

VI LEJERE

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

MAJ 2024

WWW.LLO.DK

2

Værelse:
11.300 kroner
pr. måned

JETTE I KØBENHAVN SLAP FOR EN STOR LEJEFORHØJELSE



MIES UDLEJER I ASAA TRAK TIDEN - DEN GIK IKKE

BREV TIL LLO: MÅ UDLEJER DET? SÅDAN OPSIGER MAN SIT LEJEMÅL
FRA BAR MOLE TIL NYT BYKVARTER



Det er så dejligt at være på ferie, men...

Har du været ude at rejse for nylig? Og bookede du dit ophold via Airbnb?

Det gør rigtigt mange turister i Europa nemlig, og det har jeg og min familie også selv gjort. Lige indtil den dag, hvor det gik op for mig, hvor store problemer, netjenester som Airbnb giver almindelige boligsøgende over hele Europa.

I en by som Lissabon bruges op mod 1/2-delen af boligerne i den gamle by til korttidsudlejning til turister. Det er jo dejligt for os, der kan lide at rejse, at vi kan bo (nogenlunde) billigt og godt, og "midt i det hele". Men ét er at leje en toværelses lejlighed i Lissabon en uge til 5.000 kr., når man er på ferie. Noget helt andet er, hvis man som lokal boligsøgende skal kunne betale det samme eller mere end turisterne for at leje selv samme bolig. Hvis vi tager udgangspunkt i eksemplet, så ville man skulle betale mere end 20.000 kr. pr. måned for den 2-værelses lejlighed, og det vel at mærke i et samfund, hvor gennemsnitslønnen er under det halve af den danske.

Som dansk turist, der er på ferie i almindelige boliger i fx Lissabon, er man dermed med til at holde lokale ude af boligerne, og derfor er det måske på tide at se sig om efter et ganske almindeligt hotel eller et pensionat i fremtiden...

Men ét er Lissabon, noget andet hvad Airbnb betyder for os danskere.

I Aarhus kan man på Airbnb finde en lille toværelses for 1.000 kr. pr. nat. Hvis du nu var helt almindelig boligsøgende i Århus, skulle du altså betale mere end 30.000 kr. om måneden for at kunne konkurrere med turisterne om denne

bolig. Det er der ikke mange såkaldt almindelige mennesker, der kan.

I EU har man indset problemet. Derfor stiller EU nu skærpede krav til firmaer som Airbnb, som skal indrapportere, hvad de lejer ud og til hvilken pris – sådan at byerne kan holde øje med udviklingen. Det giver byerne mulighed for at skride ind og forbyde korttidsudlejning, som man f.eks. har gjort i Barcelona, hvor en bøde for ulovlig udlejning kan løbe helt op i 150.000 kr. – eller i Berlin, hvor det bare er helt forbudt.

Men hvad så med Danmark? Jo da, i Danmark tager vi det ikke særligt alvorligt. Her kan man som ejer af en bolig leje den ud i op til 70 dage om året. Det betyder, at en del af boligerne i de danske byer i mere end to måneder om året er taget ud af boligmarkedet. Det lyder måske ikke umiddelbart af så meget, men denne form for udlejning bidrager negativt til manglen på betalelige boliger i de store, danske byer. Vel at mærke betalelige boliger til ganske almindelige danskere.

Fra LLO ser vi frem til, at de danske byer nu får mulighed for at finde ud af, hvor stor en del af deres boliger, der simpelthen er fjernet fra boligmarkedet og givet til turismen. Og vi ser frem til, at de store danske byer får redskaber til at kontrollere, hvor stor en del af deres boliger, der bruges som hotelværelser.

Mens vi venter, vil jeg ønske alle en rigtig god sommer – hjemme eller ude.

LÆS OGSÅ ARTIKLEN PÅ NÆSTE SIDE OM
EN HELT NY, SPEKULATIV UDLEJNINGSFORM,
DER BREDER SIG I STORBYERNE.

EN NY UDLEJNINGSFORM
BREDER SIG I STORBYERNE.
FAMILIELEJLIGHEDER DELES
OP I ENKELTVÆRELSE.
DET ER EN TRUSSEL PÅ
BOLIGMARKEDET.

En ny og meget dyr form for udlejning breder sig nu mange steder i Danmark og aktuelt også på Frederiksberg. Virksomheden hedder LifeX. De lejer familieejendomme og deler dem op i enkeltværelser. I min ejendom, som er ejet af PFA, har man lejet en lejlighed på Vodroffsvej nr. 39 ud til LifeX, som nu udlejer den som enkeltværelser under navnet Gunnar.

Normal-pris: 4.000 kr.

På LifeX hjemmeside tilbydes et værelse i lejligheden på 17 m² til 11.300 kr. pr. måned og et på 15 m² til 11.150 kr., men der tilbydes så også møblering og lidt service. Den normale pris for enkeltværelser af den størrelse i Hovedstaden er ca. 4000 kr. pr. måned. Mens den normale husleje i moderniserede lejligheder på Frederiksberg højst er 150 kr. pr. m² pr. måned, er den gennemsnitlige husleje ca. 700 kr. pr. m² pr. måned for værelserne hos Gunnar. Når man medregner de fælles arealer, som beboerne altså skal dele med fremmede - dvs. bad, toilet, køkken og korridorer, som udgør ca. halvdelen af lejlighedens samlede areal - er huslejen for hele lejligheden på den måde mere end fordoblet.

Kommunen passiv

Lejernes Landsorganisation i Hovedstaden har på vegne af vores beboerrepræsentation klaget til Frederiksberg Kommune over udlejningen til LifeX. Ifølge Lov om boligforhold har kommunen tilsynet med, at lejligheder ikke opdeles og udlejes som enkeltværelser uden en forhåndsgodkendelse fra kommunen.

Frederiksberg Kommune har imidler-



11.000 KRONER FOR ET VÆRELSE

tid ikke ment, at de kan gribe ind. Det gør man på baggrund af de misvisende oplysninger, som LifeX har oplyst til Frederiksberg Kommune. LifeX oplyser således, at det slet ikke er enkeltværelser, men at det er en familie, som man lejer ud til. Det er en pudsigt familie i betragtning af, at ledige værelser tilbydes offentligt til udlejning. De nuværende



Denne ejendom på Frederiksberg er kun én af mange med samme udlejningsmønster, mener skribenten og LLO Hovedstaden.

lejere kan således næppe være i familie med de fremtidige lejere, som LifeX søger kontakt med via sin hjemmeside. Den kontrakt, som man har sendt til kommunen, er bl.a. special derved, at lejerne er anonyme og kaldes lejer 1, lejer 2. Det må undre, at Frederiksberg Kommune kan acceptere det som dokumentation. Ifølge naboerne har LifeX ombygget lejligheden til enkeltværelser, formentlig for at beboerne kan have privatliv. Det kunne Frederiksberg Kommune have erfaret, hvis den havde været ude og kontrollere på adressen, men det har kommunen oplyst mig, at den ikke har.

Lejernes Landsorganisation i Hovedstaden har nu klaget til Frederiksberg Kommune over afgørelsen og herunder påvist store uoverensstemmelser mellem de oplysninger, som LifeX har oplyst til kommunen og de oplysninger om "Gunnar, som kommunen ellers med største lethed kan overbevise sig om på LifeX hjemmeside.

Opstramning nødvendig

Beboerne i vores ejendom håber, at Frederiksberg Kommune nu vil gribe ind over for LifeX aktiviteter og sætte en stopper for opdelingen og udlejningen af lejligheder som enkeltværelser. Som borgere og beboere kan vi ikke være tilfredse med, at familieboliger gøres til en slags hoteller med meget høje huslejer med de gener, som det også kan medføre for naboerne i form af mange ind- og udflytninger, støj og uro m.m. Man ser det samme mønster med LifeX-aktiviteter også i København og Aarhus. Det forøger i høj grad de i forvejen høje huslejer i Hovedstaden og i andre større byer i Danmark og gør det endnu sværere for familier at finde en bolig, som de har råd til. Der er brug for en bedre indsats i landets kommuner for at stoppe overtrædelser af Lov om boligforhold. Men i høj grad også for en opstramning af lovgivningen på området, så man ikke gennem smarte omskrivninger kan narre myndighederne og omgå lovgivningen.

HERNING I NYE LOKALER:

RØDE PØLSER, SANG, KÆRLIGHED OG KAMP

Der var røde pølser, god hjemmelavet kage, kaffe, vin, øl og fællessang, da LLO Herning markerede indflytningen i sine nye, lyse lokaler i Frivillighuset, Fredensgade 14.

Landsformand Helene Toxværd talte om nødvendigheden af at gå ind i kampen mod et "sygt" udlejningsmarked. Og vokalgruppen "Rumklang" fra Herning Musikskole kastede ekstra glans over åbent-hus-arrangementet d. 2. marts 2024.

25-30 medlemmer hørte det unge, talentfulde kvindekor synge foråret ind med sange som "Lyse nætter", og "Gem et lille smil til det bliver gråvej". Vokalgruppen på 10 med coach Anna Klinkby som dirigent, sanger og pianist sluttede med den kendte Beatles sang "All you need is love".

Dette sidste sangvalg blev elegant grebet af den skolelærer-uddannede LLO-formand Lars Dohn, der takkede vokalgruppen og mindede de 16-21 årige kvinder om, at man måske også behøver noget mere. "I skal jo nok ud i livet og være lejere. Husk så, at det dyrebareste I har, MÅSKE er jeres underskrift. Det KAN være på en lejekontrakt", sagde han og fortalte om en sag få dage forinden, hvor huslejen for et lejemål i Aarhus var sat ned til det halve, efter at LLO gik ind i sagen. "Husk, at der er hjælp at hente hos LLO, når I lejer".

Lejestigninger og skimmelsvamp

I Frivillighuset har LLO nu fremover åbningstid for medlemmer hver fredag. Her er der både mulighed for at holde møder med lejere enkeltvis, større møder og kurser. Situationen i Herning er, at lejerne i større bebyggelser er begyndt at organisere sig med beboerrepræsentationer, så den enkelte lejer ikke står alene over for sin udlejer.

