

VI LEJERE

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

DANMARKS FØRSTE LEJERFESTIVAL: "JEG BOR TIL LEJE - OG DET ER JEG STOLT AF"

SIDE 21

ALMEN VS. PRIVAT
– STOR FORSKEL I LEJE OG VILKÅR

SIDE 10-11



LLO HJÆLPER DIG MICHAEL OG FAMILIEN VANDT
– HAR SPARET MANGE PENGE SIDE 13

KOMMUNALVALG
SE KANDIDATERNES SVAR SIDE 12

TIP OS

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

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

FÅ NYT FRA LLO PÅ MAIL

LLO har lanceret flere nye nyhedsbreve, som du selv skal tilmelde dig:

LLO LEJERET - Få nyheder fra lejeretten og relevant viden om nye domme og afgørelser

LLO HOVEDSTADEN - Få nyt fra LLO Hovedstaden

TILMELDING

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



FORSIDEFOTO:
AGNES SAABY THOMSEN

HELENE TOXVÆRD FORMAND FOR LEJERNES LØ



Leder: Folk presses ud af byerne – politikkerne har løsningen

Tirsdag den 18. november skal vi til stemmerne. Kandidaterne til kommunal- og regionsrådsvalget er spændte. Men det er vi andre også.

De nyvalgte kommunalpolitikere har magt til at sikre lejerne bedre vilkår og flere boliger, der er til at betale. Det samme har folketingspolitikkerne, der kan sætte en stopper for de vanvittige huslejestigninger i byerne ved at indføre et huslejeloft og sikre flere almene boliger.

Lige om hjørnet lurer et folketingsvalg, som får stor betydning for lejerne og boligpolitikken.

I de store byer presses brandfolk, butiksansatte, rengøringsansatte og pædagoger ud af byen i samme takt, som boligpriserne og huslejerne stiger.

Det dokumenteres i flere nye rapporter fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) og af nye tal fra EU, som vi skriver om i denne udgave af Vi Lejere. Særligt dem med de laveste indkomster bruger en meget stor del af deres indkomst på bolig. Men også mellemindkomstgrupper og helt almindelige lønmodtagere, der blandt andet bor til leje i nyere private udlejningsejendomme, bruger op imod 40 procent af deres indkomst på boligen – eller mere!

Konsekvensen er øget social ulighed i samfundet, drevet af et skævt boligmarked. Det konkluderer flere eksperter.

FLERTAL FOR HUSLEJELOFT

Når ejerboligerne er uopnåelige i byerne, og huslejen er sat fri i lejeboliger opført efter 1991, kalder det på politisk handling: Lad kommunerne bygge flere almene boliger og indfør et huslejeloft i nyere private udlejningsejendomme.

Det er der heldigvis opbakning til i kommunerne: Vestegns-borgmestre råber nu op og kalder på handling – læs mere på side 7.

LLO Hovedstaden har bl.a. spurgt spidskandida-

terne i Københavns Kommune, om de vil genindføre et huslejeloft. Det vil fem partier, som tilsammen i dag har flertal i kommunen: A, B, F, Ø og Å. Du kan få det fulde overblik over spidskandidaternes svar på www.llo.dk/kv25

Hvis spidskandidaterne mener det alvorligt, skal de gå til deres partifæller på Christiansborg og få dem til at sætte handling bag ordene:

Stop for ublu huslejestigninger, der gør danskerne fattigere: Indfør et huslejeloft nu.

Hæv maksimumsbeløbet for alment byggeri, så vi kan få flere almene boliger bygget i byerne, hvor grundpriserne er steget voldsomt.

EN BOLIG ER EN MENNESKERET

Retten til en bolig er en menneskeret. Men det er politikkerne ved at sætte over styr. De fattigste har i dag ikke råd til de billigste boliger i storbyerne. Det er en af konsekvenserne af den nye kontanthjælpsreform, som nedsætter boligstøtten til højst 350 kr. månedligt for kontanthjælpsmodtagere. Nu advarer LLO og mange andre organisationer samt store kommuner som København, Aalborg og Odense om risiko for flere hjemløse og familier, der knap har råd til tøj, mad og julegaver.

Vi har i anledning af kommunalvalget besøgt Herning Kommune. Her har de almene lejere langt bedre vilkår og lavere husleje, end lejerne i de private udlejningsejendomme har. Selv i boliger, der ind- og udvendigt ligner hinanden, er huslejen og vilkårene markant forskellige – læs mere på side 10-11.

Husk at sætte kryds ved en kandidat, der vil styrke lejernes rettigheder og sikre flere boliger, der er til at betale.

Jeg ønsker jer alle en god valgdag!
Helene Toxværd
Landsformand

BOLIGPOLITIK

AF JENS PETER KILDEVANG

NYE REGLER GØR FOLK FOR FATTIGE TIL DE BILLIGSTE BOLIGER

Nye kontanthjælpsregler sænker boligstøtten og gør folk både fattige og hjemløse, advarer kommuner. Flere er nu så fattige, at de ikke kan få anvist en bolig i København.

Den 1. juli trådte en ny kontanthjælpsreform i kraft, der blandt andet ændrer § 34 i aktivloven ved at indføre et loft på maksimalt 350 kr. i boligstøtte for kontanthjælpsmodtagere. Reformen, der er vedtaget af et bredt politisk flertal, sænker dermed boligstøtten voldsomt.

Det sker i en tid med mangel på billige boliger i byerne, og hvor huslejen i private udlejningsejendomme opført efter 1991 eksploderer og er omkring 4.000 kr. højere end i andre lejeboliger.

Fattige lejere risikerer at ende på gaden, når der skæres i boligstøtten til kontanthjælpsmodtagere. Så kontant er meldingen fra LLO og en række organisationer, der er bekymret for både stigende hjemløshed og den sociale balance imellem land og by, når de fattigste danskere presses ud af deres bolig.

”En bolig er en menneskeret. Det er en katastrofe for den enkelte og vores samfund, at de fattigste i vores samfund presses ud af deres lejeboliger og risikerer at ende på herberg eller i en anden udsat situation. Skiftende regeringer har ønsket mere balance imellem land og by. Vi ender med det stik modsatte med denne reform, der presser de svageste i vores samfund helt ud af både boligerne og byerne”, siger Helene Toxværd, landsformand for LLO.

”Vi risikerer tusindvis flere hjemløse, fordi tilskuddet i dag bliver brugt, så borgerne er i stand til at betale deres husleje”, siger Kira West, der er formand for Rådet for Socialt Udsatte, til DR, der i en række artikler fortæller om desperate lejere i flere kommuner, der ikke længere har råd til huslejen, hvis de også skal have råd til mad.

20 KR. TILBAGE TIL MAD

I Fredericia Kommune er der f.eks. 74 borgere, der har fået skåret mere end 3.000 kroner af deres kontanthjælp.

”Lige i øjeblikket har vi de første, der

kommer ned og sidder og græder ved vores medarbejdere. Det vil undre mig, hvis der ikke kommer flere hjemløse af det her,” siger Kasper Søstrøm Müller, boligsocial projektchef ved det almene boligselskab Boligkontoret Fredericia til DR.

Han henviser til en enlig mor med fire børn, der efter støtten er væk, nu kun har 20 kr. til mad om måneden til sig selv og de fire børn. Hun er gået fra at have 11.500 kroner udbetalt til nu 8.300 kroner, og hun har en husleje på cirka 7.000 kr.

At den særlige boligstøtte til kontanthjælpsmodtagere er væk, rammer også lejere i Aalborg og Odense.

”Vi har borgere med et rådighedsbeløb på 500-700 kroner. Og ud af det beløb skal de så betale mad og andre fornødenheder. Det er naturligvis vanskeligt”, siger Lars Uldahl fra Ydelsescenteret i Aalborg Kommune til DR.

Jakob Gudbrand, koncernchef i Beskæftigelses- og Socialforvaltningen i Odense Kommune, peger også på, at afskaffelsen af det særlige huslejetillæg har alvorlige konsekvenser, også for børnefamilier på kontanthjælp.

”Når de mister den, så har de et så lavt rådighedsbeløb tilbage, at de ikke kan betale deres husleje. Det kan vi regne på nu. Det sætter dem voldsomt under pres, når pengene til huslejen ikke er der. Vi forventer, at vi kommer til at se et stigende antal, som bliver nødt til at flytte ud af egen bolig. Vi har jo herberger og forsorgshjem, men det er jo ikke en god løsning”, siger Jakob Gudbrand, der forudser flere hjemløse i Odense omkring årsskiftet.

FOR FATTIG TIL EN BOLIG

Politiken skriver om en sag fra København, hvor en 34-årig hjemløs mand modtog et brev fra Københavns Kommune med en kontant besked: Kommunen kan ikke længere hjælpe dig med at finde et sted at bo. Det skyldes, at manden er kontanthjælpsmodtager og er gået



Kjartan Emhjellen fik som hjemløs råd til en lejlighed, fordi han kunne få boligstøtte. Støtten sættes nu ned for kontanthjælpsmodtagere.

ned i ydelse på grund af de nye kontanthjælpsregler.

Manden blev med ét pillet af ventelisten til at få anvist en bolig, fordi han er blevet for fattig.

”Vi har gennemgået dit nye budget og vurderer ikke længere, at du kan få anvist en bolig”, skriver kommunen.

Og den 34-årige er ikke den eneste kontanthjælpsmodtager, som bliver vurderet som for fattig til at komme i betragtning til kommunens billigste boliger. Politiken har fået en aktindsigt, der viser, at der er sendt i alt 40 af den slags breve ud til fattige københavnere den seneste tid.

BOLIGMANGEL SKAL LØSES

Folketinget fjernede huslejereguleringen for nybyggeri i 1991, og siden er huslejen eksploderet. Nu er der over 200.000 nye lejeboliger uden loft over huslejen, hvor huslejen er cirka 4.000 kr. højere end i andre lejeboliger.

