hvis varmen leveres kollektivt (f.eks. fjernvarme), skal regnskabet komme senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget sin afregning.

Kommer det for sent? Så kan du slippe for at betale efterbetaling.

HVAD KAN DU GØRE, HVIS DU ER UENIG?

Du har 6 uger til at gøre indsigelse. Overskrides fristen kan der ikke gøres indsigelse over for regnskabet. Hvis der er oprettet en Beboer-

repræsentation i din ejendom, kan denne gøre indsigelse på samtlige lejes vegne. Få rådgivning hos LLO om, hvordan I gør indsigelse.

Indsigelsen skal være begrundet og specificeret. Det betyder, at indsigelsen skal angive på hvilke punkter, regnskabet ikke kan godkendes. En indsigelse kan f.eks. formuleres på følgende måde:

- At den valgte fordeling mellem faste og forbrugsafhængige udgifter, er urimelig.
- At målerne i lejemålet ikke viser korrekte tal.
- At regnskabet indeholder nærmere angivne poster, som ikke lovligt kan kræves betalt over regnskabet.

Hvis du har gjort indsigelse over for regnskabet, skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter din frist til at gøre indsigelse, hvis udlejer ønsker at fastholde sit krav over for lejer om efterbetaling i henhold til regnskabet.

Bemærk, at hvis du skal have penge tilbage ifølge regnskabet, og alligevel gør indsigelse, så er udlejer ikke forpligtet til at indbringe sagen for huslejenævnet. Her er man nødsaget til selv at indbringe sagen for huslejenævnet.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen



Timothy Abilo Vildershøj



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Shanie Skov Høglund



Kristine Jeanett Nørgaard



Parita Stephen



Anne Sofie Lillie



AF TIMOTHY ABILO VILDERSHØJ,
JURIST I LLO HOVEDSTADEN

FÅR 150.000 KR. RETUR

På side 10 i dette nummer af bladet kan du læse om en gruppe lejere, der har fået godt 150.000 kr. retur efter en "skatte- og afgiftsstigning på strøm" uretmæssigt blev lagt oven i huslejen. LLO hjalp lejerne.

PAS PÅ MERLEJE

Det er altid en god ide at få tjekket varsler om stigninger i forbrugsudgifter. Du kan få LLO til at tjekke, om udlejer tilføjer uvedkommende udgifter i lejen - også kaldet for merleje.

Læs mere på side 10-11.

TJEKLISTE – GENNEMGÅ REGNSKABET PUNKT FOR PUNKT:

- Passer perioden?
- Stemmer dine acontoindbetalinger?
- Er aflæsningerne korrekte?
- Er der medtaget irrelevante udgifter?
- Matcher det ejendommens samlede forbrug det tidligere år?
- Står der, hvornår udlejer har modtaget sin afregning?
- Er du informeret om dine indsigelsesmuligheder?
- Er varmeudgiften generelt blevet dyrere i perioden?

FÅ HJÆLP TIL DIT VARMEREGNSKAB HOS LLO

Er du i tvivl om dit regnskab holder? Kontakt din lokale LLO-afdeling. Vi hjælper dig med at gennemgå dit regnskab, skrive en indsigelse og tage sagen videre, hvis det bliver nødvendigt. Vi kan blandt andet hjælpe dig med at finde frem til, om der er irrelevante udgifter lagt over på dig som lejer.

Find din lokale LLO-afdeling ved at indtaste dit postnummer på forsiden af www.llo.dk

GODE RÅD TIL VARMEN I DIN BOLIG

- Hold max 21 grader – hver ekstra grad koster cirka 5 % mere i varme.
- Luft ud 2-3 gange dagligt i 5-10 minutter – og husk at lukke for radiatorerne imens.
- Skru ikke helt ned om natten – det er dyrt at genopvarme kolde vægge og radiatorer.
- Dæk ikke radiatorerne til, det blokerer for varmen.

FORETRÆDE FOR BOLIGUDVALGET: Når lejere mister deres hjem

Ingen skal presses ud af deres boliger på grund af tvungne forbedringer, mener LLO, der sammen med to lejere havde foretræde for Folketingets Boligudvalg for at sætte fokus på en stigende tendens: At lejere bliver "forbedret" ud af deres hjem.

Hvis du som boligejer vil have nyt køkken, bestemmer du selv, om du har tid og råd. Som lejer bestemmer du ikke – det gør din udlejer. Og hvis udlejeren vælger en dyr løsning, kan det føre til meget store huslejestigninger og i sidste ende en fraflytning. Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden, og chefjurist i LLO Anders Svendsen, havde inviteret to lejere med til foretræde for Folketingets Boligudvalg i december. Her fortalte lejerne blandt andet om en beboer, der blev varslet en huslejestigning på 5.000 kr. om måneden på grund af forbedringer. Hun endte med at flytte. Det er en virkelighed, som mange lejere lever med, og som reglerne ikke beskytter imod.

LEJERE PRESSES UD

"Tidligere så vi, at udlejere i det mindste ventede med store moderniseringer, til lejerne selv flyttede. Nu bliver også de eksisterende lejere forsøgt presset ud", forklarer Anders Svendsen, chefjurist i LLO.