"De senere års stigninger i

nettoprisindekset har medført store stigninger ikke bare i huslejen, men også i depositum og forudbetalt leje", siger Lars Dohn

"Da Herning Kommune ikke har indført boligreguleringslovens beskyttelsesregler er lejerne her særligt udsatte. Det gælder både i forhold til huslejens størrelse, og hvor meget lejer kan pålægges af vedligeholdelse. Lige nu fylder skimmelsagerne meget i sagsbehandlingen.

Her er Herning Kommune heller ikke førende i deres tilsyn med, om boligerne er sunde", siger Dohn og tilføjer: "Vi ser det ene tilfælde efter det andet, hvor lejere efter kort tid opdager, at de er flyttet ind i en skimmelrede, hvor udlejer blot har malet hen over fugten".

LLO Herning har nu også fået Holstebro med i sit dækningsområde. Det har på et år givet 150 nye medlemmer.

KJH

Lars Dohn: "Det dyrebareste I har, er måske jeres underskrift!".



TOXVÆRD IND I TÆNKES BESTYRELSE

LLOs landsformand, Helene Toxværd, er indtrådt i Forbrugerrådet Tænks bestyrelse - i første omgang frem til et ekstraordinært rådsmøde i efteråret.

Her skal der også vælges ny formand efter Anja Philip, der ikke genopstiller. Det er netop den ledige post i bestyrelsen efter Anja Philip, som Helene Toxværd nu har overtaget i egenskab af 1. suppleant. Bestyrelsen består af 9 personer. Frem til det ekstraordinære møde i efteråret er næstformanden, Per Jensen, konstitueret som formand.

KJH

TILBUDSPLIGTEN UDHULES - NY MODEL MÅSKE PÅ VEJ

LLO er med i udvalg om lejelovens tilbudspligt. Ministeriet har nedsat et udvalg, som skal kigge på nye modeller for tilbudspligt. Tilbudspligt betyder, at lejerne i en privat udlejningsejendom af en vis størrelse ved salg skal tilbydes at overtage ejendommen som andelshavere.

I dag stiftes der meget få foreninger i traditionelle udlejningsejendomme (i årene 2018-2022 var der ifølge boligministeriet alene tale om imellem 22 og 195 boliger om året). Dertil kommer, at flere andelsboligforeninger lige modsat sælger til private udlejere. Samlet set forsvinder der derfor andelsboliger i disse år.

LLO vil forsøge at stille skarpt på, hvordan visse udlejere forsøger helt at undgå tilbudspligten, og hvordan stigende

huslejepriser gør ejendommene for dyre for lejerne at overtage på andelsbasis. LLO er repræsenteret ved chefjurist Anders Svendsen. Rapporten forventes færdig i slutningen af 2024.

ASV

HELE LANDET:

HUSLEJENÆVNE- NES FREMTID

LLOs chefjurist Anders Svendsen har deltaget i et debattmøde om huslejenævnenes fremtid. LLO og EjendomDanmark udarbejdede i 2022 en rapport sammen med KL, Huslejenævnsforeningen og GI om huslejenævnenes organisering. Den indeholdt en række anbefalinger til forbedring af huslejenævnenes funktion.

Rapporten har endnu ikke medført konkrete lovforslag fra regeringens side, men regeringen forventes at komme med et politisk udspil om landets huslejenævn i starten af 2025, efter at den har gennemført sin egen analyse af landets huslejenævn.

LLO ønsker hurtigere og bedre kendelser i hele landet og en anerkendelse af nævnenes saglighed som gør, at færre sager omgøres i boligretten.

§

ASV

KØBENHAVN:

LEJER FÅR MEDHOLD I 7 UD AF 10 HUSLEJESAGER

Københavns Kommune har offentliggjort en statistik over huslejens størrelse i sager afgjort af Ankenævnet for de københavnske huslejenævne.

Statistikken er opdelt efter lejefastsættelsesmetode. Det fremgår af statistikken, at i sager hvor lejemålet er gennemgribende moderniseret og derfor må lejes ud dyrere end efter lejelovens almindelige regler (de såkaldte 19,2-sager), blev huslejen sat ned i 71,9% af de behandlede sager. I de sager, hvor lejer fik medhold, blev lejen i gennemsnit sat 345 kr. ned pr. kvm, nemlig fra 1.826 kr. til 1.481 kr.

Kontakt LLO, hvis du tror, at din husleje er for høj.



Der er tilskud at hente til en byhave eller en grøn oase, hvis man søger inden 1. oktober.

HELE LANDET:

MANGLER I EN GRØN HAVE?

Social- og Boligstyrelsen har netop åbnet for ansøgning til en tilskudspulje til etablering af byhave eller en oase. Ansøgningsfrist er 1. oktober 2024.

Puljen kan søges af andelsboligforeninger, ejerforeninger og private udlejere. Bor man hos en privat udlejer, kan man måske videregive

ideen. Man kan se kravene og få vejledning til en ansøgning her:

<https://sbst.dk/puljer-og-tilskud/bolig-og-byggeriomraadet/aktuelle-puljer/tilskud-til-etablering-af-byhave-2024>

KjH

KØBENHAVN:

STOR FORSKEL PÅ RISKOEN FOR AT DØ TIDLIGT

Indenfor Københavns Kommunes grænser er der kolossal stor forskel på, hvor stor risikoen er for at dø tidligt. På Nørrebro eller i Nordvest er risikoen størst. Og i ét bestemt område på Nørrebro - omkring Guldbergsgade - er der 59 pct.'s risiko for en tidlig død. Hermed menes før man fylder 75 år.

Undersøgelsen er lavet af Aarhus Universitet. Den viser også, at i et område af Indre By har kun 12 pct. er risiko for en tidlig død. Forklaringen er naturligt nok forskellige såkaldt

socioøkonomiske vilkår - altså at nogle har økonomisk mulighed for at leve et sundere liv end andre. På Nørrebro peger en repræsentant for beboerne på, at mange velstillede flytter fra bydelen, fordi der er mange små lejligheder og ikke så mange store. Det betyder, at dem der ender med at blive boende og dø, ofte kommer fra det almene boligbyggeri og derfor typisk er borgere med lav uddannelse og lav løn.

KjH



TEGNING RASMUS SØRENSEN

HUSLEJELOFTET VIRKEDE - INFLATIONSHJÆLPEN VIRKER IKKE

DET UDSKÆLDTE HUSLEJELOFT PÅ 4 PCT. TIL UDLEJER VAR NÆRMEST EN OVERDÆKNING, VISER TAL FRA LANDSBYGGEFONDEN. SÅ UDLEJERNE HAR FÅET MERE END DÆKKET DERES OMKOSTNINGER MED HUSLEJELOFTET.

Da husleje loftet blev vedtaget i efteråret 2022, så blev visse huslestigninger begrænset til 4% pr. år i to år.

Daværende "blå blok" i Folketinget købte udlejernes argumentation dengang, og et af disse argumenter var, at priserne jo stiger for alle, og hvis udlejers udgifter stiger med 8-10%, men de kun kan kræve 4% i stigning, så tager man jo penge fra udlejer -og det er ekspropriation!

LLO: Stigninger gange to

Omvendt var LLO's argument, at lejerne oplever stigningerne to gange: først i køledisken, fordi dagligvarerne bliver dyrere og dernæst som huslestigning, fordi lejen følger det nettoprisindeks, som hives op når smørret stiger i pris.

Et andet argument fra udlejerne var, at priserne på fx trægulve (som hovedsageligt kom fra ukrainsk træ) var langt højere end udviklingen i nettoprisindekset. Modargumentet var, at det er en meget lille del af ejendommens drift, som angår indkøb af nye trægulve.

4 pct. nærmest en overdækning

Nu er der gået over halvandet år, og hvad har vi lært?

Vi har lært, at hvis man alene kigger på udlejers udgifter til at drive ejendommen (som jo bør være nogenlunde ens i den private og almene sektor), så var et loft på 4%

måske endda en overdækning. De almene boliger steg ifølge Landsbyggefonden nemlig kun 2,9% i husleje på landsplan i 2022.

[Kilde: Huslestatistik 2023 - Landsbyggefonden (lbfdk)]

Tallet afspejler de reelle stigende omkostninger, da den almene sektor er non-profit og det betyder, at lejen skal være i balance med ejendommens driftsomkostninger.

Hvis man lægger det til grund, så har udlejer fået mere end dækket deres omkostninger med husleje loftet. De fik ikke en appelsin i turbanen, så de kunne kræve 8,8% lejestigninger, som var stigningen i nettoprisindekset januar 22 til januar 23, men de fik stadigvæk et helt procentpoint mere.

In sag og den blev afvist

Den mulighed, der var for at sætte lejen højere, hvis man havde udgifter for mere end 4%, er der ingen huslejenævns sager på. Kun én sag er blevet indbragt for de ca. 160.000 lejemaal, som har disse stigninger aftalt i kontrakten. -og den blev i øvrigt afvist på formalia.

Når ingen udlejerne har udnyttet muligheden for at komme med huslestigninger på over 4%, fordi deres reelle omkostninger var højere, så var den mulighed nok ikke så aktuel alligevel.

Derfor var husleje loftet nok lidt for gavmildt, men det vigtige var, at man undgik

en kæmpe huslestigning til de i forvejen pressede lejere, og en kæmpe overdækning til udlejerne.

Inflationshjælpen en fiasko

Omvendt står det til med inflationshjælpen som blev aftalt for ca. et år siden.

Jeg har på Altinget.dk gennemgået hændelsesforløbet med inflationshjælpen [LLO: Inflationshjælpen til lejerne er en fiasko - Altinget: By og Bolig], som jeg går så langt som at kalde en fiasko. Hjælpen er nemlig ikke engang ude hos de inflationsramte lejere endnu her mere end 1 år efter vedtagelsen. Seneste melding er, at hjælpen udbetales midt i 2024. Vi har i tidligere numre af Vi Lejere lavet en mere tilbunds-gående kritik, men ingen kan vel være tilfredse med, at hjælpen ikke er kommet frem endnu.

Sammenligner man de to former for hjælp, har den direkte huslejeregulering været langt mere effektiv til at opfylde sit formål (afskære de overnormale huslestigninger) og også ift., hvornår hjælpen virker.

Og ikke at forglemme, så kom der aldrig et kæmpe retsopgør om ekspropriation, selvom der blev truet med en regning på 3,5 milliarder.

Alle disse erfaringer er vigtige at tage med videre ved fremtidige lejelovsændringer.