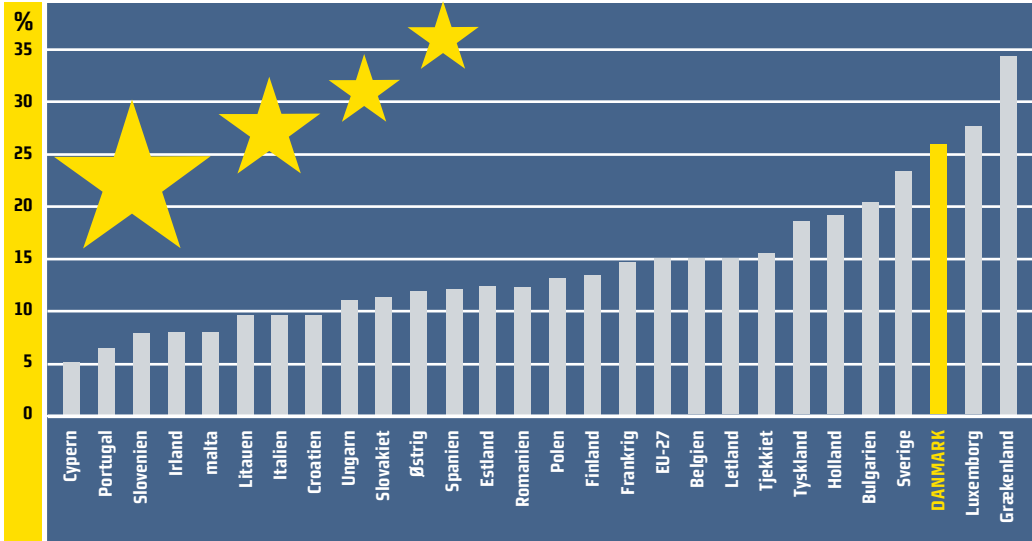
”Hovedproblemet er manglen på billige boliger, som kommunerne kan anvise de fattigste borgere til. Vi har brug for flere billige boliger i byerne. Så længe de ikke er der, er det helt forkert at skære i boligstøtten til kontanthjælpsmodtagere. Der er samtidig brug for at indføre et huslejeloft i private lejeboliger opført efter 1991, så huslejen nedsættes”, siger Helene Toxværd.

LEJERE I DANMARK ER BLANDT DE HÅRDEST RAMTE I EU

Danskerne er blandt de mest pressede i hele EU, når det gælder boligudgifter, viser nye tal. Hårdest ramt er lejere. Boligkrisen kræver politisk handling, mener EU-Kommissionen, der derfor er på vej med en plan. Den danske regering bør handle nu, mener LLO, der sammen med IUT udsender et opråb til politikere i Europa.

Danmark ligger i EU-top, men ikke på den gode måde. Hvor 14 procent af husholdningerne i EU oplever såkaldt "boligoverkommeligheds-stress", er andelen endnu højere i Danmark: Over 20 procent af danskerne i storbyerne er voldsomt pressede, når det kommer til "housing cost overburden". Det betyder, at man bruger mere end 40 % af sin indkomst på boligudgifter (husleje samt forbrug af el, varme, vand). For 31 procent af de lejere, der bor i private udlejningsboliger med markedsleje, er huslejen så høj, at den giver et voldsomt økonomisk pres. Men også blandt de lejere, der ikke bor i private lejeboliger til markedsleje, oplever hele 25 procent stadig et uholdbart pres på økonomien på grund af høje boligudgifter. Det viser nye tal, som er offentliggjort forud for EU-Kommissionens kommende store plan for "affordable housing" – flere boliger, der er til at betale. Det skete ved den højtprofilerede konference om boligmangel under det danske EU-formandskab i september i København.

ENLIGE OG UNGE RAMMES HÅRDEST
Boligudgifterne stiger langt hurtigere end indkomsterne.



Figuren ovenfor viser, at Danmark er i top, når det handler om, hvor stor en andel af indkomsten, som de laveste indkomstgrupper bruger på boligudgifter. Stigende boligudgifter rammer de laveste indkomstgrupper hårdest, når de skal bruge over 30 procent af deres indkomst på bolig, konkluderer forskere fra Eurofound.

"For folk med små indkomster er det en direkte trussel mod hverdagen. Siden 2010 er boligudgifterne steget markant mere end indkomsterne – en udvikling, der især rammer unge, enlige og byboere", forklarede Marie Hyland, forsker ved den europæiske forskningsenhed, Eurofound, ved konferencen.

IUT OG LLO: NOK SNAK
Marie Linder, præsident for Den Internationale Lejerunion (IUT), som LLO er medlem af, deltog også i debatten på konferencen. Hun understregede, at der bliver talt meget om "affordable housing", men at det nu er tid til handling:

"Den krise, der udfolder sig i vores byer, handler ikke længere kun om at kunne betale for en bolig. Det er en trussel mod social sammenhængskraft, demokratisk stabilitet og menneskelig værdighed", sagde IUT-præsident Marie Linder. Irene Tinagli er formand for Det Særlige Udvalg om Boligkrisen (HOUS) i Europa-Parlamentet. Hun peger ligesom IUT på udviklingen som dybt problematisk: "Finansialiseringen – at store virksomheder skal tjene penge på boliger – presser boligmarkedet og gør det stadig sværere, ikke kun for lavindkomstgrupper, men også for middelklassen, at have råd til at bo

i byerne", sagde den italienske EU-parlamentariker til EU-konferencen i København.

LLO: DANMARK MÅ GÅ FORREST
Formanden for Lejernes Landsorganisation, Helene Toxværd, mener, at Danmark nu bør gå forrest med konkrete løsninger i regeringens kommende boligudspil: "Vi er i en situation, hvor pædagoger, butiksansatte, SOSU'er og brandfolk allerede i dag har svært ved at bo nær deres arbejdsplads. Derfor bør regeringen indføre husleje-loft i private udlejningsejendomme opført efter 1991. Samtidig bør regeringen skabe muligheder for mere alment byggeri ved at hæve maksimumbeløbet for, hvad det må koste at bygge alment", siger Helene Toxværd.

"Boligmanglen er en europæisk krise, men konsekvenserne mærkes hårdest i husholdningsbudgetterne hos de danske lejere. Spørgsmålet er ikke længere, om der er en krise – men om vi som samfund vil sikre, at byerne forbliver tilgængelige for alle. Uden politisk handling risikerer vi et Danmark, hvor de, der driver vores velfærd og samfund, ikke længere har råd til at bo i de byer, hvor de arbejder og studerer", siger Helene Toxværd.

Social- og boligminister Sophie Hæstorp Andersen (S) har ikke ønsket at udtale sig til denne artikel, men i et tidligere svar fra ministeren tager hun forbehold for opgørelsesmetoden, fordi der er store indkomstforskelle mellem EU-borgerne samt forskel på, hvad EU-landene tilbyder af boligstøtte og velfærdsydelse til borgerne.

EU-kommissær: Stop grådig spekulation

EU-Kommissionens forslag til EU's næste flerårsbudget vil gøre det lettere at bruge flere penge på billige boliger, bl.a. alment nybyggeri. Boligen er en rettighed, mener EU-kommissær Dan Jørgensen, der vil stoppe spekulation.

Der blev ikke lagt fingre imellem, da EU-kommissær Dan Jørgensen talte ved den store højtprofilerede konference om boligmangel under det danske EU-formandskab. "Det er en europæisk krise," sagde EU-kommissær Dan Jørgensen, der varslede flere penge til nye boliger og et opgør med spekulation samt flere rettigheder til europæerne:

"Vi taler om mere end mursten og mørtel, om mere end udbud og efterspørgsel. Vi taler i virkeligheden om basale rettigheder. Værdighed. Sammenhængskraft i vores samfund. Vi taler om selve hjertet af demokratiet i Europa". Huslejen i de større europæiske byer er steget med over 45 procent i gennemsnit fra 2023 til 2024.

BRUG FOR FLERE PENGE
Dan Jørgensen vil samarbejde med medlemslandene om at fordoble den økonomiske støtte til boliger under EU's samholdspolitik.

EU-Kommissionens formand, Ursula von der Leyen, har bebudet en revision af statsstøttere reglerne, og Dan Jørgensen er i gang med at se på, hvordan reglerne for statsstøtte kan lempes, så medlemslandene i højere grad kan støtte etablering af billige boliger.

Dan Jørgensen samarbejder med Den Europæiske Investeringsbank, der også var til stede ved konferencen i København, hvor LLO var repræsenteret ved International Union of Tenants (IUT), den internationale lejerorganisation.

Under konferencen talte alle om behovet for flere penge til nye boliger. Planen er, at der skal kanaliseres flere penge til almene boliger, studieboliger og betalbare og bæredygtige boliger.

GRÆNSER FOR GRÅDIGHEDEN
Dan Jørgensen indikerede også, at der måske skal være grænser for grådigheden på boligmarkedet:

"Der er rigelig plads til private investeringer, der balancerer faste afkast med social ansvarlighed, men der er ikke plads i Europa til egoistisk spekulation i det basale behov, som vores boliger er," lød det fra Dan Jørgensen i sin indledning af konferencen i København.

Hans chef, kommissionsformand Ursula von der Leyen, skærpede tonen endnu et hak i sin store tale om Unionens tilstand i september.

"Dette er mere end en boligkrise. Det er en social krise. Sygeplejersker, lærere og brandfolk har ikke råd til at bo, hvor



Marie Linder, præsident for Den Internationale Lejerunion (IUT), overrækker EU-kommissær Dan Jørgensen en række forslag, der kan løse boligkrisen i EU.

de arbejder. Studerende dropper ud, fordi de ikke kan betale huslejen, og unge udsætter at stifte familie."

"Boliger handler om værdighed," tilføjede von der Leyen. "Det handler om retfærdighed. Og det handler om Europas fremtid."

LEJERNES FORSLAG
På konferencen præsenterede Den Internationale Lejerunion (IUT), med bidrag fra LLO, en række forslag til, hvordan man kan sikre betalbare og bæredygtige boliger.

Konferencens formål var bl.a. at udvikle forslag til nye rådskonklusioner som input til Kommissionens "Affordable Housing Plan" for flere betalbare boliger.

Forslagene til rådskonklusioner skal gennem et nåleøj, da de skal vedtages på et rådsmøde den 1. december 2025.

Lønmodtagere presses ud af byen

Uligheden bygger barrierer op på boligmarkedet. Boligpriser og huslejer er eksploderet. Det presser folk ud af de større byer i Hovedstaden og Østjylland, viser en ny analyse.

Den rekordhøje ulighed forplanter sig til boligmarkedet. For almindelige lønmodtagere og unge uden rige forældre i ryggen er barriererne på byernes boligmarked blevet så høje, at der ikke længere er plads til dem. Kort sagt: Arbejderne og unge uden rige forældre har ikke længere råd til en ejerbolig i byen, men må enten flytte eller bo til leje i de dyre, nyere private lejeboliger eller i almene boliger, hvis de er så heldige at få fat i sådan en. Det er den overordnede konklusion fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) i en ny rapport, der undersøger, hvilken type bolig almindelige lønmodtagere og mellemkomstgrupper typisk bor i.