"Samtidig er der ingen krav om genhusning under moderniseringsperioden, hvis lejemålet bliver ubeboeligt under arbejdet. Lejeren skal selv finde en midlertidig bolig – måske på et vandrehjem eller hotel – alt imens børnene stadig skal i skole, og hverdagen skal fortsætte".

UKLARE REGLER

Nogle vil måske indvende, at lejerne har

krav på en permanent erstatningsbolig, og at ejendommen selvfølgelig skal vedligeholdes.

Men reglerne om erstatningsboliger er desværre meget elastiske: En erstatningsbolig skal have passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der efter fradrag af eventuel boligstøtte ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje.

"Passende størrelse" betyder, at boligen enten har samme antal værelser som lejeren havde før, eller ét værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer. Men hvad er "passende" i juridisk forstand?

"En enlig lejer kan fx blive tvunget fra en fireværelses lejlighed til en tovværelses – men til samme husleje. De juridiske forarbejder gør os ikke meget klogere; det afhænger blot af en såkaldt konkret vurdering", forklarer chefjuristen. I uregulerede kommuner og i ejendomme med færre end seks boliger er der slet ikke krav om erstatningsboliger.

NEJ TIL DYRE FORBEDRINGER

Lejerne betaler allerede for vedligeholdelse via huslejen. Vedligeholdelse i sig selv medfører ikke huslejestigninger, så ingen skal presses ud boligen på grund af det, mener LLO.

En forbedringsforhøjelse derimod betyder, at udlejeren tilføjer noget nyt og dyrere til en eksisterende aftale, hvilket fører til huslejestigninger.

"Vi har brug for at prikke hul på



ARKIVFOTO: LLO

Vi har behov for regler, der giver alle lejere ret til at modsætte sig dyre forbedringsarbejder, præcis som boligejere kan, mener LLO.

myten om, at lejerne har en stor sikkerhed med de nuværende regler. Sådan opleves det ikke. Lejerne er bange for at få udlejeren indenfor dørene. Hvis udlejeren får "gode idéer", kan de meget vel blive de næste, der mødes af huslejestigninger på 5.000 kr. om måneden", forklarer Anders Svendsen.

"Det er ikke rimeligt, at lejere skal opleve den utryghed. Vi har behov for regler, der giver alle lejere ret til at modsætte sig dyre forbedringsarbejder", siger chefjuristen, der dog understreger, at udlejer fortsat skal kunne bestemme, at der skal udføres vedligeholdelsesarbejde.



FOTO: SMIDK

Bolig- og socialminister Sophie Hæstorp Andersen (S) vil ændre parallelsamfundslovgivningen, hvis den ikke harmonerer med EU-retten.

Generaladvokat: "Ghettoloven er direkte diskrimination"

En central del af den danske parallelsamfundslovgivning udgør direkte diskrimination baseret på etnicitet, vurderer generaladvokat ved EU-Domstolen.

Den kontroversielle danske lov, også kaldt for ghettoloven, har fået opmærksomhed over hele Europa og bliver nu også betegnet som direkte diskrimination.

Parallelsamfundslovgivningen anvender begrebet "ikke-vestlig" oprindelse som et afgørende kriterium for, hvilke boligområder der underlægges tvangsmæssige udviklingsplaner – som i yderste konsekvens kan føre til nedrivninger eller tvangssalg.

Generaladvokaten Tamara Čápetá vurderer på den baggrund, at de danske regler strider imod EU's regler om ligebehandling.

Tamara Čápetas udtalelse er vejledende og er ikke en endelig dom. EU-Domstolen har endnu ikke afgjort sagen, men erfaringen er, at domstolen ofte følger generaladvokatens vurdering. En dom forventes at falde i år.

Hvis domstolen når til samme resultat som generaladvokaten, kan det få konsekvenser for dansk lovgivning, som skal ændres, så den overholder EU-retten. Pa-

rallelsamfundslovgivningen, også kaldet ghettoloven, vil i så fald skulle ændres.

PROBLEMATISK LOV

LLO mener, at loven er problematisk. "De sociale problemer i boligområder skal løses via en helhedsindsats, der styrker uddannelse og arbejde blandt udsatte beboere. Der skal en massiv indsats til. Blandt andet skal vi sikre børnene en god skolegang og gode institutioner. LLO er klar til at indgå i drøftelser om eventuelle ændringer af lovgivningen, hvis det skulle komme dertil", siger Helene Toxværd, landsformand i LLO

USIKKERT RESULTAT

Der er flere ubekendte faktorer, der spiller ind på muligheden for godtgørelse og eventuel erstatning til de lejere, der er blevet berørt af loven.

Det vil under alle omstændigheder skulle afgøres efterfølgende af de danske domstole, fastslår chefjurist i LLO Anders Svendsen.

Det er dog på nuværende tidspunkt

for tidligt at konkludere, hvad de retlige konsekvenser vil være, da det afhænger af EU-domstolens afgørelse, siger han.