HAR DU LIGE FÅET EN VARMEREGNING? HER ER EN NØGLE TIL AT SPARE

KORREKT INDSTILLING AF VARMECENTRALEN HAR EN BETYDELIG ØKONOMISK INDVIRKNING PÅ BOLIGFORENINGERNE OG DERES BEBOERE.

Boligselskabet KAB i København har man sat fokus på at indstille varmecentralerne korrekt. Det handler bl.a. om vigtigheden af et tæt samarbejde med viceværterne om at sikre rigtig indstilling af varmecentralerne.

10 pct at spare

Erfaringen i KAB er, at før energikrisen i 2022 var der mange viceværter, der ikke udnyttede deres CTS-systemer fuldt ud. Det skyldtes delvis en manglende viden om de fordele og muligheder i systemerne. Resultatet var forkert indstillede fjernvarmecentraler, som ikke kun førte til øget energiforbrug i hele bygningen, men også unødvendigt høje energiregninger. Erfaringer fra Skarp Varmekurve, et initiativ udført i KABs afdeling i Eskemosepark i Birkerød, viser at op til 10 procent af den årlige varmeregning spares, når fjernvarmeanlægget er korrekt indstillet.

Justering og finjustering

CTS står for Central Tilstandskontrol og Styring, og det er en teknologi, der hjælper med at overvåge og kontrollere varmeanlægget i bygningen.

"Dette system giver viceværter mulighed for at justere og finjustere indstillingerne på fjernvarmecentralen for at sikre, at bygningen

opretholder en behagelig temperatur, samtidig med at der opnås betydelige energibesparelser. Gennem CTS-systemet kan ændringer laves fra en computer - uden behov for konstant fysisk tilstedeværelse i fjernvarmecentralen", forklarer energi- og varmekonsulent Bo Michael Neergaard.

5-7 pct. at spare

Hans kollega John Kepny Rasmussen påpeger: "En simpel nedjustering af temperaturen i fjernvarmecentralen med 2-3 grader som betyder ændring på blot én grad rumtemperatur i boligerne kan føre til besparelser på op til 5-7% på varmeregningen.

En tredje konsulent, Josef Wahdan, tilføjer: "Men at få indstillet fjernvarmecentralen korrekt kan ofte være en udfordrende opgave for viceværter. Her hjælper KAB viceværter med at forstå deres CTS-system, og hvordan man kan indstille fjernvarmecentralen korrekt. Dette er afgørende for at skabe mere energieffektive og bæredygtige boliger", siger han. "Et eksempel er at sikre, at sommerlukning aktiveres gennem CTS-systemet. Denne fremgangsmåde er med til at forbedre energieffektiviteten og reducerer energiforbruget i bygningerne i netop sommermånederne, når opvarmning normalt ikke er nødvendig".



FOTO: KØBENHAVNS KOMMUNE, TROELS HEIEN

Fjernvarmeskilte kan let guide viceværter til de korrekte indstillinger af fjernvarmeanlægget.

Fjernvarmeskilte - viceværtens hjælpende hånd

Når det kommer til at opnå optimale indstillinger i fjernvarmekælderens, kan det være en kompleks opgave. Energispring har sammen med HOFOR udviklet et redskab, der kan gøre det nemmere. Redskabet består af otte farvede skilte og en tjekliste, som tilsammen danner en praktisk vejledning.

Fjernvarmekittet kan bestilles gratis, hvis man har adresse i Københavns Kommune.

SE OGSÅ NÆSTE SIDE

LLO:

Dårlig varmestyring straffes ikke

Det er et grundlæggende problem i private udlejningsboliger, at udlejer reelt ofte kan sende varmeregningen videre - uanset hvor godt boligen er isoleret eller hvor god varmestyringen er.

I andre boligformer fx almene boliger, andelsboliger eller ejerboliger får beboerne noget ud af en bedre varmestyring, isolering eller lign., og har mulighed for at beslutte at lave ændringer for at optimere ejendommens varmeforbrug.

Regningen sendes videre

For private udlejningsboliger er varmen dog udskilt fra lejen og skal betales særskilt. Det følger af lejelovens regler om forbrugsregnskaber. Udlejer kan med andre ord sende varmeregningen videre. Samtidig kan lejeren fx ikke kræve bedre isolering af boligen, så der skal bruges mindre energi til opvarmning. Det vil nemlig teknisk set være en forbedring, som lejer ikke umiddelbart vil kunne kræve ensidigt. Bliver forbedringen gennemført, vil det tillige normalt medføre en huslejstigning.

Lovændring nødvendig

Endelig har Højesteret i 2012 slået fast, at hvis ejendommen får en "straf" for dårlig drift, en "afkølingsudgift", så er det ikke i sig selv tilstrækkeligt til at pålægge udlejeren at betale denne afgift, selvom lejerne ikke skal vedligeholde anlægget. Lejerne vil i stedet skulle løfte en bevisbyrde for, at anlægget ikke fungerer som det skal, hvilket er en tung bevisbyrde i praksis. Derfor bliver det reelt lejerne, som straffes for en dårlig drift af ejendommens varmeanlæg - også selvom lejerne i forvejen betaler for vedligeholdelse over huslejen,

LLO mener, at vi bør gentænke, hvad vi belønner igennem lejelovgivning, og at tiden er løbet fra, at udlejer bevidstløst kan sende varmeregningen videre. Det vil dog kræve lovændringer, hvis lejere ikke også i fremtiden skal straffes for udlejers dårlige drift af varmeanlæg.

ASV

VIDSTE DU DET OM?

TEGNING: JETTE SVANE

“Jeg vil gerne opsige mit lejemål. Er det nok, at jeg bare sender udlejer en mail eller en sms?”

E

Et kort svar: Dette kommer an på, hvornår din lejekontrakt er indgået, og om der imellem dig og udlejer er aftalt digital kommunikation.

En opsigelse af lejemål er noget, som de fleste lejere oplever før eller siden. Der kan her være tale om, at lejer selv ønsker at opsige sit lejemål grundet personlige årsager, eller at udlejer ønsker at opsige sin lejer. Det er derfor vigtigt, at lejer kender de gældende regler for opsigelse.

OPSIGELSE FRA LEJERS SIDE:

Man behøver ikke som lejer at begrunde sin opsigelse til udlejer, men der er en række forhold, som det kan være en god ide at notere sig, inden man sender udlejer en opsigelse af sit lejemål.

Opsigelsen af et lejemål skal altid meddeles skriftligt til udlejeren. Din udlejer skal ligeledes kvittere for modtagelsen af din opsigelse samt bekræfte, at han eller hun har forstået, at du som lejer ønsker at opsige lejemålet.

MAIL ELLER SMS?

Men kan man så som lejer blot sende udlejer en mail eller sms med sin opsigelse?

Først og fremmest er det vigtigt, at man som lejer er opmærksom på, hvornår ens lejekontrakt er indgået. Der kom nemlig pr. d. 01/01/2018 nye regler vedrørende digital kommunikation, og disse nye regler trådte i kraft pr. d. 01/01/2019.

Ikrafttrædelsen af dette betød, at alle lejekontrakter efter d. 01/01/2019 blev underlagt de nye regler om digital kommunikation, uagtet om dette var aftalt i lejekontrakten eller ej.

Har man som lejer en lejekontrakt, der er indgået før denne dato, skal der derfor udtrykkeligt være aftalt digital kommunikation i lejekontrakten, før en opsigelse pr sms eller mail er gældende.

ANBEFALET BREV

Er din lejekontrakt indgået før d. 01/01/2019 og er der ikke aftalt digital kommunikation i lejekontrakten, skal du sende din opsigelse med brevpost.

Du kan dog, selv om der ikke er aftalt digital kommunikation i din lejekontrakt, stadig opsige dit lejemål pr. SMS eller e-mail, såfremt din udlejer besvarer dig på din SMS eller e-mail, eller på anden måde bekræfter modtagelsen af din opsigelse igennem dette medie. LLO anbefaler derfor altid, at lejer opsiger sit lejemål skriftligt pr. anbefalet brev til udlejer, da der derved ikke kan opstå tvivl om opsigelsens gyldighed.

OPSIGELSE FRA UDLEJERS SIDE:

Det er vigtigt at være opmærksom på, at ovenstående kun gælder for opsigelser fra lejers side. Udlejer skal stadig opsige lejemålet ved fremsendelse af en fysisk skrivelse i form af et brev til lejer. Modtager man som lejer en opsigelse pr. sms eller mail fra udlejer, kan man med god grund gå ud fra, at denne er ugyldig.

LEJERS OPSIGELSESPERIODE:

Hvis du som lejer ønsker at opsige dit lejemål, er det vigtigt grundigt at gennemlæse din lejekontrakts §11, da der i denne kan være indskrevet undtagelser eller undtagelser til de i lejelovens almindelige regler.



AF KRISTINE JEANETT
NØRGAARD,
CAND. MERC. JUR.,
LLO AALBORG

Du skal som lejer efter lovens almindelige regler varsle din udlejer om din ønskede opsigelse senest 3 måneder forinden.

Denne almene varslingsfrist gælder for lejemål, som enten er et hus eller en lejlighed. Lejer du derimod et værelse uden eget køkken, skal du være opmærksom på, at dit

opsigelsesvarsel som udgangspunkt kun er på 1 måned.

Dette betyder i praksis, at såfremt du ønsker at fraflytte et lejemål, der ikke er et

værelse, senest d. 1. august, skal du varsle udlejer dette senest d. 1. maj.

En varslings af opsigelse sker altid fra den første dag i måneden. Dette betyder, at hvis man som lejer opsiger sit lejemål d. 23. april, gælder de 3 måneders opsigelse fra d. 1. maj.

Opsigelsesperioden vil derfor lyde fra maj til og med slut juli måned.