”Den stigende ulighed er i høj grad drevet af voksende formueindkomster hos de allerrigeste. Samtidig indtager Danmark en førsteplads i Norden for omfanget af økonomisk udsathed”, skriver AE. ”Udviklingen deler i højere og højere grad landet op, da boligmarkedet omkring hovedstaden efterhånden er uden for økonomisk rækkevidde for mange almindelige lønmodtagere,” lyder det fra chefanalytiker i AE, Sune Caspersen. Almindelige lønmodtagere er ifølge Arbejderbevægelsens Erhvervsråd alle professioner med kort eller mellemlang videregående uddannelse, fx pædagoger, sygeplejersker og politifolk. Chefer og dem med en lang videre-



gående uddannelse er ifølge AE ikke omfattet af denne gruppe. Det er både lav- og mellemindkomstgrupper, der presses ud af kommuner som København, Gladsaxe, Hvidovre og Rødovre, og mange flytter til Sydsjælland, viser analyse, medmindre de altså er så heldige at få adgang til en almen bolig. På landsplan er andelen af lønmodtagere, der bor til leje, også stigende.

BYG MERE ALMENT NU

Andelen af lønmodtagerfamilier med børn, der bor alment, er steget med 4,2 procentpoint, mens andelen af lønmodtagerfamilier, der bor i ejerbolig, er faldet med 7,4 procentpoint i hovedstadskommunerne. Størst er faldet i Københavns Kommune, hvor andelen er faldet med 10 procentpoint på 10 år - fra 42 procent i 2013 til 32 procent i 2023. Der bygges fortsat relativt få almene boliger på grund af maksimalprisloft. Netop almene boliger giver almindelige lønmodtagere mulighed for at bo i byen. En stigende andel af almindelige lønmodtagere ender i de dyre, nyere private udlejningsejendomme.

Borgmestre i opråb: Stop de dyre, private lejeboliger

En eksplosion i private udlejningsboliger til en skyhøj leje truer sammenhængskraften, advarer borgmestre, der ønsker et politisk indgreb og et opgør med spekulation. Indfør huslejeloft nu, mener parti.

Der er stigende politisk støtte til et indgreb mod de vanvittige huslejestigninger. Flere ønsker et huslejeloft i private udlejningsboliger, der er eksploderet i antal over hele landet – særligt omkring større byer og i hovedstadsområdet. Et huslejeloft kan se ud på flere måder. Et af forslagene kommer fra Enhedslisten, der konkret foreslår, at huslejen i lejeboliger, der er opført efter 1991, kun skal dække udgifterne til selve bygningen og ”et rimeligt afkast”. ”Det skal ikke være kapitalfonde, der fastsætter huslejeniveauet. Det skal følge samme regler som i de gamle lejeboliger opført før 1991”, siger Line Barfod, kandidat til overborgmesterposten i København.

S-BORGMESTRE RÅBER OP

Samtidig har mange af landets borgmestre fået nok og råber vagt i gevær. Opråbet kommer nu også fra borgmestre i kommuner, der ellers historisk har en stor andel af almene boliger. Flere vestegnsborgmestre fra bl.a. Ishøj, Brøndby og Rødovre kræver et politisk indgreb mod det private udlejningsbyggeri i form af ændringer i planloven, bedre økonomiske rammer for alment byggeri og et opgør med særlige momsregler, som

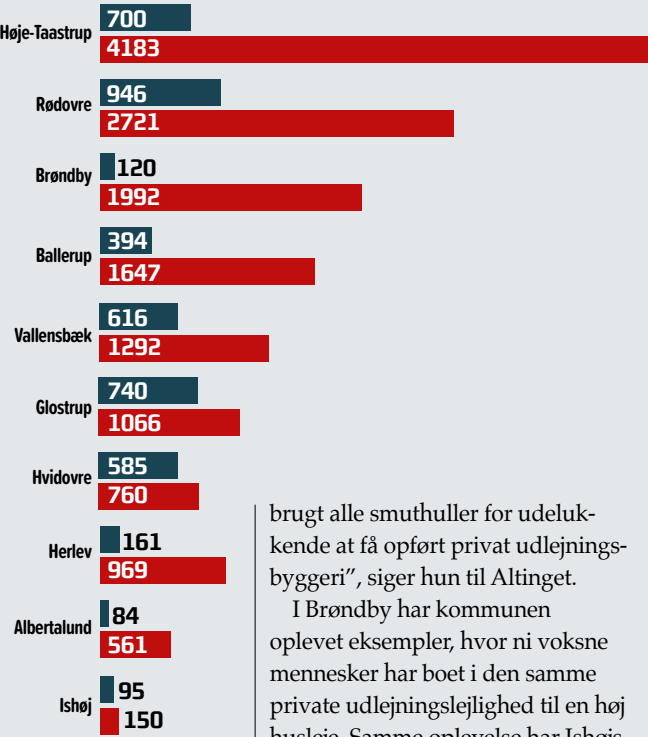
gør det attraktivt at udleje frem for at sælge nye private lejligheder. Politikerne på Christiansborg skal gøre det lettere at bygge alment ved at hæve maksimumbeløbet for, hvad det må koste at bygge alment, og bremse det stigende antal private lejeboliger, som især pensionskasser og kapitalfonde opfører i storbyerne, mener borgmestrene. De oplever en voldsom stigning i private lejeboliger, hvor især udlændinge presser sig sammen i en lejlighed, eller hvor to børnefamilier bor i en treværelses lejlighed på relativt få kvadratmeter. ”Vi oplever, at problemerne med ikke-uddannet arbejdskraft fra lande udenfor Europa, der klumper sig sammen i de samme boligområder, nu gentager sig. Men modsat i de almene boligområder, er der ikke noget beboerdemokrati, og der er ikke en beboerformand, som jeg kan ringe til og få løst et problem med”, siger borgmester i Brøndby, Maja Højgaard (S) til Altinget.dk.

UDNYTTER SMUTHULLER

Maja Højgaard ærgres sig over, at byfornyelsesprojekter, der skulle have ført til en blandet by med flere ejerlejligheder i området med mange almene boliger, er endt med en hel masse private udlejningslejligheder. ”Nogle private byudviklere har

Private udlejningsboliger eksploderer på Vestegnen

Antal private udlejningsboliger beboet af lejere i 2018 og 2025



Tre vestegnsborgmestre fra Ishøj, Brøndby og Rødovre advarer imod en skæv udvikling. Der bygges færre almene og flere dyre private lejeboliger. Grafikken viser udviklingen. Kilde: Altinget.dk og DST.

brugt alle smuthuller for udelukkende at få opført privat udlejningsbyggeri”, siger hun til Altinget. I Brøndby har kommunen oplevet eksempler, hvor ni voksne mennesker har boet i den samme private udlejningslejlighed til en høj husleje. Samme oplevelse har Ishøjs borgmester. ”Boligerne er meget dyre, så ofte bor folk flere sammen. Mange er bare på ”gennemrejse” i området med dyre udlejningsboliger, imens de venter på en billigere bolig et andet sted. Det gør ikke noget godt for sammenhængskraften i vores lokalsamfund, og det kan mærkes i skolerne og i daginstitutionerne”, siger Ishøj-borgmester Merete Am-disen (S) til Altinget. De to borgmestre har sammen med S-borgmestrene i Ballerup, Rødovre, Herlev, Glostrup og Albertslund samt de socialdemokratiske spidskandidater i Høje-Taastrup, Hvidovre og Vallensbæk et debatindlæg på Altinget.dk, hvor de advarer imod en voldsom vækst i privat udlejningsbyggeri drevet af store private investorer, bl.a. pensionskasser.

Pensionister presses ud: "Vi kan ikke sove om natten"

Udlejer gør alt for at presse to pensionister ud af deres bolig ved at varsle lejeforhøjelser, stor modernisering og kræve fraflytning i 15 uger på lejers regning. Det er ren chikane, siger Margit og Annie, der kæmper videre med hjælp fra LLO.

Over 10 år har to ældre kvinder i Gentofte, 85-årige Margit Johansen og 82-årige Annie Michelsen, levet under et massivt pres fra deres udlejer, der bor i samme bygning som de to kvinder.

Udlejer købte ejendommen i 2014 og flyttede ind med sin familie i en af lejlighederne. Han har flere gange varslet lejeforhøjelser, lukket vaske-rummet og uretmæssigt opsagt Margits lejemål to gange. Senest har udlejers advokat varslet en voldsom modernisering, der sender pensioni-sterne ud af deres bolig i næsten fire måneder uden ret til genhusning eller kompensation.

Moderniseringsarbejdet vil ifølge varslerne gøre boligerne ubeboelige i op til 15 uger.

Selv om begge lejligheder allerede har pæne og funktionelle køkkener og badeværelser i god stand, insisterer udlejeren på at rive alt ud og bygge nyt. Samtidig varsles huslejestigninger på over 1.400 kr. om måneden. Udlejer kunne varsle en højere stigning, men så var han for-pligtet til genhusning.

RAMT AF BLOODPROP

Sagen har haft store konsekvenser.

"Vi sover dårligt om natten. Det er meget belastende for os begge. Jeg blev i september ramt af en blodprop i hjernen. Det er et resultat af mange års stress og chikane fra udlejers side, der har gjort alt for at få os ud. Jeg er aktiv og i god form og var heldig at blive reddet, men det er 10 års stress og pres fra udlejer, der rammer mit helbred nu", siger 82-årige Annie Michel-sen, der i 22 år har boet i den 65 kvadratmeter store lejlighed i Gentofte.

Hendes overbo, 85-årige Margit Johansen, er vred.

"Han har tilbudt mig 50.000 kr. for at fraflytte lejligheden, men det er jo latterligt. Det koster en flytning. Han har også opsagt mit lejemål uretmæssigt to gange. Den ene gang fordi jeg havde sat et net, der holdt duerne væk fra tag-renden. Den anden gang gjorde han det fordi, at jeg bankede på hans dør, da der ingen varme var i huset, og jeg frøs. Jeg spurgte blot, om han ville ordne gasfyret", forklarer pensionisten.

"Det er grov chikane. De forsøger at presse mig til at flytte, fordi de vil sammenlægge deres

egen lejlighed med min. Det er så opslidende. Der var kun en ting at gøre, da udlejer første gang begyndte at chikanere os: At melde sig ind i LLO", siger Margit Johansen.

Udlejerne har under huslejenævnets behand-ling af sagen forklaret, at Margits lejlighed på sigt vil blive søgt sammenlagt med udlejernes egen lejlighed.