"Det er meget opsigtsvækkende, at EU-Domstolens generaladvokat melder ud, at dele af den danske lovgivning udgør direkte diskrimination baseret på etnicitet. Men vurderingen er vejledende og ikke juridisk bindende for EU-Domstolen, som har det sidste ord. Men vurderingen kan dog få betydelige konsekvenser for dansk lovgivning og beboerne, hvis EU-Domstolen følger anbefalingen", forklarer Anders Svendsen.

MINISTER OVERVEJER LØSNINGER

Selvom EU-generaladvokat Tamara Čápetá har vurderet, at den danske parallelsamfundslovgivning forskelsbehandler på grund af etnicitet, vil regeringen først ændre loven, hvis EU-domstolen kommer frem til samme resultat: At loven er i modstrid med EU-lovgivningen.

Det fastslog bolig- og socialminister Sophie Hæstorp Andersen (S) på et åbent samråd i Folketingets Boligudvalg i marts. Ministeren overvejer lige nu løsninger, der skal sikre en fortsat effektiv parallelsamfundslovgivning i tilfælde af, at EU-domstolen følger generaladvokatens forslag til afgørelse.

Ministeren blev på samrådet bedt om at forholde sig til generaladvokatens vurdering.

"Generaladvokatens vurdering er ikke bindende," var et gennemgående budskab, som ministeren gentog. Hun understreger dog, at Danmark vil acceptere en kommende dom og foretage de nødvendige ændringer, hvis dansk lovgivning ikke harmonerer med EU-retten.

Kilde: *Altinget.dk*

FÅ NYT OM SAGEN I LLO'S NYHEDSBREV

LLO følger sagen tæt og vil informere om udviklingen i vores nyhedsbrev, som du kan tilmelde dig på forsiden af llo.dk og via QR-koden her:



LEJER: ER DET EN ULOVLIG HUSLEJESTIGNING?

HEJ LLO

Jeg håber, at I kan give mig lidt klarhed over en huslejestigning, jeg lige har fået varslet af min udlejer. Han skriver, at huslejen stiger med et bestemt beløb baseret på udviklingen i nettoprisindekset. Problemet er, at der i min lejekontrakt absolut intet står om, at huslejen kan reguleres efter nettoprisindekset. Den eneste bestemmelse om husleje er det oprindelige beløb. Må min udlejer overhovedet varsle en huslejestigning på den måde, når det ikke er aftalt i kontrakten?

Venlig hilsen En bekymret lejer

SVAR:

Det korte svar er: Som udgangspunkt nej, ikke hvis det ikke står i din lejekontrakt.

Reglen er, at hvis din husleje skal kunne ændre sig baseret på nettoprisindekset, skal dette være klart og tydeligt aftalt i din lejekontrakt. Hvis der ikke er en sådan aftale i kontrakten, kan udlejer ikke bare indføre denne form for stigning.

Da du siger, at der ikke er en aftale om nettoprisindeks i din kontrakt, tyder det på, at din udlejers varsel om stigning på det grundlag ikke er lovligt.

Hvis du modtager et sådant varsel uden aftale i kontrakten, er det vigtigt, at du hurtigst muligt skriftligt protesterer mod varslingen.

Hvis du er i tvivl og ønsker en konkret vurdering af den huslejestigning, du har modtaget, anbefaler vi, at du kontakter din lokale afdeling af Lejernes Landsorganisation.

Med venlig hilsen

Daniel Fredberg

Medlemsrådgiver på

LLO's servicekontor i Aarhus.

LLO: SKRIV IKKE UNDER PÅ FRAFLYTNINGSRAPPORT, HVIS DU ER UENIG

HEJ BREVKASSE

Jeg er lige flyttet ud af min lejlighed, og min udlejer har sendt mig en fraflytningsrapport, hvor der står, hvad der skal laves i lejligheden, og hvad det kommer til at koste. Udlejeren beder mig underskrive rapporten. Er jeg overhovedet forpligtet til at skrive under på den? Og hvad sker der, hvis jeg lader være? Jeg er nemlig ikke helt enig i alle de ting, der står i rapporten.

Venlig hilsen En fraflyttet lejer

SVAR:

Tak for dit spørgsmål.

Du er ikke juridisk forpligtet til at underskrive rapporten, og du bør som udgangspunkt ikke skrive under på fraflytningsrapporten, hvis du er uenig i dens indhold.

Vær opmærksom på, om der er to underskriftsfelter. Er der det, vil det ene felt ofte være til at kvittere for modtagelsen af rapporten, og det andet felt vil være til at skrive under på, at du er enig i, at du skal betale for al istandsættelse, der fremgår af rapporten.

Er der to felter, anbefaler vi, at du kun kvitterer for modtagelsen af rapporten – selvfølgelig forudsat, at du får en kopi udleveret med det samme. Skriver du under på at være enig i kravene, kan det i værste fald betyde, at Huslejenævnet vil give udlejer medhold i sagen på grund af accepten af kravet.