Vær opmærksom på at varslingsfristerne kan fraviges, hvis andet er aftalt i din lejekontrakts §11.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders
Svendsen



Ole
Hansen



Rikke
Daugaard
Jepsen



Katrine
Sparreth
Nielsen



Magnus
Chytræus-
Andresen



Arnela
Osmanovic



Camilla
Hedemann



Joan
Jensen



Shanie
Skov
Høglund



Kristine
Jeanett
Nørgaard



Parita
Stephen



Anne Sofie
Lillie

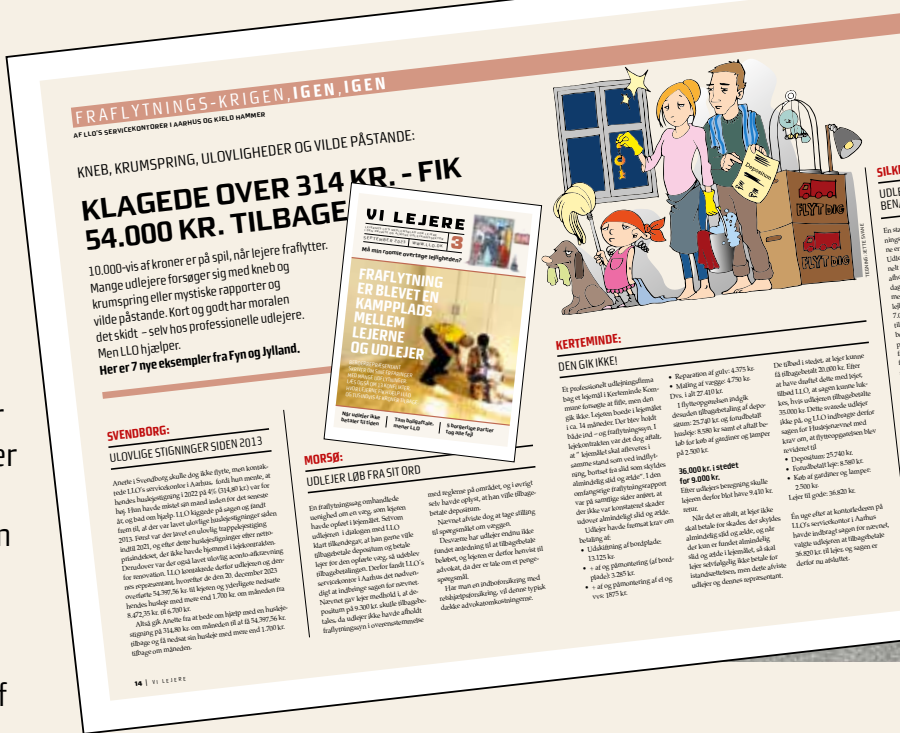
FRAFLYTNINGS-KRIGEN, IGEN, IGEN

AF LLO'S SERVICEKONTORER I AARHUS OG AABORG, KJELD HAMMER

FRAFLYTNINGS-KRIGEN FORTSÆTTER:

FORELØBIG BESPARELSE: 158.000 KR.

Hvis ikke det var så sørgeligt, så kunne mange udlejeres mærkelige historier, sjove påfund og vilde forklaringer, uvidenhed, arrigance og ren plat viftes bort. Men sådan er det ikke – desværre. Moralen har det skidt – selv hos professionelle udlejere. LLOs landsformand efterlyser netop en revision af moralen hos visse udlejere. Ofte handler de efter går-den-så-går-den-princippet. Men for lejerne er der 10.000-vis af kroner på spil ved fraflytninger – nogle gange 100.000-vis. Derfor er tilmeldingen til LLO's gratis webinar for at undgå store fraflytningsregninger måske netop nu rekordstor. 11. april var der således 480 tilmeldte. På de følgende sider er der kun plads til omtale af 6 sager fra Jylland og Fyn, --- men der er mange, mange flere. LLO hjælper, hvis du er i tvivl.



TØNDER:

ISTANDSÆTTELSKRAV PÅ 35.000 KR. BLEV AFVIST

I Tønder døde lejeren og boets repræsentant opsgav derefter lejemålet. Ved et fraflytningssyn gør udlejeren nogle istandsættelseskrav gældende, men boets repræsentant ønsker, at der indhentes tilbud.

Boets repræsentant modtager aldrig en fraflytningsrapport, som der er krav på efter lejeloven. LLOs servicekontor i Aarhus bringer på boets vegne sagen for Huslejenævnet med krav om, at depositummet skal tilbagebetales og istandsættelseskravene skal bortfalde. Udlejers advokat gør omvendt krav på betaling af depositum samt yderligere 35.377,45 for istandsættelse af lejligheden. Huslejenævnet beslutter, at depositummet skal betales, men nævnet imødekommer LLO's krav om, at istandsættelseskravet på de 35.377,45 skal bortfalde.

LLO har hermed hjulpet boet med at spare 35.377,45 kr.

AABENRAA:

MYSTISK REKLAMATION PÅ 52.000 KR.

En udlejer i Aabenraa Kommune krævede gennem sin advokat 70.000 kr. ved lejerenes flytning. Det blev dog reduceret med ca. 5.000 kr., da LLOs servicekontor i Aarhus kom ind i sagen og indgik en dialog med udlejers advokat.

Lejeren havde indbetalt et depositum på 13.500 kr., og udlejer opkrævede derfor ca. 52.000 kr. ekstra udover depositum. Da udlejers krav var baseret på en reklamation, som lejeren afviste at have modtaget fra

udlejer, afviste lejeren ved fraflytningen at betale det resterende beløb. Daværende ejers advokat indbragte derfor senere sagen for Huslejenævnet. Under sagens behandling ved nævnet kunne det endvidere konstateres, at ejendommen var solgt, hvorfor den nye ejer var den nye, rette part i sagen. På grund af uklarheder om, hvem der var rette part i sagen på udlejerside og på grund af de mange bevismæssige uenigheder i sagen, valgte



EBORG:
**EJER
 FÆGTEDE LOVEN**
 Et fiktivt koncept fra flyt-
 tingsloven, som er et gennem-
 snit af flytningssagerne, havde
 LLO flytningssagen 22.
 Et af de store problemer
 i sagen er, at der blev indbragt
 i huset. De flytningssager
 til LLO af flytningssagen
 udgjorde til næsten af
 sagen. LLO's kontorleder
 i Aarhus
 i sagen omvandt den, at den
 flytningssagen var aflyst for
 work, og at der på betaling
 for kreditorerne skulle være
 forflytningssagen og LLO
 udgjorde omvendt sagen de
 nævnte. Efter sagen omvandt
 på den betalt udgørelse med
 at kontaktede LLO og LLO
 at udgørelse for flytningssagen
 ikke mente, at sagen havde
 ikke på flytningssagen af
 sagen blev.
 Hun har dog senere med-
 delt, at hun har tilbagebetalt
 beløbet til lejerens konto, ud-
 over den sum, der er betalt, og
 og lejerens har betalt
 omkostningerne. LLO har derfor
 oplyst nævnet om, at
 sagen er afsluttet, fordi.

Fraflytning udløser ofte strid om titusindvis af kroner, nogle gange hundredtusindvis

BRÆNDSTRUP:

33.000 KR. TILBAGE

En lejer i Brændstrup har under hele sin lejeperiode betalt for forbrug og et månedligt beløb på 68 kr. for renovation. Imidlertid havde udlejeren ved opkrævning af acontobetalingerne ikke sendt forbrugsopgørelser. LLOs servicekontor i Aarhus tog sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejeren nu har fået tilbagebetalt 33.400 kr. fra udlejeren i forbindelse med et forlig, denne indgik med lejeren, mens sagen var hos Huslejenævnet.

VEJLE Ø:

48.000 KR. TILBAGE

En lejer flyttede i oktober 2023 fra sit lejemål i Vejle Ø. Der blev ved fraflytningen imidlertid ikke foretaget et fraflytningssyn. Derimod har lejerne modtaget en flytteopgørelse.

Sagsbehandleren i LLOs servicecenter i Aarhus vurderede, at udgiften til istandsættelse af lejemålet ikke kan

kræves betalt af lejeren pga. manglende fraflytningsrapport, jf. lejelovens §187, stk. 4 og stk. 5.

Hun kontaktede udlejeren, som indvilligede i at tilbagebetale de 48.000 kr., som var blevet indbetalt ved indflytning i depositum. Og pengene er modtaget

ODENSE C:

FORELØBIG BESPARELSE: 158.000 KR.

En udlejer i Odense C. fremsatte krav på i alt 244.819 kr. for istandsættelse og påstået huslejerestance i forbindelse med lejerens fraflytning. Det var den kvindelige lejer ikke enig i, og Lejernes LO gik ind i sagen. Kontorlederen på LLOs servicekontor i Aarhus kunne heller ikke nå til enighed med udlejeren. Derfor måtte sagen i Huslejenævnet. Nævnet afviste dog at tage stilling til posten vedr. den påståede lejerestance, som oprindeligt lød på 96.000 kr. Derimod afgjorde nævnet, at lejeren alene hæftede for nogle få poster: rengøring af lejemålet, rengøring af oven, udskiftning af 1 stikkontakt, rengøring af gummifuger ved et vindue, udskiftning af tre døre, fjernelse af effekter på loftet og en ny låge til et skab, men tog ikke stilling til udgifternes størrelse.

Udlejer mente at udgifterne skulle være: Rengøring i lejemålet 4.999 kr., udskiftning af 1 stikkontakt 3.065 kr., fjernelse af effekter på loftet 2.000 kr. (dette punkt var der enighed om), ny låge til skab: 6.000 kr. og 3 nye døre: 30.145 kr. Oveni disse beløb lagde udlejeren de påståede huslejerestancer, som han nu havde reduceret med 55.488 kr. til 40.512 kr.

Herefter mener udlejeren at have 86.721 kr. til gode. Dette beløb har han nu stævnet sin lejer for. LLO har sørget for, at lejeren er kommet i kontakt med en advokat, der kan repræsentere hende i retten. Men det betyder, at med LLOs behandling af sagen og afgørelsen i Huslejenævnet er der foreløbig tale om en besparelse for lejeren på 158.098 kr. – minimum.

FORTSÆTTES NÆSTE SIDE

nævnet i januar at afvise at træffe afgørelse i sagen og henviste i stedet parterne til at indbringe sagen for domstolene.

Da LLOs kontorleder ved servicekontoret i Aarhus sidst havde kontakt med lejeren i midten af marts, havde hun fortsat intet hørt om, hvorvidt den tidligere eller den nuværende ejer havde indbragt sagen. Derfor antager LLO, at udlejer ikke har ønsket at forfølge ekstrabetalingskravet på 52.092,16 kr.

UDLEJER TRAK TIDEN:

"Jeg hører lige min bogholder, om hun kan finde..."

En ung, kvindelig lejer i Nordjylland blev udsat for et velkendt udlejer-kneb, da hun skulle have sit depositum tilbage. Metoden er at trække tiden.