POLITIKERNE MÅ HANDLE

For Margit og Annie handler sagen ikke kun om jura og paragraffer – men om deres hjem og tryghed.

des. Huslejen varsles hævet med ca. 1.430 kr. pr. måned. Trusler om ophævelse, hvis lejemålene ikke ryddes fuldstændigt.

16. DECEMBER 2022: LLO indgiver indsigel-se på vegne af Margit og Annie.

22. DECEMBER 2022: Udlejers advokat indbringer sagen for Huslejenævnet i Gentofte.

27. APRIL 2023: Huslejenævnet afgør sagen til fordel for lejerne. Udlejer anker til boligretten.

24. NOVEMBER 2024: Boligretten frikender Margit og Annie og finder, at "de påtænkte forbedringer må anses for uhensigtsmæs-sige". Udlejer anker til landsretten.

28. APRIL 2026: Landsretten skal tage stilling i sagen i april 2026.



82-årige Annie Michelsen, t.v., og 85-årige Margit Johansen står sam-men mod en udlejer, der forsøger at presse dem ud af deres bolig. LLO hjælper dem.

res lejebolig. Med hjælp fra advokaten forsøger en udlejer at presse de to pensionister Margit og Annie ud af deres bolig. Det er desværre en udbredt metode. Det er en helt utrolig kynisk måde at opføre sig på", siger direktør i LLO Hovedstaden, Claus Højte.

Ifølge LLO står det klart, at både køkken og bad i de to lejligheder er i fin stand. Der er tale om fuldt brugbare faciliteter uden fejl eller mangler, som kunne berettige en så omfattende og gennemgribende udskiftning.

"Her taler vi om lejligheder, der har pæne og velfungerende køkkener og badeværelser. Det her handler ikke om nødvendige forbedringer – det handler om at presse lejerne ud og hæve huslejen," siger Claus Højte.

EN KYNISK STRATEGI

Med andre ord er sagen endnu et skoleeksem-pel på, hvordan en udlejer kan spekulere i at bruge lovgivningen til at tvinge beboere ud – uden at stille genhusning til rådighed.

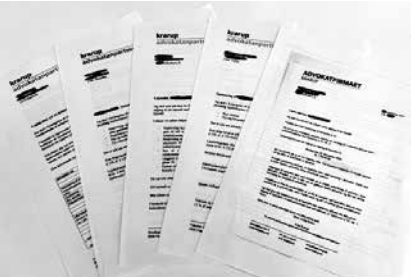
"Det her er en kynisk måde at opføre sig på. At udlejere iværksætter denne type dyre arbejder, som gør lejligheder ubeboelige i flere måneder, og samtidig undgår genhusningsplig-ten, viser et massivt hul i lovgivningen. Det er på tide, politikerne griber ind og giver lejerne ret til at sige nej til unødvendige forbedringer", siger Helene Toxværd, landsformand i LLO.

Vi Lejere skrev i forrige nummer om et forslag fra Enhedslisten, der vil give lejerne ret til at sige nej til unødvendige forbedringer: "Udlejeren skal have lejers samtykke til forbed-ringer, medmindre der er tale om nødvendige forbedringer", skriver partiet i sit forslag.

UDLEJER: INGEN KOMMENTARER

Hverken udlejer Benjamin Benn Hjorth eller hans advokat Kim Krarup har ønsket at udtale sig i artiklen. Men Kim Krarup skriver i en mail:

"I forhold til mit virke som advokat kan jeg oplyse, at alle varslinger om adgang, lejeforhø-jelser mv. følger lejeloven".



FAKTA

EN UDBREDT METODE

En søgning i LLO Hovedstadens sagsda-tabase viser fem lignende sager alene de sidste fire år, hvor advokatfirmaet Kim Krarup varsler omfattende forbedringer og store lejestigninger og samtidig vars-ler, at lederen skal være ude af sin bolig i længere tid. I to af sagerne er det ligesom i Annie og Margits tilfælde ældre borgere, der får de hårde beskeder.

og som derfor tvinger lederen til at fraflytte i længere tid for egen regning, er et stigende problem i mange sager, som LLO behandler. Resultat af metoden er pressede lejere og meget store huslejestigninger.

"Det er endnu en rystende sag om udlejer, der gør alt for at presse to pensionister ud af de-



85-årige Ketty Asbæk bor i den private udlejning Nørreparken og betaler 7.470 kr. + forbrug og udgifter til vedligeholdelse. Hun er ikke tilfreds.

Almen eller privat? Boligerne er næsten ens i Eegeholmen og Nørreparken i Herning. Men de private lejere betaler langt mere i husleje og får ekstra regninger for vedligehold. Det er virkeligheden for 85-årige Ketty Asbæk og de andre private lejere, vi har besøgt.

Den almene boligafdeling Eegeholmen og de private lejeboliger Nørreparken ligner hinanden så meget, at man som gæst tror, at det er én samlet boligforening. Når man kigger indenfor, er lejlighederne stort set ens i størrelse og kvalitet. De er opført med kun få års mellemrum og er tætte naboer. Altanerne er lidt forskellige, men ellers er det meste ens. Men kun på overfladen. Beboerne har vidt forskellige vilkår, service, faciliteter og ikke mindst husleje, der er omkring 40-50 procent højere for beboerne i Nørreparken. Hvor en almen lejer betaler cirka 5.448 kr. månedligt plus forbrug for en pæn 84 kvadratmeter lejlighed i stuen med lille

gårdhave, skal beboerne i en tilsvarende lejlighed overfor betale over 2.000 kr. mere, cirka 7.600 kr. plus forbrug. Dertil kommer ekstra udgifter til vedligehold indvendigt og udvendigt i de private lejeboliger, der i en ureguleret kommune som Herning kan løbe op i mange tusinder af kroner oveni huslejen. **LEJERNE BETALER FOR VEDLIGEHOOLD** 85-årige Ketty Asbæk bor i Nørreparken og betaler 7.470 kroner om måneden plus forbrug. ”Jeg er pensionist og bor alene, så jeg ville da gerne betale 2.000 kr. mindre, men da min mand døde, og jeg ville tættere på familien inde i Herning, skulle jeg finde noget hurtigt, og det blev her”, fortæller

Almene vs. private lejeboliger i en ureguleret kommune

Almene boliger tilbyder lavere husleje, større tryghed og flere rettigheder. I uregulerede kommuner som Herning har private lejere færre rettigheder og højere udgifter, især til vedligehold og husleje. Se forskellen på Eegeholmen og Nørreparken her.

Forskel på ...	Den almene boligafdeling Eegeholmen	Private lejeboliger i Nørreparken i ureguleret kommune med fri leje.
Husleje	Fastsat efter balanceløst – dækker kun drift og afdrag	Fri leje efter aftale – kan reelt ikke sættes ned
Huslejestigninger	Forudsigelig og budgetstyret – godkendt af beboere	Reguleres efter nettoprisindeks (NPI) i lejekontrakten.
Vedligeholdelse	A-ordning - indvendigt via vedligeholdelseskonto. Ikke udvendigt.	Udlejer kan pålægge lejer alt vedligehold ind- & udvendigt i lejekontrakten.
Beboerdemokrati	Beboere vælger bestyrelse og godkender budget	Begrænset indflydelse hvis lejere opretter en beboerrepræsentation

Ketty Asbæk, der har boet i lejligheden i 10 år, men føler, at det er uretfærdigt. Hun kan slet ikke se begrundelsen for den højere leje. ”Jeg synes ikke, at vi får en god service. Der er ingen vicevært, og vi skal selv vedligeholde meget. Da lyspæren i mit køleskab skulle skiftes, kontaktede jeg udlejer. De sendte en montør, der skiftede pæren. Til min store overraskelse modtog jeg en regning på 850 kr. Jeg blev rasende og kørte ud til udlejer og ville se fakturaen fra montøren. Den ville de ikke vise mig. Jeg skældte ud, og de endte med at trække regningen tilbage. Kun elpæren skulle jeg betale. Det er så frækt”, mener Ketty Asbæk. Formand for LLO i Herning, Lars Dohn, undrer sig over, at man i byrådet bliver ved med at give tilladelse til nye private udlejningsboliger i stedet for flere billigere og bedre almene boliger, der er til at betale for borgerne i kommunen. ”Det koster lejerne mange penge at bo privat til leje, både i depositum og udgifter til vedligeholdelse. Samtidig stiger kommunens udgift til boligstøtte. At politikerne filmed fastholder Herning som en ureguleret kommune, gør blot situationen endnu værre. Lejere må betale kæmpe regninger for ting, som udlejer burde betale for. De almene lejere har en fair husleje og har ret til indflydelse”, siger Lars Dohn. Han opfordrer lejerne i Nørreparken til at melde sig ind i LLO.

LLO: BYG NU FLERE ALMENE

Da Herning er en ureguleret kommune, er forskellen mellem private og almene boliger endnu større. Huslejen kan stige hurtigere, og udlejerne kan pålægge lejer alt vedligehold fx udskiftning af hvidevarer, herunder reparationer og udskiftning af lys, som det skete for Ketty Asbæk. ”Hvis lejerne organiserede sig i LLO, ville vi kunne rejse en sag for dem,” siger Lars Dohn. We Keep, der administrerer Nørreparken, og ejer Henrik M. Clausen, skriver begge, at de ikke ønsker at kommentere kritikken og medvirke i artiklen.

Se kommuner med flest almene boliger
Kommunerne har mulighed for at stille krav om, at op til 25 procent boligerne i et nyt boligområde skal være almene boliger, men kun få kommuner benytter den mulighed. Se kommunerne med flest almene boliger her.

Kommune	I procent af bolig-massen	Antal
I alt på landsplan:	19,8 %	598.183
1 Brøndby	55,1	10.084
2 Albertslund	54,4	7.571
3 Ballerup	52,8	13.345
4 Herlev	52,6	7.578
5 Ishøj	48,7	5.008
6 Rødovre	41,8	8.595
7 Hvidovre	39,6	9.892
8 Tårnby	39,5	7.720
9 Glostrup	38,1	4.511
10 Gladsaxe	34,8	11.798
11 Furesø	28,0	5.116
12 Helsingør	27,5	8.665
13 Fredensborg	27,2	5.284
14 Køge	27,1	7.884
15 Greve	26,9	6.107
16 Aalborg	26,3	32.234
17 Fredericia	26,1	7.208
18 Aarhus	25,8	49.552
19 Esbjerg	25,4	15.485
20 Slagelse	24,3	10.175
21 Sønderborg	23,9	9.449
22 Odense	23,4	26.230
23 Høje-Taastrup	23,2	6.041
24 Frederikshavn	22,1	7.737
25 Roskilde	21,3	9.404
26 Kolding	21,0	10.181
27 Holbæk	20,7	7.457
28 Lyngby-Taarbæk	20,4	6.138
29 Hørsholm	20,2	2.449
30 Ringsted	19,8	3.387
31 Haderslev	19,8	5.770
32 Billund	19,6	2.722
33 Aabenraa	19,0	5.780
34 København	18,8	64.592
35 Holstebro	18,6	5.545
36 Vejle	18,5	11.029
37 Allerød	18,0	2.015
38 Silkeborg	17,9	8.636
39 Herning	17,6	7.997
40 Odder	17,6	2.016

Ny vælgerguide:
Hvor skal krydset sættes til KV25?