Er der kun ét felt, vil en underskrift oftest betyde, at du både kvitterer for modtagelsen

og for at hæfte for de istandsættelsesarbejder, som udlejer har skrevet på rapporten. Hvis du vælger at skrive under, så anbefaler vi, at du tydeligt anfører, at din underskrift alene er en kvittering for modtagelsen af rapporten og ikke en accept af kravene. Du kan f.eks. tilføje en bemærkning som: "Underskrift alene som kvittering for modtagelse af rapport".

Hvis du ikke kan nå til enighed med udlejeren, vil jeg anbefale dig at søge rådgivning hos din lokale LLO-afdeling, hvor vi kan hjælpe dig med mere konkret rådgivning og med at indbringe sagen for Huslejenævnet, hvis det bliver aktuelt.

Med venlig hilsen

Victor Harrestrup,

Medlemsrådgiver på

LLO's servicekontor i Aarhus.

"Trapperne
vasker jo ikke sig selv, vel?!
Eller vil du selv vaske
dem?"



LEJER: SKAL JEG BETALE EKSTRA FOR TRAPPEVASK?

HEJ LLO

Min udlejer kræver et fast beløb hver måned for trappevask, som ligger oven i min husleje. Der står i lejekontrakten, at jeg skal betale for trappevask, må udlejer så gøre det? Eller skal den udgift være en del af huslejen? Og hvad gør jeg, hvis det er ulovligt?

Mvh. en lejer

SVAR:

Som udgangspunkt må din udlejer ikke opkræve betaling for trappevask som et separat beløb ud over din husleje.

Trappevask ses nemlig som en almindelig udgift til at holde ejendommen ren – en såkaldt driftsudgift. Reglen er, at den slags udgifter skal være med i den husleje, du betaler, medmindre der er en klar lovbestemmelse, der giver mulighed for, at udlejer kan opkræve driftsudgifter separat, og det er der ikke for trappevask.

Du kan derfor klage over dette overfor udlejer og eventuelt efterfølgende indsende sagen til Huslejenævnet i din kommune. Hvis du har brug for rådgivning eller hjælp til at kontakte udlejer og Huslejenævnet, anbefaler jeg, at du kontakter din lokale LLO-afdeling, som kan hjælpe dig med sagen.

*Med venlig hilsen
Rikke Daugaard Jepsen
Kontorleder,
LLO's servicekontor i Aarhus.*

UDEBLIVER BLADET VI LEJERE?

Medlemsbladet Vi Lejere udkommer kun tre gange i år – i juni, september og november – på grund af redaktørskifte. Fra næste år er vi tilbage med fire udgivelser.

Modtager du ikke bladet, skal du kontakte din lokale LLO-afdeling, som kan opdatere din adresse og medlemsoplysninger. Kommentarer, idéer og forslag til bladet kan sendes til: redaktion@llo.dk

ÅBNINGSTIDER OG KONTAKT

LLO's landssekretariat holder ferielukket i uge 29-30.

E-mail: llo@llo.dk og tlf. 33 86 09 10.

Telefontider:
Mand., tirsd. & torsdag:
kl. 10-15.

Onsdag: kl. 10-13.

Fredag: kl. 10-12.

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

Find den på www.llo.dk

TIP OS

Hvordan styrker I nabofællesskab og engagement i jeres opgang og forening? Det vil vi gerne skrive om.

Skriv til:
redaktion@llo.dk

FRA GARDEHUSARKASERNE OVER PÆDAGOGISK STORBYGGERI TIL NYE FÆLLESSKABER I GRØNNE GÅRDHAVEUDVALG

Hvordan styrkes fællesskab og sammenhold, når der er mange fraflytninger? Beboerrepræsentationen i Østerfælled har succes med grønne gårdhaveudvalg, der skaber nye fællesskaber på tværs af beboerne og bidrager til natur og biodiversitet.

De over 520 lejere på Østerfælled kommer fra alle verdens lande. De nye naboer integreres i fællesskabet via blandt andet gårdhaveudvalg, der samler beboere på tværs af nationalitet, alder og køn.

"Det binder folk sammen. Vi holder fast i fællesskabet trods nye tider", forklarer formand Mikkel Gige og bestyrelsesmedlem Peter Risom, der viser rundt i Østerfælleds grønne gårde.

Kom med på besøg i gardehusarernes gamle kaserneområde på Østerbro i København, der for 30 år siden startede som solidarisk byggeprojekt for pædagoger, men i dag er solgt

videre med deraf følgende stigende huslejer og udskiftning af beboere.

En 3-værelses på 96 m² koster 18.400 kr. + 1.000 kr. aconto vand og varme i følge ejerne Balders hjemmeside.

Ved indflytning for 30 år siden i 1995 var lejen små 3.500 kr. for en 90 m², fortæller Peter Risom, der dengang flyttede ind. "Det hele har forandret sig meget", fortæller han.

"Vi har heldigvis et rigtig godt og dynamisk samarbejde i bestyrelsen i beboerrepræsentationen", siger formand Mikkel Gige. Beboerrepræsentationen er medlem af LLO Hovedstaden.



NYE NABOER INVITERES MED I GÅRDHAVEUDVALG



Krydderurter og rabarber plantet i højbed og plantesække.