For det holdt hårdt, da Mie i Asaa i Nordjylland skulle have 10.950 kr tilbage efter to år i lejemålet i Åvænget. Samme tålmodighed var ikke tilstede den modsatte vej. Mie fik ved en tidligere lejlighed kun én dag til at betale ham.

Ved fraflytningen efter de to år foreslog udlejer først, at Mie skulle dække udgiften til malerarbejdet. Han er selv i byggebranchen, og havde allerede indhentet et tilbud! Udlejeren indrømmede dog, at "lejemålets stand ved indflytning ikke blev konstateret".

Loven ikke overholdt

LLOs kontorleder i Aalborg, Camilla Hedemann, svarede udlejeren, at Mie ikke var indstillet på at skulle betale for maling. "Lejelovens regler er ikke overholdt i forbindelse med indflytningsrapport, så lejer har ret til tilbagebetaling af fuldt depositum, hvilket huslejenævnet også vil beslutte", skrev kontorlederen og fortsatte: "Jeg skal gøre opmærksom på, at du som udlejer, hvis lejer får medhold



Mie Kristensen, der er studerende, er her fotograferet i sit tidligere lejemål i Asaa. "Tusind tak for al jeres hjælp!", skrev hun.

i nævnet, vil blive idømt tabergebyr på over 6.800 kr. til kommunen".

LLO: enten eller...

En tilbagebetaling af depositum nu vil være det billigste for dig, skrev LLOs kontorleder videre. Straks samme dag svarede udlejeren, at han "selvfølgelig ikke (var) istand til at betale fuldt indskud tilbage nu, da pengene er brugt til maler allerede". LLO svarede, at lejeren ikke var med på en opdeling af indskuddet (altså en reduktion). "Hun har tidligere af dig selv kun fået 1 dags varsel til at betale skyldigt beløb. Hun frygter, hun ikke får pengene og ønsker dermed en afgørelse, hun kan støtte sin ret på. Enten skal lejer have det fulde beløb

udbetalt, eller vi må sende den til afgørelse (i huslejenævnet red.)". Udlejeren bad så om et kontonummer, som han fik dagen efter.

"1.000 tak"

Men pengene – de trak ud. Først gik der seks dage uden at der skete noget. Så mindede LLO ham om indbetalingen. Han svarede, at han "godt nok" mente, den var blevet betalt, men ville lige høre sin bogholder. Efter yderligere to dage skrev han: "Der skulle være overført penge".

LLO svarede, at lejeren ikke havde modtaget dem og bad om en kvittering på overførslen. Svaret fra udlejeren lød: "Ja det må vi da have. Jeg hører lige min bogholder, om hun kan finde den".

Yderligere fire dage gik – uden at lejeren fik sine penge. Så satte LLO foden ned og gjorde klar til at indbringe sagen for huslejenævnet. Men netop som dokumentet var skrevet, kom pengene.

En glad Mie skrev straks til Camilla Hedemann i LLO: "Tusind tak for al jeres hjælp! Det kunne vi ikke have ordnet uden jer".

KjH

SE OGSÅ LÆSERBREVKASSE
-SVARENE SIDE 22 OG 23

PRÆSTEN SLOG BIBELEN I BORDET:

"JEG FLYTTER ALDRIG"

En blomst eller bare et venligt nik i ny og næ havde ikke været for meget som tak for næsten 60 års ordentlighed som lejer i ejendommen. Men i stedet sendte Jette Bocks udlejer hende en dag i maj 2019 en opsigelse og bad hende aflevere nøglerne. Siden kom der moderniseringsplaner. Over få år er det nu blevet til hele tre sager ved domstolene, som Jette Bock alle har vundet. Det har sparet hende for tusindvis af kroner i husleje-forhøjelse. Hun har fået god hjælp hos LLO Hovedstaden og advokat Henrik Palmkvist, og det samme har en håndfuld andre lejere i ejendommen i nogle af de samme sager. Nu håber de, at den sidste konflikt med udlejeren er overstået, og at der er fred.

Lejer siden 1965

Jette Bock bor i en statelig ejendom fra 1905 i Puggårdsgade i Københavns centrum – et stenkast fra Glyptotekets have og Tivoli og kort gåafstand til havnefront, havnebus og rådhusplads. Hun elsker sit kvarter, sit hus og sin lejlighed, hvor hun første gang flyttede ind som gravid i 1965 – 20 år



ung og nygift. Dengang i stuen. Siden 1989 på 3.sal. Der har hun tænkt sig at blive boende til sine dages ende. "Jeg kan ikke forestille mig at bo andre steder", siger hun.

Mageligt 30.000 kr.

Men fred har der ikke altid været – langt fra. Den nuværende ejer, Torben Müller, har blik for lejelovens muligheder for renovering og efterfølgende store huslejeforhøjelser. De 11.600 kr, Jette Bock betaler i dag pr. måned (incl. varme og vand), kunne mageligt have været 30.000 kr, mener hun, hvis udlejeren havde fået det med Jette Bock og et par andre lejere, som han har fået det med mange andre i ejendommen. Dem er der omkring 30 af fordelt på tre opgange.

Retssagerne

Først ville udlejeren nedlægge køkkentrappen for at lave et ekstra

badeværelse og derefter være i stand til at hæve huslejen betragteligt. Men udlejeren tabte sin sag i både huslejenævn, ankenævn, boligret og landsret. Så ville han modernisere de gamle badeværelser med en huslejeforhø-

Jette Bock:
"Vi har haft meget glæde af LLO. Det er fantastisk, at vi lever i et land med så god en lejerbeskyttelse".

Køkkentrappen skulle have været et ekstra toilet, hvis det stod til udlejeren. Nu har han stillet kasser op med de fliser, der ikke blev brugt, og Jette har fået det pulterrum, hun savnede.

jelse på flere tusinde kr. til følge – pr. måned. Her forhastede udlejeren sig og igangsatte arbejdet på to af badeværelserne, før Huslejenævnet havde været ude og besigtige forholdene. Derfor kunne nævnet ikke vurdere moderniseringen efterfølgende. Denne sag endte også i Landsretten – med samme resultat. Og en ansøgning om at få sagen bragt op i Højesteret blev afvist af Procesbevillingsnævnet. LLOs og Jette Bocks advokat, Henrik Palmkvist, siger til Vi Lejere, at hvis udlejeren ikke for tidligt havde igangsat arbejdet i de to badeværelser, så ville han med en "vis sandsynlighed have fået tilladelsen til at modernisere med en stor lejeforhøjelse til følge." Jette Bock blev med andre ord reddet på målstregen. Hun siger:

"Rygtet går på, at udlejeren sætter en halv mio. kr. af hvert år til retssager, og det er endda nogle år siden. Han anker alt!. Han kan nemlig leje ud til udlændinge og forretningsfolk – til det tredobbelte"

Kunst og teologi

I nogle år havde Jette Bock et kunstgalleri i København, men det er ikke den letteste branche i Hovedstaden. I en sen alder gik hun i præste-faderens fodspor og begyndte at læse teologi. Nu har hun korte vikariater som sognepræst i Nordnorge om sommeren og rejser en del ved siden af. Fraværet var den direkte grund til opsigelsen i 2019, fordi udlejeren påstod, hun var fraflyttet permanent og fremlejede dele af lejemålet.

Glæde af LLO

"Vi har haft meget glæde af LLO her i ejendommen. Det er fantastisk, at vi lever i et land med så god en lejerbeskyttelse", siger hun.



SERVICECENTER - LLO HOVEDSTADEN

HØJ HUSLEJE ELLER MANGLENDE VEDLIGEHOLDELSE, ER OFTEST DE PROBLEMER, MEDLEMMERNE KOMMER MED TIL EN AF LLOHS 26 JURIDISKE RÅDGIVERE.

I Vi Lejeres rundrejse til LLOs servicecentre er vi denne gang nået til LLO Hovedstaden (LLOH).

LLOH udgør på grund af sin størrelse sit eget servicekontor i modsætning til andre steder i landet, hvor lokale LLO-afdelinger er gået sammen for at lave servicekontorer.

Knap 40.000 medlemmer

LLOH har 39.338 medlemmer, hvoraf de 5.500 er personlige medlemmer, og de ca. 33.800 andre er medlemmer via enten en beboerrepræsentation eller en almen boligafdeling. Ud over sine egne medlemmer laver LLOH også medlemservice for LLO Birkerød, som har 2.366 medlemmer.

LLOH hjælper sine (og LLO Birkerøds) medlemmer med alle de spørgsmål og problemer, de måtte have med deres bolig. Oftest er det spørgsmål eller sager om høj husleje eller manglende vedligeholdelse,

medlemmerne kommer med til en af LLOHs 26 juridiske rådgivere.

Mediearbejde og politik

Når du får en opkrævning på LLO-kontingent, kommer den fra LLOH. Det gør den, fordi LLOH står for opkrævning af kontingent for alle LLO-afdelinger i Danmark. På grund af LLOHs størrelse og erfaring med kontingentopkrævning, har LLOs hovedbestyrelse valgt at lægge kontingentopkrævningen i LLOH.

LLOH opkræver kontingent for alle medlemmer i LLO og betaler så pengene til den rigtige LLO-afdeling

Så hvis du, som læser denne artikel, fx er medlem af LLO Herning og undrer dig over, hvorfor du får en mail fra lloh.dk, så ved du altså nu hvorfor!

Som den største LLO-afdeling er LLOH helt naturligt med, når der laves mediearbejde på landsplan og når der arbejdes med at påvirke politikerne på Christiansborg.



MAX. 20 MIN. VENTETID

LLOH har åbent for telefonisk rådgivning mandag til torsdag fra 10-16, og som medlem kan man bestille tid til et telefonisk eller fysisk møde med en rådgiver, og man kan bede sin rådgiver om at kontakte én på lloh.dk.

Der sat et mål på maksimalt 20 minutters ventetid i telefonrådgivningen. Dette opnås ca. 85 % af tiden. Hver dag ringer ca. 200 medlemmer for at få rådgivning.