LLO Hovedstaden har spurgt spidskandidaterne i København: Hvad vil I gøre ved boligmanglen og de stigende huslejer? Fem kandidater vil indføre huslejeloft i nyere private lejeboliger. Se alle svar på www.llo.dk/KV25.

København er en kampplads for boligpolitik i Danmark. Boligmanglen er massiv, og det giver genlyd helt inde på Christiansborg.

Lejernes LO Hovedstaden har lavet en vælgerguide med svar fra de 11 spidskandidater i København om deres holdning til boligpolitik. Skal borgere ramt af skimmel-svamp genhuses hurtigt, skal der indføres huslejeloft, skal der bygges flere ejerboliger, hvordan får unge uden velhavende familie fodfæste på boligmarkedet, og skal der tages et opgør med ulovlig Airbnb-udlejning?

Vi kan godt afsløre en del af svarene: Både Socialdemokraternes spidskandidat Pernille Rosenkrantz-Theil og fire øvrige spidskandidater fra SF, EL, RV og Alternativet går ind for at indføre et huslejeloft i nyere private lejeboliger opført efter 1991. Og hvis den kommende Borgerrepræsentation i København sætter handling bag ordene, er det snart slut med ulovlig Airbnb-udlejning. Læs et udsnit af svarene her og se alle spidskandidaters svar på www.llo.dk/kv25



“Vi har ikke brug for flere hundedyre, private udlejningsboliger. Der skal bygges meget mere alment; 50 procent af al nybyggeri frem mod 2040”, mener spidskandidat Line Barfod fra Enhedslisten, der ligesom fire andre kandidater går ind for et huslejeloft i nyere private lejeboliger.

De Konservatives spidskandidat Jakob Næsager er enig i, at der skal bygges mere: “Det er nødvendigt med boliger i alle pris-klasser og til alle livssituationer”.

Han mener, at en høj efterspørgsel på ejerboliger presser priserne op på alle andre typer af boliger, men han er imod, at politikerne øremærker flere ejerboliger i nybyggerier.

Spidskandidat Sisse Marie Welling fra SF, mener, at det skal være slut med de dyre lejeboliger:

“Alt for længe har spekulanterne fået lov til at styre vores boligmarked”. SF vil stille krav, når der bygges nyt: 25 % ejerboliger, 25 % andelsboliger og 25 % almene boliger. Og så skal kommunen bruge 10 milliarder på at opkøbe boligejendomme og leje dem ud til “betalelige” priser.

Alternativets spidskandidat Karoline Lindgaard mener, at København “skal være en by for mennesker og ikke for investorer”. Byggeri af private udlejningsboliger skal stoppes til fordel for almen, andels- og ejerboliger. Og så skal byens mange erhvervs-lokaler omdannes til boliger: “Over 800.000 kvadratmeter står tomme, mens mennesker mangler et hjem”.

Michael og familien vandt:
“LLO ændrer magtbalancen”

Michael Petersen sender stor tak til LLO, der har sparet hans familie for tusinder af kroner. “Uden LLO havde vi ikke set de penge igen”, siger han. Ny udlejer krævede, at hele huset skulle males og beholdt depositum.

15.000 KR. står nu på kontoen igen hos skolelærer Michael Petersen, hustru og børn. Børnefamili-en har samtidig sparet mange tusinder kroner på istandsættelse, efter de gik til LLO og fik hjælp.

“Uden LLO havde vi ikke set de penge igen. De 15.000 kr. kunne vi godt have vinket farvel til. Dertil kommer udgifter til alt det malerarbejde, udlejer krævede udført af enten os eller håndværkere, men som vi nu ikke skal betale for”, forklarer Michael Petersen, der sender stor tak til formanden for LLO Herning, Lars Dohn, og ikke mindst juristerne i LLO Aalborg, der hjalp med sagen.

“Jeg har været superglad for hjælpen. Jeg har holdt på min ret, og jeg har samtidig haft LLO’s hjælp til at svare på mine vegne. Det har været en virkelig god støtte. LLO har ændret magtbalancen meget, fordi de har været det juridiske bagland, der kan fremlægge paragraffer og henvise til lejeloven”, siger skolelæreren.

PROBLEMATISK EJERSKIFTE

I 10 år boede Michael Petersen og hustruen med deres børn i et hus i Herning, som de lejede uden problemer. Men da en ny ejer købte huset i 2024, skiftede stemningen brat.

“Han ville have alt udvendigt træværk samt udendørs sokkel malet, men det var ikke malet, da vi overtog lejemålet. Den nye udlejer mente, at vi skulle rensse hele huset ned for alger udvendigt og male det. Det gav ingen mening”, forklarer Michael.

Udlejer henviste til den indgåede lejekontrakts

paragraf om udvendigt vedligehold. Han ville også have lavet en fuge indvendigt, selv om den manglede ved indflytning, forklarer Michael.

LLO sendte en mail til udlejer og påpegede, at der ikke var lavet en indflytningsrapport eller indflytningssyn, og at udlejer ikke kunne kræve arbejdet udført af lejer, ligesom depositum skulle tilbagebetales.

Det ville udlejer ikke. Først da helt nye ejere overtog huset den 1. maj 2025, efter Michael og familien var fraflyttet, skete der noget.

LLO Aalborgs jurister fremsendte krav til de nye ejere af huset, da de hæfter for gæld i huset, herunder krav fra tidligere lejer. Efter pres fra de nye ejere betalte den tidligere ejer og udlejer depositum på 15.000 kr. tilbage til lejerne og frafaldt øvrige krav.

UVURDERLIG HJÆLP

Familien er kommet godt videre nu og er flyttet i eget hus.

“Vi har sparet en masse udgifter til maling af hele huset og sokkel. Dertil kommer depositum på 15.000 kr.”.

“Jeg vil sige til alle andre lejere, at uanset om man har problemer med sin udlejer eller ej, så er det håndøre at melde sig ind i LLO sammenlignet med, hvor meget man kan få ud af det. Om det er at se lejekontrakten igennem, få svar på tvivls-spørgsmål eller få hjælp til at håndtere urimelige krav. Det er uvurderligt at være medlem af LLO”, mener skolelæreren fra Herning.

MANGE ANBEFALER LLO

Michael fandt frem til LLO via Reddit – en hjemmeside, hvor brugere giver hinanden gode råd og svar på spørgsmål.

“Alle på Reddit skrev, at hvis der er problemer med udlejer, så gå til LLO. Det, kan jeg skrive under på, er rigtigt”, fastslår Michael Petersen.



FOTO: PRIVAT.

Det er uvurderligt at være medlem af LLO, mener Michael Petersen fra Herning.

SAGEN KORT

2015: Ingen indflytningssyn eller indflytningsrapport ved indflytning i huset.

2024: Ny ejer fremsætter krav om istandsættelse udvendigt, og Michael går til LLO.

2025: Michael og familie fraflytter. Udlejer fremsender ikke sine krav på istandsættelse inden for fristen på 14 dage for småudlejere. Men udlejer vil fortsat ikke tilbagebetale depositum.

LLO Aalborgs jurister fremsender krav til de nye ejere af huset, da de hæfter for gæld i huset. Efter pres fra nye ejere betalte tidligere udlejer depositum på 15.000 kr. tilbage til lejerne.



AF CAMILLA HEDEMANN, JURIST OG KONTORCHEF,
LLO'S SERVICEKONTOR I AALBORG

Undgå skriftlige aftaler i forbindelse med fraflytning

PAS PÅ MED AT SKRIVE UNDER PÅ AFTALER, SOM UDLEJER PRÆSENTERER DIG FOR. LAD VÆRE MED AT ACCEPTERE UDLEJERS KRAV OVER MAIL OG SMS. DU RISIKERER AT BLIVE JURIDISK FORPLIGTET.

Desværre kommer mange lejere galt af sted, når de fx skriver ja, OK eller sætter deres underskrift på aftaler, som udlejer sender eller præsenterer dem for. Mange huslejenævn anser lejers accept eller underskrift for juridisk bindende.

Det bliver stadig mere almindeligt, at lejere ved en fejl kommer til at indgå skriftlige aftaler med udlejere inden, at det lovpligtige fraflytningssyn er afholdt. Det gælder både store og mindre private udlejere, hvor aftalerne ofte laves spontant — endda i døren ved nøgleoverlevering, eller meget uformelt på sms og mail.

Men pas på med at skrive under, eller sende et OK eller ja, for du risikerer at blive juridisk forpligtet af aftalen. Også selv om det blot er digitalt, fx på sms eller mail.

Aftalerne kan indebære, at lejerer accepterer bestemte beløb, erkender skader eller godkender istandsættelsesarbejde, uden at lejemålets stand er blevet vurderet objektivt.

KVITTER KUN FOR MODTAGELSE

LLO ser et stigende antal fraflytningsrapporter med kun ét underskriftsfelt. Her har lejerer kun mulighed for at skrive under på, at hun er enig i indhold og omfang. Rapporterne mangler ofte et ekstra felt, hvor lejer kun kvitterer for modtagelsen. I det tilfælde, at der kun er et felt, kan du selv skrive: Jeg kvitterer kun for modtagelsen, men ikke for indholdet.

Flere huslejenævn anser lejers underskrift som bindende, hvilket kan give udlejer frit spil til at kræve istandsættelsesudgifter. Så pas nu på med at skrive under.

Husk: Du er ikke juridisk forpligtet til at underskrive fraflytningsrap-

porten, og du bør ikke skrive under, hvis du er uenig i dens indhold. Du kan dog kvittere for modtagelsen, men ikke mere.