En græsk kvinde flyttede for nylig ind i Peter Risoms gård. Han inviterede hende med i fællesskabet i gårdhaveudvalget og spurgte, hvilken plante hun bedst kan lide? Hun valgte: Sommerfuglebusk.



Peter Risom har været med siden starten for 30 år. Han fortæller her historien om gardehusarkasernen, der blev til pædagogisk storbyggeri med grønne gårdhaveudvalg.

Østerfælled er opført på gardehusarernes gamle kaserne. Gardehusarregimentet fejrede jubilæum og gjorde stop ved Østerfælled, da Vi Lejeres udsendte var forbi.



Børnefamilierne har glæde af både legepladser i gårdene og i Fælledparken tæt på. I midten af Østerfælled er der en stor børneinstitution.

...BLOMSTRER FÆLLESSKAB OG SAMMENHOLD



Over 520 lejligheder i fire gårde gør det til en stor opgave at holde styr på ind- og udflytninger og kommunikation med naboerne. I baggrunden ses PARKEN, hvor FCK og Herrelandsholdet i fodbold har hjemmebane.

ØSTERFÆLLEDS GRØNNE GÅRDE – HER...



Beboere har udsmykket en grill i hver gård med Mosaiksten. I baggrunden sidder to kvinder og sludrer. Vi er glade for gårdene, men savner et beboerlokale, fortæller beboerne.

FAKTA:

ØSTERFÆLLEDS FIRE GÅRDHAVEUDVALG

Østerfælled rummer fire fælles gårde med grønne gårdhagemiljøer, som lejerne frivilligt passer og plejer i fire gårdhaveudvalg. Udvalgene bestemmer selv, hvad der skal købes af blomster, buske og bænke, så hver gård har sit eget præg. Ejerne af Østerfælled, Balder, betaler op til 8.500 kr. årligt til hvert udvalg.

NY FESTIVAL: FEJRING AF DE ALMENE LEJERE

Lejerne i de almene boliger og deres afdelingsbestyrelser er drivkraften i lokalt demokrati, social ansvarlighed og ansvar for lokalsamfundet.

Det mener LLO Hovedstaden, Kooperativt København og afdelingsbestyrelserne i Mjølnerparken og Blågården, der er gået sammen om at arrangere en ny lejerfestival.

"I modsætning til, hvad man ofte hører i medierne og fra nogle politikere, så er de borgere, der bor i almene boliger, en garant for byens sammenhængskraft", siger direktør i LLO Hovedstaden, Claus Højte.

Festivalen finder sted den 27. september 2025 på Nørrebro i



FOTO: JENS PETER KILDEVANG

København. Der vil være politisk debat, underholdning, sjov og ballade. Alle er inviteret, så sæt kryds i kalenderen og hold øje med LLO's hjemmeside.

Kooperativt København og beboerne i Blågården på Nørrebro i København er gået sammen med bl.a. LLO Hovedstaden om at arrangere en ny festival, der hylder almene lejere.

FÆLLESSKAB FOR UNGE I UDSATTE BOLIGOMRÅDER

For unge i udsatte boligområder er det afgørende at have adgang til fællesskaber. Det kan være forskellen på at føle sig udenfor eller kunne deltage aktivt i samfundet.

Derfor lancerer Mellemfolkeligt Samvirke et nyt landsdækkende initiativ, Stærke Sammen, med støtte fra Tuborgfondet, Det Obelske Familiefond og Østifterne. I løbet af fire år skal der etableres 10 nye ungefællesskaber på tværs af tre danske regioner, Midtjylland, Syddanmark og Østdanmark, som skal give unge 15-25 år mulighed for at styrke deres netværk, udvikle nye kompetencer og deltage aktivt i samfundet og demokratiet.

Ungefællesskaberne er et åbent fritidstilbud, som drives af MS, vores lokale partnere og de unge selv.

Den ungestyrede tilgang giver ejerskab og oplevelsen af at gøre en reel forskel. Som 19-årige Mariam fra Tingbjerg beskriver:

"Før jeg blev en del af ungefællesskabet, var jeg



FOTO: MELLEMFOLKELIGT SAMVIRKE

meget tilbageholdende og havde svært ved at udtrykke mig, selvom jeg havde holdninger. Det ændrede sig, efterhånden som jeg begyndte at arrangere events og hjælpe yngre medlemmer. Jeg føler nu, at jeg har de nødvendige ord og den selvtillid, jeg tidligere manglede", siger hun til www.MS.dk.

VIVI FØLTE SIG PRESSET UD EFTER 30 ÅR

Vivi Albrandt, der bor i Esbjerg, følte sig presset til at fraflytte sin lejebolig efter 30 års beboelse.

Esbjerg Kommune planlagde at sælge bygningen og informerede ikke lejerne om deres ret til at blive boende, medmindre de selv ønskede at flytte.

Esbjerg Kommune ville måske sælge den bygning, hvor Vivi Albrandt og en række andre har hjemme, og derfor skulle de flytte. Troede de. For de behøvede slet ikke finde et nyt sted at bo. Det glemte kommunen bare at fortælle dem, skriver JydskeVestkysten.

LLO har gennemgået det pågældende brev, hvori Esbjerg Kommune intet nævner om, at fraflytning kun kan ske ved beboers accept.