LLOHs bestyrelse er aktiv og vil gerne vide, hvad der sker i sekretariatet. Når man bliver valgt som bestyrelsesmedlem, bliver man inviteret til at deltage i sekretariatets arbejde i et par timer. På billedet ses bestyrelsesmedlem Sheku Amadu Jalloh, som har taget mod tilbuddet (siddende til højre) sammen med 6 af LLOHs medarbejdere - fra venstre Emma Hansen (siddende), Henriette Grage, Ole Hansen, Parita Stephen, Gustav Fausing og Anne Sofie Lilie.



FOTO: THOMAS VILLARS PETERSEN

AF HELENE TOXVÆRD, LANDSFORMAND LLO

LLO-SERVICE I HELE LANDET

På Lejernes LO's kongres i 2021 blev det vedtaget, at der skulle igangsættes opbygning af landsdækkende servicekontorer eller centre til støtte for organisationens medlems-servicen i hele landet.

Det blev også bestemt, at alle afdelinger - senest ved udgangen af 2023 - skulle være tilknyttet et servicekontor. Dog tilstod kongressen de enkelte afdelinger stor frihed til selv at vælge præcis, hvordan man ville organisere sig, herunder at vælge det personale-mæssige forhold mellem ansatte og frivillige. Det blev også besluttet, at afdelingen selv kan vælge at stå for servicen alene eller vælge at gå sammen med en eller flere andre afdelinger - og altså dermed samarbejde om at tilbyde medlems-service til medlemmerne.

Alene eller flere

Et servicekontor kan derfor ifølge lovene enten være drevet af én eller flere afdelinger i forening, eller det kan være en direkte del af landsorganisationen. Det sidste er for eksempel tilfældet i Aarhus.



Landsformand Helene Toxværd: "Alle afdelinger skal være tilknyttet et servicekontor, men de kan selv bestemme, hvordan de vil organisere sig - også i forhold til andre afdelinger".

Status er, at alle dele af landet nu formelt er dækket af servicekontorer.

Oprettelse og godkendelse af servicekontorer er underlagt LLOs hovedbestyrelse og skal ske under hensyn til de lokale afdelinger og deres medlemmers behov.

Alle servicekontorer skal derfor godkendes af hovedbestyrelsen, ligesom man er forpligtet til at efterleve de konkrete servicemål, anvisninger og krav, som Hovedbestyrelsen fastsætter.

Vi Lejere besøger og bringer op til kongressen i oktober artikler om alle servicekontorer og vil beskrive, hvordan de har valgt at løse opgaven.

RÅDGIVERE OG ADVOKATER

LLOH servicerer 42.000 lejerhusstande i hovedstadsområdet, på Bornholm og i en del af Vestsjælland

Der er 37 medarbejdere, hvoraf de 26 er juridiske rådgivere med forskellige uddannelser.

LLOH har tilknyttet 5 privatpraktiserende advokater, som bistår medlemmerne, hvis deres sag ender i retssystemet.

Hvert år modtager LLOHs sekretariat ca. 60.000 mails, som indeholder ca. 43.000 dokumenter, og hvert år sendes der ca. 80.000 mails ud af huset, som indeholder ca. 31.000 dokumenter. Hvert år oprettes der ca. 4.500 sager, hvoraf ca. 1.000 ender i huslejenævn, beboerklagenævn, Ankenævn eller byretten.

UNDGÅ GEBYRER, NÅR DU BETALER KONTINGENT

NETS Betalingsservice

Ved valg af betalingsservice kan du benytte følgende link

[Tilmeld betaling til NETS](#)

NETS Betalingsaftale

Gemt betalingsmetode

Du har endnu ikke registreret nogen betalingsmetode

[Tilføj](#)

På LLOs kongres i 2021 blev det besluttet, at opkrævning af alle LLO-medlemmers kontingent skal ske via et fælles medlemssystem. Dette system er nu på plads og alle LLO-afdelinger er med i systemet. Det betyder, at LLOs Hovedbestyrelse nu fastlægger retningslinjer for betaling af kontingent.

Da det er meget dyrt at opkræve kontingent ved fx at udsende et betalingskort pr. brev (porto en alene koster 25 kr.) men også pr. mail, så har Hovedbestyrelsen besluttet at sætte gebyrer på kontingentopkrævningerne, hvis betalingen ikke sker via Betalingsservice, et kortabonnement eller Mobile Pay.

Det har Hovedbestyrelsen, fordi de mange ressourcer og penge, der bruges på at udsende opkrævninger pr. mail eller post i stedet kunne bruges til bedre medlemsservice.

Her kan du se de nye gebyrer:

- Hvis dit kontingent opkræves ved udsendelse af et fysisk brev: 50 kr. pr. opkrævning.
- Hvis dit kontingent opkræves ved udsendelse af en mail med et indbetalingskort: 25 kr. pr. opkrævning
- Hvordan undgår du gebyrer?
- Hvis du vil undgå at betale gebyr, skal du ændre din betaling af kontingent, så den sker via Betalingsservice ved et oprette en betalingsaftale via dit betalingskort (fx Dankort) eller via Mobile Pay.
- Det gør du ved at logge ind på Membersite på lejerneslandsorganisation.membersite.dk. Her klikker du så på "min profil" og vælger en af nedenstående muligheder:

FØR 1. JUNI

Hvis det er første gang, du logger på Membersite, skal du bede om nyt password og så logge ind med det. Dit brugernavn er din mailadresse.

Tilmeldingen vil først træde i kraft fra næstkommende opkrævning. Har du fået tilsendt en faktura, skal du altså betale den.

Gebyrerne træder i kraft 1/7 2024. Hvis du vil spare dem, skal du altså inden 1/6 oprette en betalingsaftale.

Hvis du ikke har oplyst en mailadresse og derfor ikke kan logge ind i vores medlemssystem (Membersite), skal du kontakte din lokale LLO-afdeling og oplyse dem dit medlemsnummer og dine kontaktoplysninger, dvs. navn, adresse, postnummer, telefon og e-mail. (Arkivfoto)



ARKIVFOTO

HAR DU BRUG FOR HJÆLP TIL LLO'S MEDLEMSSYSTEM?

Ikke alle medlemmer har oplyst deres e-mailadresse i forbindelse med deres indmeldelse i LLO. Hvis e-mailadressen mangler, så kan man som medlem ikke komme ind i medlemssystemet og f.eks. ændre adresse, tilmelde sig kurser og konferencer eller – som beskrevet på modsatte side - tilmelde sig automatisk betaling.

Kontakt LLO!

Hvis du ikke har oplyst en mailadresse og derfor ikke kan logge ind i vores medlemssystem (Membersite), skal du kontakte din lokale

LLO-afdeling og oplyse dem dit medlemsnummer og dine kontaktoplysninger, dvs. navn, adresse, postnummer, telefon og e-mail.

Herefter vil afdelingen opdatere dine medlemsoplysninger, så du fremover selv kan få adgang til systemet og selv kan ændre i oplysningerne om dig under "Min Profil" i medlemssystemet.

Læs i øvrigt gennemgangen på modsatte side om, hvordan du kan tilmelde dig automatisk betaling, så du undgår at betale opkrævningsgebyr.

LEJERNES MAND DEN 9. JUNI

LEJERBESKYTTELSE ER MED I EN NY, SKELSÆTTENDE EU-LOV OM ENERGIEFFEKTIVITET. VI LEJERE OPSØGTE HOVEDFORHANDLEREN I EU-PARLAMENTET I STRASBOURG OG SPURGTE HAM, HVEM DER SKAL BETALE. OG HVORFOR MAN SKAL STEMME DEN 9. JUNI.

Den internationale lejerbevægelse (IUT) er begejstret for en nyt, skelsættende EU-direktiv om påbudt energieffektivisering af bygninger. "For første gang er sociale sikkerhedsforanstaltninger for lejere medtaget", siger IUT.

Og LLOs landsformand er enig. Varmeregningen er blevet en stor udgift for landets lejere. Bedre energitilstand i bygningen vil nedbringe varmeudgiften og gavne sanfundet.

Nu gennem Folketinget

Den europæiske hovedforhandler for det omfattende energieffektiviserings-direktiv med krav om lejerbeskyttelse hedder Niels Fuglsang. Han er medlem af EU-Parlamentet for Socialdemokratiet i Danmark og har været det siden 2019. Fuglsang formåede som hovedforhandler at samle et flertal og få forslaget om at bruge mindre energi i bygninger den lange vej igennem det store parlament på 705 medlemmer i marts. Derefter blev det formelt vedtaget i Det Europæiske Råd for stats-og regeringscheferne i de 27 medlemslande d. 12.april. Nu skal direktivet implementeres (omsættes) til dansk lovgivning. Det skal ske indenfor de næste to år. Og LLOs landsformand Helene Toxværd vil være med helt fremme i den debat for at sikre den bedst mulige lejerbeskyttelse. Hun ved, at der bliver kamp i Folketinget om, hvem der skal betale regningen,

så lejerne ikke bliver sorteper. Men forpligtelsen til sociale hensyn står fast.

Loven

"Direktivet (loven.red.) fastsætter de overordnede mål om mindre energiforbrug. Det skal reduceres med 11,7 pct. i 2030. Det svarer til 100 mio. tons olie om året, hvoraf bygninger tegner sig for 40 pct. alene. I den samlede boligmasse er målet at reducere med 16 pct. i 2030 og 20-22 pct. i 2035", siger Niels Fuglsang. Han imødeser en mærkbar besparelse på varmeregningen for alle lejere.

- Og hvem skal så betale?

"Det skal Folketingets partier nu udmønte frem til marts 2026. Der skal være økonomiske incitativer. Derfor skal vi måske bruge offentlige midler, herunder EU-midler. Den sociale balance er vigtig. Ingen skal sættes ud på grund af højere husleje forårsaget af energieffektivisering. Måske skal vi starte i bygninger med den dårligste energitilstand. Når man som udlejer lejer en bygning ud, må der være en forpligtelse til en bestemt energiklasse. Derfor skal der være krav til udlejerne med frister og retningslinjer om, hvad man kan vælte over på lejerne. Det må vi se på. Jeg vil tro, at Folketinget går igang efter sommerferien. Det skal ske på en fair måde. Det ville jo være nemmere, hvis man ikke skulle stille krav til hinanden, men selv hvis man er ligeglad med klimaet, er det en god



Niels Fuglsang: "Udlejerne skal ikke skubbe hele regningen over på lejerne".

ide. Staten skal spille en rolle i finansieringen. Og udlejerne skal ikke skubbe hele regningen over på lejerne. Der er også energipuljer, som kan bringes i spil. Måske også EU-puljer. Lejerne vil få en fordel, fordi de sparer penge på varmeregningen hver måned. I Social-



demokratiet går vi klart op i, at den grønne omstilling ikke øger uligheden.