EKSEMPEL 1: AFTALE OM FAST PRIS FOR MALING

Aftaletekst:

”Lejer og udlejer er enige om, at lejemålet skal males ved fraflytning. Lejer accepterer at betale et fast beløb på 4.500 kr. til dækning af malerarbejdet. Beløbet opkræves uanset det faktiske omfang af arbejdet og uden yderligere dokumentation.”

Problematik:

Lejer binder sig til en pris uden at kende lejemålets faktiske stand.

Der er ingen garanti for, at arbejdet bliver udført korrekt eller overhovedet.

Beløbet kan overstige, hvad der ville være rimeligt efter et objektivt syn.

PROBLEMET MED FORHÅNDSAFTALER

Når lejere indgår skriftlige aftaler før fraflytningssynet, opstår der en række retlige og praktiske problemer:

Manglende dokumentation: Lejerer accepterer istandsættelsesudgifter uden at have en objektiv vurdering af lejemålets stand.

Uforholdsmæssige krav: Udlejer kan fremsætte krav om istandsættelse, som ikke nødvendigvis er berettigede, og lejerer har allerede bundet sig.

Begrænset indsigelsesret: Når lejerer har underskrevet eller skriftligt accepteret en aftale, kan det være vanskeligt at gøre indsigelse, selv hvis kravene senere viser sig at være urimelige.



EKSEMPEL 2: AFTALE OM AT UDLEJER BEHOLDER DEPOSITUMMET

Aftaletekst:

”Lejer og udlejer er enige om, at udlejer beholder hele depositummet på 9.000 kr. som betaling for istandsættelse. Udlejer frafalder samtidig retten til at fremsætte yderligere krav mod lejer.”

Problematik:

Lejer mister muligheden for at få depositummet tilbage, selv hvis der ikke er behov for istandsættelse.

Der er ingen dokumentation for, hvad pengene skal bruges til.

Hvis udlejer senere fremsætter krav, kan lejer stå svagt, da aftalen kan tolkes som bindende af nævn.

FRAFLYTNINGSRAPPORTENS INDHOLD OG UNDERSKRIFT

Et særligt problem opstår, når fraflytningsrapporten kun indeholder muligheden for at underskrive, at man erklærer sig enig i indholdet og omfanget af arbejdet. I fraflytningsrapporter ved privat udlejning fremgår der oftest ingen beløb. De kommer først med flytteopgørelsen. En underskrift giver derfor næsten udlejer en blankocheck til at kræve, hvad han vil i istandsættelsesudgifter, uden at lejerer har mulighed for at overskue, hvilke beløb hun accepterer på forhånd.

Underskrift: Hvis rapporten ikke indeholder et felt, hvor man kun kvitterer for modtagelsen, bør man selv tilføje det til rapporten ved fx at skrive: Jeg kvitterer kun for modtagelsen, men jeg er ikke enig i indholdet og omfanget af arbejdet.

Manglende retspraksis: Der findes endnu ikke klar retspraksis, der fastslår, om sådanne underskrifter er bindende. Alligevel anser flere huslejenævn dem som gyldige aftaler.

Risiko for tab: Lejerer risikerer at hæfte for udgifter, som kunne være undgået, hvis ikke man havde lavet forhåndsaftaler, eller underskrevet en rapport hvor man erklærer sig enig i indholdet og omfanget af arbejdet.

INGEN KLAR RETSPRAKSIS

Ud fra et lejeretligt perspektiv er det problematisk, at lejerer bindes af aftaler og underskrifter, som ikke er baseret på en objektiv vurdering. Det strider mod formålet med fraflytningssynet, som netop skal sikre en neutral og dokumenteret vurdering af lejemålets stand. Derudover kan det diskuteres, om sådanne aftaler overhovedet opfylder kravene til en gyldig aftale efter aftaleloven, når de indgås under ulige magtforhold og uden fuld information.

Det er afgørende, at lejere er opmærksomme på de juridiske konsekvenser ved at indgå aftaler med udlejer før fraflytningssynet. Uden en objektiv vurdering og mulighed for indsigelse risikerer man at hæfte for udgifter, som ikke er berettigede. Indtil der foreligger klar retspraksis, bør lejere udvise stor forsigtighed og insistere på deres ret til en fair og gennemsigtig proces.

GODE RÅD TIL DIG

Undlad at indgå skriftlige aftaler om istandsættelsesarbejde eller beløb før fraflytningssyn.

- Kvitter kun for modtagelsen og kræ, at dine bemærkninger indgår i rapporten.
- Dokumentér lejemålets stand ved fraflytning med billeder og video.
- Gør skriftlig indsigelse straks, hvis du er uenig i fraflytningsrapportens indhold.

PAS PÅ FRAFLYTNINGSRAPPORTEN

Du skal være 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 fraflytningsrapporten.

- Er der to felter, anbefaler vi, at du kun kvitterer for modtagelsen af rapporten. Sørg for at få en kopi udleveret med det samme.
- 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.
- 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.

SØG HJÆLP HOS LLO

Hvis du ikke kan nå til enighed med udlejerer, så gå til din lokale LLO-afdeling, hvor vi kan hjælpe dig med konkret rådgivning og med at indbringe sagen for huslejenævnet, hvis det bliver aktuelt.

LLO-JURISTER SKRIVER:



Anders Svendsen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen



Timothy Abilo Vildershøj



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Shanie Skov Høglund



Kristine Jeanett Nørgaard



Parita Stephen



Anne Sofie Lillie

Udlejerne skal fortsat sende opsigelser med brev

Ny aftale åbner for, at lejere kan sige ja til at få alle meddelelser tilsendt digitalt.

PostNord leverer sit sidste brev ved udgangen af 2025. Men det ændrer ikke på, at udlejerne fortsat skal sende visse meddelelser som brev fra 1. januar 2026.

En politisk aftale betyder, at der næste år behandles en lov, der indfører en valgfri digital løsning for de lejere, der ønsker at modtage alle breve fra udlejer digitalt.

”Det er afgørende, at den nye digitale løsning er valgfri for alle lejere. Mange er desuden undtaget Digital Post, som fortsat skal have vigtige breve fra udlejer tilsendt i postkassen, som de har krav på. Derfor skal udlejerne fortsat sende breve”, siger Helene Toxværd, formand for LLO.

Udlejere er i dag forpligtet til at sende en betalingspåmindelse eller i værste fald en opsigelse i et fysisk brev leveret til lejerens postkasse. Men også lejere er afhængige af postomdelingen. Ønsker man at gøre indsigelse mod en opsigelse, skal det i dag ligeledes ske skriftligt med fysisk brev.

Sådan har politikerne besluttet det, så ingen lejere skal risikere at stå på gaden, fordi et brev om ophævelse af lejemålet ikke når frem.

INGEN TVANG

LLO støtter den nye aftale om digital kommunikation, da den giver mulighed for en mere tidssvarende og effektiv kommunikation.

”Vi er glade for, at det er lejeren, der i sidste ende vælger, hvordan kommunikationen skal foregå – og at der fortsat er mulighed for at modtage fysiske breve, hvis lejereren ønsker det. Det er samtidig helt afgørende, at aftalen er frivillig og kan opsiges til enhver tid – uden at det får negative konsekvenser for lejeren”, siger Helene Toxværd

Nogle tømmer postkassen dagligt, mens andre sjældent tjekker den og i stedet ser deres e-mail



FOTO: AL

flere gange om dagen. Derfor er LLO glad for, at det er lejernes behov, der er afgørende.

”Udlejeren må under ingen omstændigheder kunne opsiges lejekontrakten, blot fordi lejereren ønsker at vende tilbage til fysisk post efter i en periode at have modtaget alle breve digitalt”, siger Anders Svendsen, cheffurist i LLO.

”Hvis en lejer framelder sig en digital platform, skal det også gælde som framelding over for udlejereren. Det må under ingen omstændigheder kunne betragtes som misligholdelse af lejekontrakten”.

Det kan også blive et problem, hvis lejer skal afgive indsigelse imod en opsigelse via fx e-Boks.

”Da det er væsentligt sværere for en lejer at sende en indsigelse imod udlejers opsigelse via e-Boks, end det er via almindelig e-mail, anbefaler LLO helt at undtage lejers indsigelser imod opsigelse fra disse krav”.

Ifølge aftalen skal kommunikationen ske via en sikker digital platform – men hvad betyder det? Der bør laves en liste over godkendte digitale platforme, så lejereren ikke selv skal vurdere det.

NY ANALYSE: HALVDELEN FORETRÆKKER EN LEJEBOLIG

Mange politikere taler for, at flere danskere bør eje deres bolig, men en ny analyse viser, at mange hellere vil være lejer frem for ejer.

45 procent af danskerne foretrækker realistisk en lejebolig som deres næste bolig, imens 44 procent realistisk foretrækker en ejerbolig.

73 procent af de nuværende lejere vil realistisk set også vælge en privat eller almen lejebolig som deres næste hjem.

Det viser en ny meningsmåling fra Exometric, som EjendomDanmark har fået foretaget.

”Lejeboligen er en fleksibel løsning, der giver mulighed for at flytte og arbejde andre steder i landet, men det ændrer ikke på, at der stadig er for få boliger, der er til at betale for små indkomster. Vi har brug for flere almene boliger og færre dyre private udlejningsboliger”, siger Helene Toxværd, formand for LLO.

EjendomDanmark fremhæver fleksibilitet, tilgængelighed og tryghed som fordele ved en lejebolig.

”Analysen viser, at lejeboligen ikke bare er et midlertidigt stop, selvom den hos nogle reduceres til det. Tværtimod er det en oplagt boligform også i bestemte livsfaser, hvor vi ser, at lejeboligen for alvor tilvælges”, siger direktør i EjendomDanmark, Peter Stenholm.

Må udlejer opkræve gebyr for administration og cykelparkering?

Lisbeth troede ikke, at hun skulle se en krone af de penge, som den tidligere udlejer skyldte hende. Men så gik hun til LLO, der for anden gang på to år hjalp Lisbeth med at få ret. Ny ejer og udlejer hæfter for gammel gæld, fastslår lejeloven.

Da Lisbeth Schartau flyttede ind i Gravensgade i Brønderslev i 2023, tænkte hun ikke over, at der blev opkrævet gebyr for cykelparkering og administration.

Derfor endte Lisbeth med i en lang periode at betale både et månedligt administrationsgebyr på 25 kroner og 100 kroner for leje af en cykelparkeringsplads. Derudover blev hun opkrævet efterregninger for varme og vand. Men regnskaberne var ikke gyldige, fordi de manglede den lovpligtige klagevejledning.