"Sagen understreger vigtigheden af, at lejere kender deres rettigheder og søger rådgivning hos LLO i lignende situationer", siger chefjurist Anders Svendsen.

Som lejer skal man derfor være opmærksom på, at selv en kommune bevidst kan undlade at informere lejerne om deres rettigheder, når de, som i sagen fra Esbjerg, fx har et ønske om at få tømt en ejendom for dens beboere forud for en renovering.

Oplever du en lignende situation, hvad enten du bor privat eller alment, så kontakt LLO og lad en af vores rådgivere tage hånd om sagen.

SYDSJÆLLAND OG LOLLAND FALSTER: NYE LÆKRE LOKALER

LLO Sydsjælland og Lolland Falsters formand Billi Lindhardt fremlagde på årets generalforsamling beretningen og fremhævede bl.a. flytningen til nye attraktive lokaler med rigtig god beliggenhed.

LLO's servicekontor i Nykøbing Falster ligger midt i bane-gårdens afgang- og ankomsthal på Banegårdspladsen 2.

I Næstved har LLO kontor i byens store røde kvægtorvsbygning, Kvægtorvet 6, st.tv. Læs mere på afdelingens hjemmeside www.llo-slf.dk.



I Næstved har LLO kontor i byens store røde kvægtorvsbygning, Kvægtorvet 6, st.tv.

STØTTE TIL LLO-MEDLEMSKAB

LLO's hovedbestyrelse har besluttet, at det er muligt at yde støtte til LLO-medlemskab for lejere med dårlig økonomi.

Tre betingelser skal være opfyldt for at få støtte:

1. En dokumenteret årlig indkomst på under 200.000 kr. og en opstået boligkrise, der kan begrunde et medlemskab af LLO.

2. Der skal være et formål med medlemskabet, og det skal konkret vurderes, at LLO kan gøre en ikke uvæsentlig forskel via sagsbistand.

3. Lejeren skal kontakte den lokale afdeling. Herefter skal der udfyldes et skema og vedlægges dokumentation. Ansøgningen vurderes derefter af et udvalg, som hovedbestyrelsen har nedsat.

Har du spørgsmål om kontingentfritagelse, kontakt din lokalafdeling.

HOVEDSTADEN: KOMMUNALVALG OG BRED ALLIANCE FOR LEJERE

LLO Hovedstaden (LLOH) har medlemsfremgang og har fået over 1.300 flere medlemmer det seneste år. Det fortalte formand for LLOH, Helene Toxværd, på repræsentantskabsmødet i april, der bød på valg af ny bestyrelse, vedtagelse af strategi frem mod kommunalvalget samt genvalg af Helene Toxværd som formand.

”Borgerne er pressede af huslejestigninger, men de ved også godt, hvor de skal gå hen for at få hjælp – til os,” sagde formanden.

LLO arbejder på at skabe en bred alliance af andre landsdækkende organisationer, der vil skabe bedre forhold for lejere og flere betalelige lejeboliger.

Kommunalvalget kan få stor indflydelse på forholdene for lejerne i Hovedstaden. Dialogen med politikerne var derfor et gennemgående tema på repræsentantskabsmødet. Ud over at drøfte strategi for de næste 12 måneder godkendte de fremmødte årets regnskab.

HERNING: 40 % FLERE MEDLEMSSAGER

LLO Hernings formand Lars Dohn berettede på generalforsamlingen, at afdelingen har oplevet en stigning på 40 procent i medlemssager. Det viser både et øget behov for hjælp og en stor tillid til LLO's arbejde.

Juristerne på Servicekontoret i Aalborg bistår i mange af sagerne. LLO Herning tager imod sagerne, som efterfølgende sendes videre til servicekontoret i Aalborg.

Politisk arbejder LLO Herning for, at Herning fortsat skal være en reguleret boligkommune – en indsats, der forventes intensiveret op til kommunalvalget i november. LLO vil kontakte partierne for at sikre lejernes interesser og overveje også offentlige arrangementer på Herning Bibliotek for at skabe debat. Læs mere her: www.llo.dk/herning

GLOSTRUP: 170.000 KR. TIL MEDLEMMERNE I 2024

LLO Glostrups generalforsamling bød på gode nyheder: Medlemmerne har fået 170.000 kr. udbetalt i 2024.

Det drejer sig om fraflytningssager, nedsættelse af husleje og ændring af forbrugsregnskaber.

En ny beboerforening i Banehaven har valgt at forlade Danske Lejere og i stedet melde sig ind i LLO Glostrup. Medlemstallet er stabilt på cirka 440 medlemmer, da der sker både ind- og udmeldelser – især blandt individuelle medlemmer.

AALBORG: FLERE MEDLEMMER OG ANSATTE PÅ KONTORET

På generalforsamlingen i LLO Aalborg i februar var der også gode nyheder. En flot medlemsfremgang på over 500 nye medlemmer. Det blev enstemmigt besluttet, at kontingentet automatisk fremover skal indekreguleres for at sikre økonomisk stabilitet.