Den største sejr

Er dette direktiv også en personlig sejr for dig?

Niels Fuglsang svarer lidt tøvende: "Det er en kæmpestor aftale at forhandle hjem på hele EU-Parlamentets vegne. Den svarer til at reducere hele Spaniens energiforbrug. Direktivet blev endda mere ambitiøst end Kommissionens udspil – modsat bygningsdirektivet. Så ja! Det er nok min største sejr."

Meget på spil

Niels Fuglsang stiller op igen til valget d. 9. juni, hvor der skal vælges 15 danske medlemmer.

Hvorfor skal man stemme d. 9. juni?

"Vi er ikke færdige med den grønne omstilling. Vi skal holde tempoet og sørge for, at dem der har mest, også skal deltage. Vi skal stille krav til landbruget ligesom til bilejerne. Her møder vi modstand fra højrefløjen. Derfor er det afgørende, hvordan valget ender. Så er der hele spørgsmålet om uafhængighed, både på energiområdet, med råstoffer og med vores sikkerhed. Før Ukraine-krigen fik vi 40 pct. af gassen og 25 pct. af den importerede olie fra Rusland. Vi har været naive i Europa og er blevet helt afhængig af fremmede magter. Så er der uligheden. Vi har set den stige i Vesteuropa og i Danmark, og skal ikke bare sige: "Sådan er det jo..."

Vi risikerer, at højrefløjen måske får det bedste valg nogensinde. Så der er meget på spil.

LÆS PÅ

LLOs hjemmeside LLO.dk de 10 spørgsmål, som den internationale lejerorganisation, IUT, sendte til alle EU-landes kandidater til EU-Parlamentsvalget forud for afstemningen i juni. Følg også den løbende debat i medierne – netop nu

X-ORD

| RIIS - 24 | SÆSON-REJSE | STED-ORD | SÆSON-TANKER | KARET-FØRER | URAN | INDBO | SÆSON-MØBEL | v |
|------------------------|-------------|---------------------------|---------------|----------------------|----------------------|-------|-----------------------|---|
| SÆSON-SHOW | | | 2 | | | | ITALIEN PIGE | |
| KAM-MER-TONEN | | ER VI I ØSTRIG | | | HUS-DEL SJAP | | | |
| SÆSON-PÆL | 4 | | | | | | | |
| PORTU-GAL | | SMUKKE LADY | | | | 3 | | |
| TANKE | | | | SVE-RIGE | TOILET | | | |
| PYNT | | | | | ELEK-TRON TON | | TIME LUEN | |
| GYM-NASIE-KLASSE | | LITER 50 | | ORKES-TER STEDORD | | | | |
| BLANKET AF | 1 | | | | TRE ENS 500 | | | |
| SPA-NIEN | | KURS UROLIGT OMRADE | | | | | | ↓ |
| ANSE-ELSEN | | | | | EU-POLI-TIKER ILT | | | |
| | | | | FA KRAFT-KARL | | | 6 | |
| ØL PÅ TYSK FLJGT | | | KILO BIORD | | VOKAL VERBUM | | ILE | ↓ |
| VIRKE-LIGE | | | | | | | GRIN KØKKEN-UDSTYR | |
| IKKE MANGE NOK | | | 7 | | | | | |
| NORD | | LÆRE-MESTER | P-SKIVE | | GL. ORD GUDDOM | | | |
| DECI-GRAM | | | MAD NORGE | | 5 | | | |
| LAND I NORD-AFRIKA | | | | | | | | |
| INSTRUMENT | | | REX SVOVL | | VOLT | NUL | EUROPA-VEJ GRAM | |
| KØRETØJ | | | | | | | | |

Indsend krydsen til:

"Vi lejere" – Lejernes LO - Reventlowsgade 14, 4. sal - 1651 København V, og mærk kuverten med "Kryds og tværs". Kodeordet + navn og adresse kan også sendes på mail til: tfr@llo.dk

VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 1/2024:

Anita Nielsen, Vagtelvej 6B 4700 Næstved
LLO kvitterer med gavekort på kr. 500,- til Salling Group

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 13. august 2024.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

HOVEDSTADEN SKAL HAVE NY NÆSTFORMAND

Tirsdag den 9. april holdt LLO Hovedstaden sit årlige repræsentantskabsmøde.

På mødet gik næstformand

Louise Hansen af efter 10 år i bestyrelsen, heraf fire år som næstformand. Der var efterfølgende kampvalg til flere af bestyrelses-



Louise Hansen fik blomster og kram fra da hun trådte tilbage som næstformand.



LEJERNES LANDSORGANISATION

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: musik. Pr. 1.6. er password: oldenborrer

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. maj 2024 til 31. juli 2024

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

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

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

Får du se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llo medlem og adgangskoden er: musik. Fra 1.6.2024 er adgangskoden: oldenborrer

posterne. En ny næstformand konstitueres på bestyrelsemødet i maj.

På repræsentantskabsmødet gav formanden, Helene Toxværd, en kort orientering, bl.a. om den politiske situation på lejeområdet. Hun kom bl.a. ind på stigninger i huslejen, stadig flere unge der bor længere hjemme, og om hvordan boligen - som både begreb og funktion - har fået en ny placering, ikke "bare" som et hjem, men som et privatøkonomisk investeringsobjekt. Formanden understregede, at der er brug for LLO og især brug for et LLO der ikke "kun" reagerer på juridiske fejl og mangler, men aktivt påvirker den førte politik!

Behov for flere muskler

LLO vinder 7 ud af 10 sager i huslejenævnene, har et godt omdømme og er en respekteret aktør - men LLO har brug for flere politiske muskler, hvis organisationen fremover skal kunne hamle om med de store, professionelle og godt polstrede pengetanke i ind- og udland.

Kampvalg og mange genvalg

Der var kampvalg til alle de ledige bestyrelsesposter. Følgende blev valgt:

I sektionen for foreninger med mere end 25 medlemmer blev Birte Friis Gerstoft og Birger Thamsen genvalgt. I sektionen for foreninger med mindre end 26 medlemmer blev Adrian Salcedo genvalgt. Med repræsentantskabets beslutning om at nedlægge LLOHs andelssektion udgik valget til denne sektion, og i stedet skulle der vælges to medlemmer til sektionen for almene afdelinger. Det blev genvalg til Sheku Jalloh og til Hanna Kledal, der tidligere har været valgt som repræsentant for LLOHs enkeltmedlemmer. I sektionen for enkeltmedlemmer blev Lene Hansen nyvalgt.

LLOHs bestyrelse består herefter af:

Adrian Mirza Salcedo, Annette Kongebro, Birger Thamsen, Birte Friis Gerstoft, Hanna Kledal,

Helene Toxværd, Henning Dahl, Henriette Grage, Mariann H. Jensen, Sheku Amadu Jalloh, Tina Truelsen, Uffe Gravenhorst og Lene Hansen.

MEDDELELSER FRA LANDSSEKRETARIATET

LEJERNES LANDSORGANISATION

Reventlowsgade 14, 4. th. 1651 København V

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid: Mandag, tirsdag og torsdag: kl. 10 - 15

Onsdag 10 - 13 og fredag kl. 10 - 12

www.llo.dk

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

KURSER/KONFERENCER ANDEN HALVDEL, 2024

Du finder LLO's kurser online på: www.vi-lejere.dk/kurser/ hvor du kan læse om vores mange kurser og booke en plads på et eller flere af dem.

LLO SERVICECENTER SJÆLLAND ØST ÅBENT HUS

I anledningen oprettelsen af vort nye Servicecenter og at vi har fået istandsat vores lokaler vil det glæde os at se dig/jer til en hyggelig stund i vores nye lokaler:

Sted:

Bytoften 1, 3. sal

2650 Hvidovre

Lørdag 25 maj 2024

Kl 13:00 - 16:00

Der vil blive budt på kaffe og kage samt lidt til det ene ben.

*De bedste LLO-hilsener
Servicecentret*

UDEBLIVER VI LEJERE...?

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

SOMMERFERIE I SEKRETARIATET

Landssekretariatet holder sommerferielukket i uge 29 og 30, 2024.



LLOS LANDSFORMAND FYLDER 60

LLOs landformand, Helene Toxværd, fylder 60 år. Det markeres med et åbent-hus-arrangement og reception i København senere på sommeren.

Helene Toxværd har været den ubestridte topfigur for landets største lejerorganisation siden 2009. Lige siden er hun blev genvalgt på kongresser fire gange – uden modkandidat og med akklamation. Til oktober stiller hun op til en ny tre-årig periode som formand, godt forberedt til fortsat at varetage lejernes interesser i forhold til udlejere, politikere og andre stærke spillere på lejermarkedet.

Samtidig med posten som landformand har hun siden 2002 været formand for den store LLO-afdeling i Hovedstaden – en post hun er blevet genvalgt til hvert andet år siden 2002 - også her uden modkandidat.

I Helene Toxværds for-

mandstid har organisationen været igennem adskillige og omfattende organisatoriske ændringer. Senest med de centrale servicekontorer med fokus på øget professionalisering, centralt medlemsregister og central kontingentopkrævning.

Helene Toxværd har i årenes løb bestridt en række poster i både nævn og bestyrelser, både nationalt og også internationalt. F.eks. sidder hun i bestyrelsen for den internationale lejerorganisation (IUT), hvor hun sammen med primært europæiske kollegaer gør sin indflydelse gældende på de dagsordener, der på lejerne over hele verden.

Receptionen for Helene Toxværd holdes fredag d. 30. august i LLOs hovedstadsafdeling, Vester Voldgade 9, (1.sal) kl. 13.30-16.30.

KjH



LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebook side: "LLO Lejernes Landsorganisation Danmark", på twitter @LejernesLO, eller LinkedIn "lejernes-landsorganisation- danmark", hvis du ønsker at vide mere.

KOLLEKTIV MED FRAFLYTNINGER

Hej LLO,

Jeg har siden 2021 boet i et kollektiv med to andre piger her i byen.