”Jeg anede ikke, at det var ulovligt at opkræve gebyrer for den slags. Jeg kendte heller ikke noget til forbrugsregnskaber, så jeg ville få en krone tilbage fra den tidligere ejer af ejendommen”, forklarer hun.

”Jeg har jo bare betalt de regninger, som kom. Jeg vidste ikke, at den slags gebyrer var ulovlige. Heldigvis hjalp LLO mig med at få 4.200 kr. tilbage”, fortæller Lisbeth Schartau.

LLO FIK HALVERET REGNINGEN

Det er anden gang, at Lisbeth får hjælp af LLO. Første gang var i 2023 i en sag om varmeregn-

skaber, hvor daværende udlejer sendte en varmeregning på cirka 13.000 kr. til Lisbeth.

”Jeg var målløs. Så gik jeg til LLO, og regningen blev halveret. Det sparede mig for over 6.000 kr. Så nu har jeg anbefalet de andre lejere på min vej at melde sig ind i LLO, så de også kan få hjælp. Jeg har talt med cirka fem naboer, og jeg fortsætter helt sikkert som medlem fremover”, siger hun.

Beboerne har mulighed for at oprette en beboerrepræsentation. Det kan LLO hjælpe med. Dermed står de stærkere overfor udlejer.

NYE EJERE HÆFTER

Sagen blev ekstra kompliceret, fordi Lisbeths og naboernes boliger i mellemtiden blev solgt. Det var nemlig den tidligere ejer og udlejer, der havde opkrævet de ulovlige gebyrer og lavet de ugyldige regnskaber. Alligevel var det de nye ejere, der måtte betale pengene tilbage til Lisbeth – i første omgang. De nye ejere må nu gå til den tidligere ejer, der solgte ejendommen.

Ifølge lejeloven § 17 overtager en ny ejer både lejere og de økonomiske forpligtelser, som følger med ejendommen. Det

betyder, at selvom fejlene lå hos den tidligere udlejer, så hæfter de nye ejere over for lejerne.

”Man køber en ejendom med både rettigheder og forpligtelser. Det gælder også, selvom fejlene er lavet af en tidligere ejer”, forklarer Camilla Løgsted Hedemann, kontorleder hos Servicecenter LLO Aalborg, der førte sagen for Lisbeth.

Efter flere henvendelser fra LLO måtte de nye ejere acceptere lovens regler og betale pengene tilbage.

”Det var en lettelse at få pengene igen. Jeg synes, det er vigtigt at stå frem, for jeg er nok ikke den eneste, der har oplevet sådan noget. Mange lejere ved slet ikke, hvad de har ret til”, siger Lisbeth Schartau.

ET EKSEMPEL TIL EFTERFØLGELSE

Hos LLO ser man sagen som endnu et eksempel på, hvor vigtigt det er, at lejere kender deres rettigheder – og at de har en stærk organisation i ryggen, når de går til udlejer.

”Vi oplever desværre jævnligt, at lejere betaler for gebyrer og tillæg i strid med reglerne. Eller at lejere opkræves ekstra for forbrug af vand, selvom vand



FOTO: PRIVAT

Lisbeth har fået 4.300 kr. retur og har tidligere sparet over 6.000 kr. efter hjælp fra LLO. Jeg er glad og lettet, siger hun.

er inkluderet i huslejen. Mange opdager det aldrig, fordi de ikke ved, hvad udlejer må kræve. Lisbeths sag viser tydeligt, at det kan betale sig at stå fast på sine rettigheder. Også selvom ejendommen skifter hænder”, siger Camilla Løgsted Hedemann.

Flere af Lisbeths naboer er nu gået til LLO for at få hjælp. LLO anbefaler at oprette en beboerrepræsentation – læs hvordan, man gør det, på www.llo.dk/BR.

For Lisbeth selv har oplevelsen været en øjenåbner. Hun er glad for, at hun ikke stod alene i kampen mod udlejer.

”Hvis ikke jeg havde haft LLO, tror jeg ikke, jeg havde fået pengene tilbage. Det er rigtig rart at vide, at man ikke står alene”, siger hun.

Har du en sag, som vi skal omtale? Så skriv til: redaktion@llo.dk



Det har regnet ind hos Gitte Kofoed siden 2018. Udlejer har sat huslejen op med 1.700 kr. Gitte har nu ventet over to år på en afgørelse i huslejenævnet i Roskilde. Imens stiger stress og bekymringer for skimmelsvamp.

Ikke nok med at Gitte Kofoeds udlejer har sat huslejen uretmæssigt op med 1.700 kr. månedligt i 2023, så regner det også ind i boligen, og Gitte frygter for skimmelsvamp og rotter, der før er trængt ind i vægge og etageadskillelsen i huset.

"Det er en evig belastende kamp. Udlejer har flere gange skrevet, at han ønsker, at jeg fraflytter, og at han gerne vil rive huset ned. Han har på mange måder forsøgt at gøre det dyrt og svært for mig at bo her. Jeg håber virkelig på et retfærdigt udfald i huslejenævnet. Udlejer fordrejer oplysninger til myndighederne og forsøger at forsinke sagen", forklarer Gitte Kofoed.

Huslejen blev sat op med virkning fra 1. juli 2023, og sagen blev sendt til huslejenævnet den 23. august samme år. Og i dag venter Gitte stadig på huslejenævnets afgørelse. Imens hun venter, skal hun betale den højere husleje. Og det har hun gjort i over to år nu.

"Da han satte huslejen op, blev det tydeligt for mig, at situationen var ved at eskalere, og at jeg havde brug for professionel rådgivning. Jeg blev anbefalet at gå til LLO, der har været en stor hjælp", forklarer Gitte, der arbejder som social- og sundhedsassistent på Køge Sygehus.

LLO Hovedstaden sendte sagen til huslejenævnet i 2023, og Gitte har nu ventet i over to år på en afgørelse.

"Jeg havde aldrig drømt om, at det ville tage over to år for huslejenævnet at se på sagen. Jeg har betalt 1.700 kr. mere i husleje i over to år, imens det samtidig har regnet ind siden 2018. Det belaster



mig psykisk, og det belaster min privatøkonomi", forklarer Gitte Kofoed.

I 10 år forud for huslejereguleringen har Gitte betalt 8.000 kr. + 1.500 kr. i forbrug. Men fra 1. juli 2023 har udlejer sat lejen op med 1.700 kr. Så Gitte har siden da betalt 9.700 kr. i husleje plus 1.500 i acontoforbrug for det lille stuehus på 110 kvadratmeter.

HAR REGNET IND SIDEN 2018

Ikke nok med det. Siden 2018 har det regnet ind i stuen hos Gitte Kofoed, der bor i et lille stuehus fra 1890 i Roskilde.

"Jeg har opstillet store pottedplanter, der opfanger noget af vandet, men når der er skybrud, må jeg også sprede aviser og stille spande. Det er voldsomt stressende", siger Gitte Kofoed.

"Jeg har oplevet tiltagende allergiske reaktioner som hovedpiner, svimmelhed og kløende øjne og frygter, at der er en sammenhæng med det indeklima, jeg bor i. Den vedvarende rotteaktivitet i etageadskillelsen og de mange regnvandsindtrængninger med manglende udbedringer har jeg måttet indberette til Roskilde Kommune, som kom på tilsyn i januar 2024", siger den uheldige lejer.

Kommunen skriver i februar 2024 til udlejer, at man ikke har konstateret væsentlig skimmelsvampevækst, men at kommunen har valgt at opstarte en sag efter byggelovens § 14, som fastsætter, "at [...] bebyggelse [...] skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler".

Kommune har den 21. oktober i år sendt varsel om påbud med krav om lovliggørelse, da der er "væsentlige problemer med vandindtrængen" i huset, der "flere steder har tegn på tidligere vandgennemtrængning og dermed skjolder på træværk og loft".

MANGLENDE FORBRUGSREGNSKABER

Men sagen stopper ikke der.

"Jeg har betalt aconto og kun fået forbrugsregnskab én enkelt gang. Der er ingen selvstændig el-, varme- og vandmåler. Så jeg har betalt det samme beløb, 1.500 kr. aconto gennem alle årene", forklarer Gitte, der også selv betaler for udgiften til briketter, når brændeovnen anvendes.

"Derudover har der været løbende udfordringer med utilstrækkeligt afløb fra køkkenvask og toilet samt overfyldt septiktank", forklarer Gitte.

UDLEJER I SMS: BARE FLYT

I sagens akter fremgår det, at udlejer har sendt sms til Gitte, som hun finder meget ubehagelig. Her skriver han bl.a.: "det var dig der valgte LLO / husk døren er ikke låst udefra".

Herefter opfordrer han Gitte til at flytte ud af boligen, da han ønsker at rive huset ned.

Sms'erne blev sendt i forbindelse med, at Gitte i pinsen 2024 påpegede manglende varmt vand på grund af problemer med oliefyret.

"Jeg gik fire dage uden varmt vand i pinsen", forklarer Gitte Kofoed.



Det regner ind i Gitte Kofoeds bolig. Hun har ventet over to år på, at Roskilde Kommune skal afgøre hendes sag i huslejenævnet. Foto: Privat.

"Det er svært at navigere i. Jeg har i mine mails og SMS'er til udlejer kommunikeret konstruktivt og i en ordentlig tone, men har desværre måtte modtage svar, som jeg oplever som uprofessionelle og upassende. Jeg er bekymret og utryk over den måde, som sagen udvikler sig på, og jeg frygter, hvad det næste måtte blive. Efter min opfattelse bør ingen lejer behandles på denne måde, og jeg har svært ved at forstå, hvorfor Roskilde Kommune ikke kan behandle sagen hurtigere".

UDLEJER AFVISER KRITIK

Udlejer Torben Larsen skriver til Vi Lejere, at han ikke er enig med Gitte i hendes udlægning af situationen:

"Gitte har været lejer hos mig siden 2012. De første 10 år afstod jeg fra at regulere lejen, og i den periode var lejeforholdet fint. Da jeg varslede forhøjelse af lejen i 2023, protesterede Gitte og påberåbte sig samtidig, at der nu var skimmelsvamp og andre mangler i lejemålet", skriver Torben Larsen.

"Som udlejer har jeg altid sørget for den udvendige vedligeholdelse og påkrævede udskiftninger. Senest har jeg i efteråret 2025 udskiftet toiletet i lejemålet. De sidste to år har tvisten verseret for huslejenævnet. Gennem min advokat har jeg overholdt alle frister for at afgive indlæg, og som Gitte finder jeg det ærgerligt, at behandlingstiden i huslejenævnet er så lang. Nu afventer vi sagens færdigbehandling og nævnets afgørelse, og indtil da vil jeg ikke kommentere lejeforholdet yderligere".