Servicekontoret i Aalborg har fået ansvar for alle beboerrepræsentationer i Jylland og på Fyn, hvilket styrker den lokalpolitiske indflydelse. Der er ansat yderligere to nye jurister samt en administrativ medarbejder servicekontoret.

IUT OG LLO: Flere billige boliger i Europa

Store investorer behandler boliger som aktier. De køber dem for profit i stedet for at sikre mennesker et sted at bo. Det driver huslejer op og skubber beboere væk, lyder budskabet fra IUT-præsident Marie Linder.

Der er brug for flere boliger, der er til at betale – ikke kun i Danmark, men i hele EU. Sådan lød budskabet fra Marie Linder, præsident for International Union of Tenants (IUT), på en konference om betalelige boliger, arrangeret i fællesskab af Europa-Kommissionen og Europa-Parlamentet.

Her var Marie Linder skarp i kritikken af grådige investorer.

“Store investorer behandler boliger som aktier. De køber dem for profit i stedet for at sikre mennesker et sted at bo. Det driver huslejer op og skubber beboere væk. Vi har brug for regulering, så bolig forbliver en grundlæggende rettighed – ikke blot endnu et middel for de rige til at blive rigere.”

IUT deltog i konferencen for at tale lejernes sag. Lejerne er blandt de hårdest ramte i EU på grund af bolig-mangel og stigende husleje.

LYT TIL LEJERNE

“Energirenoveringer skal sænke lejernes energiomkostninger – ikke presse dem ud med huslejestigninger. Når udlejere renoverer bygninger, skal enhver huslejestigning modsvares af besparelser på energien. Det er princippet om boligudgiftsneutralitet”, forklarede Marie Linder tilhørerne.

Konferencen markerede starten på



Marie Linder, præsident for International Union of Tenants (IUT), som LLO er medlem af, er en stærk stemme i EU.

en proces med høringer og dialog om fremtidens boligpolitik i EU. Målet er at sikre en bred inddragelse af relevante aktører, f.eks. lejere, og alle forvaltningsniveauer – og gennemføre en samlet europæisk plan for betalelige boliger i starten af næste år.

30 % ALMENE BOLIGER

“Alt for mange mennesker bliver presset ud af deres egne kvarterer. En minimumskvote på 30 % for sociale,

offentlige og betalelige boliger er afgørende for at sikre, at boliger er tilgængelige for alle – ikke kun de få privilegerede”, fastslog præsident for IUT.

Den internationale organisation IUT samler lejere i hele verden og mener, at en bolig er en menneskerettighed. I 2026 holder IUT verdenskongres i Malmø og København.

(JPK)



Hundretusindvis af demonstranter gik på gaden i april i 40 spanske byer i protest over stigende husleje og mangel på billige boliger.

GIGANTPROTESTER I SPANIEN: Huslejen skal ned nu!

Søndag den 5. april fyldte hundredtusinder gaderne i over 40 byer i hele Spanien. De krævede en ende på boligspekulation og huslejestigninger. Alene i hovedstaden Madrid gik mere end 150.000 demonstranter på gaden.

Kravene fra demonstranterne er blandt andet en 50 procent reduktion i huslejen. Tidsubegrænsede lejekontrakter. Tilbageerobring af boliger, der står tomme på grund af turist- og sæsonudlejninger. Stop for spekulative opkøb.

I Spanien er huslejen fordoblet de seneste 10 år. De mange demonstranter kræver et fald på 50 procent i huslejen. Flere har indledt "strejker" mod huslejebetalinger rettet mod de største spekulanter og kapitalfonde.

Spanien lider af alvorlig boligmangel, ligesom turister presser huslejen op, da boliger lejes ud som turistlejligheder. Det sker blandt andet via Airbnb.

Spaniens regering kritiseres for ikke at gøre nok. De vil både tiltrække turister og holde huslejen i ro.

(JPk)

XORD

VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 4/2024:

Jytte Wain
Dalgas Have 54, 3.tv.
2000 F.

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

MAC-25	SÆSON-OPHOLD	HOVED-STAD	GRINE	OST	VOKAL	ATLETER	SCHÖN-BERG	SÆSON-FÆRD
SÆSON-SPISE								
RYGER					BLÆSER MÅL		1	
MÅL			PÅHIT TRADE				LITER TO ENS	
VAND-ROTTE								
SPA-NIEN		POR-TUGAL		INDFALD	SKALØE			
REX		2 ENS PAS			PIGE	LITER	BIORD FYN	
DUSØR				8				
GIFT						MÅL	SVOVL MÅNE-FASE	
RIDDER		NORGE	STADIG-VÆK TØNDE					
LAV-FRE-KVENT		7						3
EUROPA-VEJ		ØSTRIG PLANTE		2 ENS	STÆVNE	BEL-GIEN	STONE STED-ORD	
FOR-LYST-ELSE								
STRØM			LØB LEVER		5	BINDE-ORD	URAN NET	
DRENG				HELGEN-NAVN	STÆDIG VOKAL	2		
FORBUD								
STONE	4	SKOV	VOKAL 500		FILM-STUDIER	KORPS JOKE		
SÅRET								
STANG			NATION TYSKLAND				URAN VOKAL	
ES-KORTE					6			