Siden 2016, hvor de første lejere flyttede ind i lejligheden, har der været meget udskiftning af lejere, og derfor er der jo også sket meget siden den indflytningsrapport, der blev lavet i 2016. Jeg vil derfor gerne have hjælp til at få afklaret, om det er indflytningsrapporten fra 2016, som der tages udgangspunkt i ved fraflytning?

I forhold til depositum har vi afregnet dette internt ved de forskellige fraflytninger, og det er derfor blevet en lidt udefinérbar affære, da det er aftalt internt uden om udlejer, og ved de forskellige fraflytninger er der ikke blevet foretaget en konkret vurdering af kravet, som skulle fragå til istandsættelse af værelserne.

Jeg er nu den eneste lejer, som fremgår på lejekontrakten nu i form af en underskrevet allonge, og mit spørgsmål går på, hvordan jeg (og mine roomies) er stillet ved en eventuel fraflytning?

Mvh. Lejer

LLOs svar:

Hej lejer,
Mange tak for dit spørgsmål.

Det forholder sig sådan, at når du har underskrevet en allonge, hvor du er indtrådt som lejer i stedet for de oprindelige lejere, der boede i lejemålet, vil du rent juridisk have overtaget alle rettigheder og forpligtelser som fremgår af lejekontrakten.

Udgangspunktet er, at når et lejemål fraflyttes, er man som lejer pligtig til at aflevere det i samme stand, som det var ved indflytningen. Som lejer hæfter man dog ikke for slid og ælde af lejemålet på de dele af lejemålet, man ikke har overtaget vedligeholdelses-

pligten for, hvilket dækker over de naturlige aldersforandringer, der opstår over tid i et lejemål. Hvad dette dækker over, er forskelligt fra lejemål til lejemål. I denne vurdering indgår det bl.a., hvor gammel lejeboligen er, hvor mange lejere, der har boet i boligen, samt hvordan lejligheden er blevet brugt mv.

Ved din fraflytning og istandsættelsen af lejemålet, vil der blive taget udgangspunkt i indflytningsrapporten fra 2016, hvis der ikke er aftalt andet mellem dig og udlejer. Da du er den eneste lejer på lejekontrakten, medfører det, at du som lejer har overtaget det indbetalte depositum, som anvendes

til istandsættelse af lejemålet ved fraflytningen. Jeg må dog også tilføje, at det økonomiske krav i forbindelse med istandsættelsen kan overstige depositummet og i dette tilfælde, vil du desværre hæfte for hele istandsættelseskravet. Det er dog vigtigt for mig at understrege, at hvis du ikke er enig i udlejers istandsættelseskrav, kan du gøre indsigelse mod det, og det vil jeg også meget gerne hjælpe dig med, hvis det bliver aktuelt.

Du spørger ligeledes til hvordan det forholder sig for de lejere, som bor i lejemålet med dig nu. Såfremt du vælger at fraflytte, vil lejekontrakten som udgangspunkt ophøre, hvilket

MÅ UDLEJER DET?

Hej,

Jeg er fraflyttet min lejlighed, og udlejer har sendt mig en flytteopgørelse, hvor der bl.a. står, at jeg skal betale 17.400 kr. til maling og 10.200 kr. til afslibning og lakering af gulve. Jeg boede i lejemålet i 10 måneder. Den nye lejer er flyttet ind, og der er ikke blevet istandsat noget som helst. Må udlejer så godt kræve penge til istandsættelse? Det synes jeg lyder underligt.

Mvh. Lejer

LLOs svar:

Hej lejer,
Det er faktisk et rigtig godt spørgsmål, som jeg godt kan forstå, lyder underligt. For det kan forekomme mystisk, at udlejer på den ene side opkræver for istandsættelse, men hvor han samtidigt ikke istandsætter lejemålet. Det korte svar på dit spørgsmål er ja – udlejer vil i mange tilfælde godt kunne kræve et beløb til istandsættelse, selv om istandsættelsesarbejdet ikke udføres.

Det betyder, at hvis udlejer

har et gyldigt krav mod dig, og han dermed kan kræve istandsættelse for din regning, så må udlejer selv vælge, om han ønsker at istandsætte lejemålet – eller om han ønsker at beholde pengene og dermed også have et lejemål, der er mindre værd grundet manglende istandsættelse.

Husk dog altid at udlejer skal have et gyldigt istandsættelseskrav mod dig for at kunne kræve et beløb, og det betyder i dit tilfælde, at du skal have overtaget den

indvendige vedligeholdelsespligt, og at udlejers krav skal være fremsat indenfor lejelovens regler og frister. Yderligere skal udlejer også kunne dokumentere sit påståede tab ved værdiforringelsen af lejemålet, som oftest vil ske ved, at udlejer indhenter et tilbud på, hvad det ville have kostet at istandsætte lejemålet. Udføres arbejdet vil der selvfølgelig være en faktura fra en håndværker i langt de fleste tilfælde. Når du har modtaget det hele fra udlejer, vil du fortsat kunne

Den såkaldte trappeleje betød, at huslejen steg hvert år. Den blev afskaffet ved en lovændring i 2015.

vil medføre, at de resterende lejere ligeledes skal fraflytte. Det vil det dog være muligt at aftale, at en anden lejer indtræder i dine rettigheder og forpligtelser i lejekontrakten, såfremt din udlejer vil acceptere dette.

Jeg håber, at ovenstående gav svar på dit spørgsmål. Hvis det skulle give anledning til spørgsmål, er du meget velkommen til at skrive til mig igen.

Med venlig hilsen

Anna Olesen

Medlemsrådgiver,
erhvervsjurist

LLO – Servicekontoret i
Aarhus

gøre indsigelse mod udlejers krav, og kan der ikke opnås enighed, vil sagen kunne indbringes for Huslejenævnet. Hvis du ønsker hjælp til at undersøge, om der kan gøres indsigelse mod kravet, må du meget gerne sende mig en kopi af lejekontrakten og de øvrige dokumenter i sagen.

Med venlig hilsen

Bjarke Post Andersen

Medlemsrådgiver

LLO – Servicekontoret i

Aarhus



TEGNING: JETTE SVANE

FOR MEGET OPKRÆVET HUSLEJE I TRE ÅR

Hej LLO,

Jeg har læst i jeres medlemsblad, at man måske kan klage over sin husleje. Jeg har i lang tid syntes, at min husleje var alt for høj i forhold til, at jeg bor ude på landet, men også at det er et rigtigt gammelt hus, som ikke er blevet vedligeholdt af udlejer i den periode, jeg har boet her. Jeg flyttede ind i 2017, og huslejen er steget den 1. januar hvert år siden jeg flyttede ind på grund af, at det står i lejekontrakten, at lejen skal stige på den måde.

Kan I hjælpe mig med at finde ud af, om min husleje er for høj?

Mvh. Lejer

LLOs svar:

Hej lejer,

Tak for din henvendelse.

Det er rigtigt, at man som udgangspunkt har mulighed for at klage over lejens størrelse, men din situation er lidt speciel.

Som jeg forstår din henvendelse, er der indsat en såkaldt trappelejeklausul i din kontrakt, og forudsat at den er udformet korrekt, var det lovligt at aftale – men kun i kontrakter indgået før 1. juli 2015, hvorefter muligheden for at aftale sådanne vilkår bortfaldt. Når din kontrakt er indgået i 2017, er aftalen om huslejestigningen derfor ikke gyldig. Som lovgivningen er, vil du kunne kræve for me-

get opkrævet leje tilbagebetalt for de seneste 3 år, og vi skal derfor i første omgang have fundet frem til, hvor meget du har betalt mere end den oprindeligt aftalte leje i den periode – altså hvor meget du har betalt mere end den leje, du betalte, da du flyttede ind. Det vil jeg selvfølgelig gerne hjælpe dig med, og du må derfor gerne sende mig en kopi af din lejekontrakt sammen med oplysning om, hvad din månedlige leje har været de seneste 3 år.

Med venlig hilsen

Rikke Daugaard Jepsen

Kontorleder, Cand.jur.

LLO Servicekontoret i Aarhus

Fra bar mole til bykvarter

FOTOS: TEAMET PÅ NORDØ.

Der er mindre end fire år mellem disse to billeder. På så kort tid har København fået en hel ny bydel med boliger, kontorer og hotel. Bydelen hedder Nordø og er en del af Københavns Nordhavn, hvor der tidligere var frihavn under navnet Redmolen.

Almennyttige boliger

Nu er det tidligere havne- og industriområde blevet til et helt nyt bykvarter med 115 boliger – de fleste ejerlejligheder men også almennyttige boliger. De ligger nederst i billedet mod den lille kanal mellem Nordø og det egentlige Nordhavn og det såkaldte Aarhusgade-kvarter. Kanalen er etableret efter at pensionselskabet PFA erhvervede området. PFA havde selv planer om at bygge nyt hovedkvarter der, hvor den store, runde og markante kontorbyg-

Nordø som bar mole klar til bebyggelse i marts 2020.

ning kaldet Spidsen nu ligger, men opgav planerne og blev boende i det nuværende hovedkontor. Spidsen rummer kontorer for energiinfrastrukturvirksomheden Copenhagen Infrastructure Partners, CIP, og advokatfirmaet Bech-Bruun. "Udsigten er jo kunst i sig selv", siger topchefen i Bech-Bruun.

...og dyre ejerboliger

To andre af de fem byggerier rummer ejerboliger i den helt dyre prisklasse.

Januar 2024: Fem markante bygninger udgør nu Nordø. Her er både private og almene lejeboliger, ejerboliger, kontorer og hotel. Kort sagt: en ny, blandet bydel, tæt på metro og S-tog.

2.500 elefanter

Nordø's grundareal er 23.000 m², der svarer til ca. tre fodboldbaner. Det bebyggede areal er på 55.000 m². Det hviler på 3.700 betonpæle. Ifølge byggeteamet på Nordø svarer de til vægten af 2.500 elefanter. I løbet af foråret bliver udeområderne færdiganlagt med en 140 meter lang træpromenade og til sommer bliver den ikoniske Toldvagsbygning genetableret.

KJH

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

Henvendelser vedr. abonnement: llo@llo.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Hammermedia@mail.dk

Deadline for næste nummer: Tirsdag d. 13. august 2024 kl. 12.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 62.500 Tryk: Aller Tryk A/S



Udledningen af drivhusgasser fra fremstillingen af denne tryksag er beregnet i henhold til ClimateCalc.
www.climatecalc.eu
CC-000155DK