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

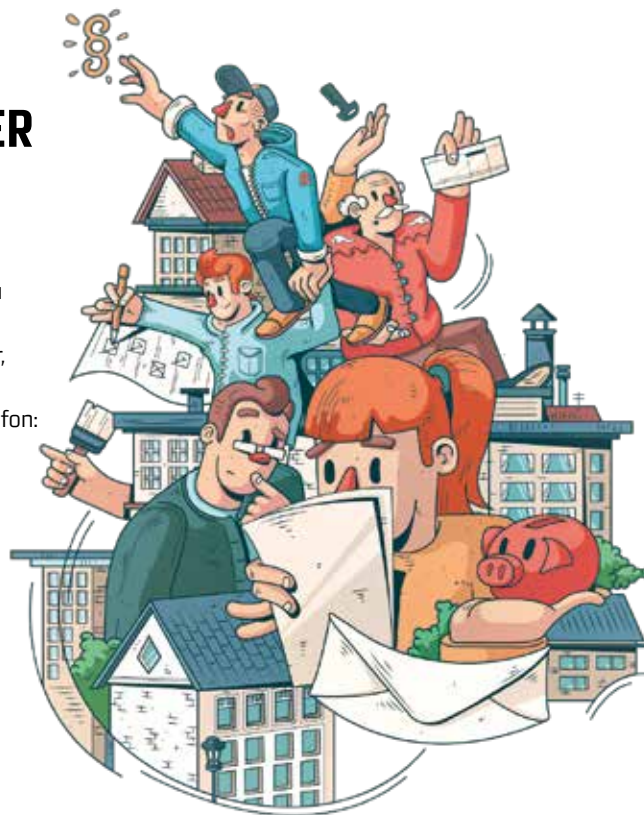
Indsend kodeordet samt dit navn og adresse senest 10. august på e-mail: llo@llo.dk - så deltager du i konkurrencen om et gavekort på 500 kr. til Salling Group.

NYT FRA LLO FÅ NY VIDEN, STÆRKERE ARGUMENTER OG INSPIRATION

Tilmeld dig LLO's nyhedsbrev



LLO har netop lanceret et nyt nyhedsbrev, som du kan få på mail cirka 2-3 gange månedligt. Da vi ikke har mailadresser på alle foreningsmedlemmer, skal du selv tilmelde dig aktivt. Tilmeld dig LLO's nyhedsbrev nu - scan QR-koden med din telefon: Du kan også tilmelde dig via forsiden af www.LLO.dk



TILMELD DIG NYE WEBINARER I 2025

Kom med på gratis webinarer i 2025. Hele 4.200 personer deltog på LLO's kurser og webinarer i 2024! Skal du med i år?

Få mere ud af dit medlemskab. Og bliv klogere på vigtige emner som lejer. LLO tilbyder løbende webinarer og kurser til medlemmer og valgte repræsentanter.

Du kan som medlem gratis deltage i vores webinarer, der er målrettet dig som lejer. De er typisk lavet som fyraftensmøder med ét bestemt fokus. I andet halvår af 2025 har vi webinarer om blandt andet huslejestigninger, vedligeholdelse, fraflytning, din første lejebolig og sådan gør du indsigelse.

Vi har også webinarer for særlige målgrupper, bl.a. Beboerrepræsentation i nyere ejendomme – få indflydelse, samt webinarer - målrettet rådgivere, nævnsmedlemmer og andre tillidsvalgte. Fx vores månedlige webinarer "Nyheder i Lejeretten", hvor ny praksis og lovgivning bliver gennemgået.

Tilmeld dig på: www.LLO.dk/kurser-2025/

Gratis Webinarer 2025

15. august:	Nyheder i Lejeretten
19. august:	Din første lejebolig
26. august:	Beboerrepræsentationer: Den daglige drift
5. september:	Nyheder i Lejeretten
11. september:	Betaler jeg for meget i husleje?
25. september:	Nyheder i Lejeretten – kvartalsopsamling
30. september:	Beboerrepræsentationer: Sådan stifter du en beboerrepræsentation og kræver indflydelse
3. oktober:	Nyheder i Lejeretten
23. oktober:	Huslejestigninger – fokus på OMK
28. oktober:	Beboerrepræsentationer: Sådan gør du indsigelse
7. november:	Nyheder i Lejeretten
11. november:	Beboerrepræsentationer: Kræv vedligeholdelse
13. november:	Betaler jeg for meget i husleje?
27. november:	Nyheder i Lejeretten – kvartalsopsamling
5. december:	Nyheder i Lejeretten
9. december:	Når du skal flytte

VIL EJERE – 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. Mail: llo@llo.dk • **Henvendelser vedr. abonnement:** llo@llo.dk

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

Kontakt: Send kommentarer og ideer til: redaktion@llo.dk • **Deadline for næste nummer:** Mandag den 11. august 2025.

Udkommer fire gange årligt. I 2025 dog kun tre gange; i juni, september og november. Oplag 62.850.

Tryk: Stibo • **Layout:** Lars Thomsen/Xternmedia.