UKLAR FORMULERING FORVIRRER

Hej LLO,
Hvad betyder “ved lejemålets ophør skal det lejede som udgangspunkt afleveres i samme stand som ved indflytning, dog alene i det omfang det er påkrævet under hensyn til det lejedes karakter”? (side 6, pkt. 5.3.). Det lyder som om, der er undtagelser, når der står “som udgangspunkt”.

Mvh. En lejer

Hej,
Mange tak for dit spørgsmål.
Kort sagt betyder det, at det lejede skal afleveres i samme stand, som det blev modtaget – for de dele, du har vedligeholdelsespligten for.
Hvis du fx har den indvendige vedligeholdelsespligt i kontrakten, beror det på en konkret vurdering, om der trænger til at blive malet. I første omgang vil udlejer vurdere, om der skal stilles krav ved fraflytningssynet, og hvis du er uenig, kan kravet indbringes for huslejenævnet.

Venlig hilsen Kristine Nørgaard, erhvervsjurist,
LLO's Servicekontor i LLO Aalborg

HVEM SKAL BETALE?

Hej LLO,
Kan udlejer sige, at det er mig, der skal stå for udgiften til at få rensset vores spildevandsudledning?
Mvh. Den undrende lejer

Hej,
Mange tak for dit spørgsmål.
Vi har nu kigget lejekontrakten igennem og kan se, at I som lejere betaler aconto til vand til udlejer, og at denne udgift også fordeles på egen, individuelle måler.
M an skal som lejer også stå for betaling for vandafledning/spildevand, når man betaler aconto vand, og denne udgift skulle meget gerne være medtaget i de årsopgørelser, som I får over jeres forbrug.
Dette er ligeledes aftalt i jeres lejekontrakt.
Der er nogle steder i landet, hvor vandafledningsafgiften opkræves separat over ejendommens skattebillet i stedet for sammen med vandforbruget, og opkrævningerne ser lidt anderledes ud i de tilfælde.
Så svaret er: Ja, i jeres tilfælde hæfter I for udgiften til vandafledning/spildevand.

Venlig hilsen Kristine Nørgaard, erhvervsjurist,
LLO's Servicekontor i LLO Aalborg



HVEM ORDNER SNERYDNINGEN?

Hej LLO,
Jeg er i tvivl om, hvorvidt jeg står for at salte og rydde sne foran min hoveddør? Jeg henvendte mig til udlejer, og de bad mig blot om at "læse lejekontrakten", som jeg her sender til jer. Kan I hjælpe mig?

Mvh. En lejer

Hej,
Mange tak for dit spørgsmål. Ifølge din lejekontrakt § 11, side 7, skal du stå for vinterbekæmpelse såsom saltning og snerydning.
Da du bor i en mindre ejendom med 6 eller færre beboelseslejligheder, er der desværre ikke loft over, hvad der skal aftales i den forbindelse. I større ejendomme i regulerede kommuner er det ikke muligt at lave sådanne aftaler.

Venlig hilsen Camilla Hedeman, jurist,
LLO's Servicekontor i LLO Aalborg

HVORNÅR SKAL JEG VÆRE UDE?

Hej LLO,
Hvornår skal jeg være ude, når jeg opsiger den sidste hverdag i juni måned?

Mvh. En lejer

Hej,
Mange tak for dit spørgsmål. Det er her vigtigt at tjekke din lejekontrakt. Du har som lejer tre måneders opsigelse. Det vil sige, at opsiger du den 30/06/2025 vil dine opsigelsesmåneder være juli, august og september. Du skal som lejer jf. din lejekontrakt fraflytte 14 dage før udløbet af din opsigelsesperiode. Du vil derfor skulle være ude senest den 16/09/2025.

Venlig hilsen Kristine Nørgaard, erhvervsjurist,
LLO's Servicekontor i LLO Aalborg

KAN VI BLIVE OPSAGT?

Hej LLO,
Hvilke rettigheder har jeg ift. opsigelse fra udlejers side? Hvilke forskellige varslinger skal overholdes? Kan han, når nu vi har et tidsbegrænset lejemål med kontrakt, opsige os uden at skulle løfte en eller anden form for bevisbyrde?

Mvh.
De bekymrede lejere

Hej,
Mange tak for dit spørgsmål.
I har ret til at blive boende i hele den aftalte lejeperiode, da tidsbegrænsede lejemål som udgangspunkt er uopsigelige.
Da udlejer ikke har skrevet ind i lejeaftalens særlige vilkår, at han har en ekstra ret til at opsige jer, kan han ikke opsige jer.

Kun hvis I misligholder kontrakten – fx ved ikke at betale husleje – kan udlejer opsige eller ophæve lejemålet.
Hvis udlejer alligevel forsøger at opsige jer, kan I gøre indsigelse mod opsigelsen. Det kan vi hjælpe jer med. Indsigelsen skal laves skriftligt, og vi anbefaler, at I sender den som anbefalet brev.
Hvis lejemålet sælges i tidsbegrænsningsperioden, og en ny ejer overtager ejendommen, fortsætter jeres lejeaftale uændret frem til kontraktens udløb.
Venlig hilsen Camilla Hedeman, jurist,
LLO's Servicekontor i LLO Aalborg

LEJERFESTIVAL

FOTO: AGNES SAABY THOMSEN, www.agnessaabythomsen.com
TEKST: REDAKTIONEN.

Lejerfestivalen blev afholdt ved Nørrebrohallen i København. Her fik børnene fik en gratis tur på ponyen, tegnet og styrket balancen.



Formand for LLO Hovedstaden og landsorganisationen, Helene Toxværd, i debat med politikere og lejere. Der var livlig debat i salen blandt de fremmødte lejere, der fik stillet skarpe spørgsmål til politikerne.



”Jeg bor til leje – og det er jeg stolt af”

LLO Hovedstaden afholdt den første lejerfestival i september med deltagelse af både ponyer og politikere.

Fodbold, ponyer, sværdekamp, tegneværksted, madboder, musik og en standupkomiker. Talks og debat med folketingspolitikere, overborgmesterkandidater og lejere, workshop om ghettoplanen og en udstilling om livet som lejer i Hovedstaden gennem tiden. Lejerfestival 2025, der blev afholdt i Nørrebrohallen i København søndag 28. september, var en succes,

fortæller direktør i LLO Hovedstaden, Claus Højte.
“Festivalen er sat i verden for at fremhæve og fejre det fællesskab og engagement, der findes blandt beboere i de almene boligområder og for at give plads til de initiativer, der er med til at styrke lokalområdet”.
”Med Lejerfestivalen har LLO Hovedstaden markeret sig som en organisation, der organiserer og engagerer lejerne i det basisdemokrati, som er den almene boligsektors livsnerve. Festivalens slogan var ”Jeg bor til leje – og det er jeg stolt af”, og jeg mener klart, at de almene lejere har rigtig meget at være stolte af”.





Tegner spidder bolig manglen i byen

Tegneserien Byens Lys er skarp samtidssatire om, hvor svært det er at komme ind på boligmarkedet for den unge hovedperson Jacob Jensen. Tegner Lars Kramhøft fortæller her om hans syn på det skæve liv i byen og jagten på en bolig, der er til at betale.

Kommunalvalget er lige om døren, og mange politikere, særligt i København og Aarhus, har talt om manglen på boliger til en fair pris, men meget lidt er sket i praksis. Det frustrerer mange, herunder tegner Lars Kramhøft, der står bag tegneseriestriben Byens Lys, der dagligt bringes i dagbladet Information og netop er udkommet i to bøger. "Det er jo fundamentalt vigtigt at have et sted at bo, så jeg synes, at bolig manglen er et vigtigt tema at skrive om", forklarer tegneren, der selv bor i almen bolig i Tingbjerg i København. "Inspirationen til Byens Lys kommer i høj grad fra virkeligheden og mit eget liv. Hovedpersonen, Jacob Jensen, er ligesom jeg selv eksiljyde fra underklassen, der kommer til København med en drøm om at skabe sig et liv og en kreativ karriere. Ligesom jeg selv og mange andre på min alder er Jacob vokset op med 90'ernes optimisme og troen på, at man kan, hvad man vil. Så mødet med virkeligheden og det københavnske boligmarked blev en hård opvågning", fortæller Lars Kramhøft til Vi Lejere.



Lars Kramhøfts striber er netop udkommet i to udgivelser på Forlaget Fahrenheit.

"Da jeg kom til København i 2012, var jeg nok utroligt naiv, for jeg bildte mig ind, at man kunne bo i byen og samtidig leve en bohème-tilværelse med diverse småjobs, aktivisme og kreativt arbejde – den slags, der i mine øjne udgør et godt liv, og som også bidrager til byen. Men dér skulle jeg blive klogere".

"Jeg måtte flytte fra det ene værelse til det andet og bo med forskellige udlejere og skiftende værelseskammerater i cirka seks år, før jeg endelig fik en etværelses almen bolig. Det har givet mig et stort lager af skæve oplevelser med underlige udlejere og interimistiske boligforhold at trække på i striberne, hvor



Inspirationen kommer bl.a. fra Lars Kramhøfts egen kamp for at finde en bolig i København.

jeg overdriver komikken i det – men i virkeligheden var det hårdt", erindrer Lars Kramhøft.

MÆNDENES HJEM

Det kom meget bag på tegneren, at det var tæt på umuligt at få en bolig. "Jeg husker fx at ringe til kommunen og spørge, hvad jeg havde af muligheder, hvis jeg stod uden tag over hovedet den første i måneden, og få at vide, at jeg kunne gå ned på Mændenes Hjem. Det føltes angstprovokerende og uværdigt". Det gode råd fra forfatteren til alle forældre og unge er: Skriv jer selv og jeres børn op til en almen bolig. "15-20 års ventetid er ikke urealistisk, hvis man gerne vil have en almen bolig med central beliggenhed. Og havde mine forældre gjort det, kunne de have sparet mig for seks års omflakken i konstant angst for at stå uden tag over hovedet.

GHETTOLOVEN FÅR KRITIK

Lars Kramhøft har i en række striber skildret ghettopakken konsekvenser for beboerne. "Her flytter Jacob ind hos sin veninde Aiza i Tingbjerg, hvor jeg selv bor, men knap er han kommet indenfor døren, før ghettopakken træder i kraft, og han, Aiza og hendes familie bliver opsagt. Det bliver så starten på en længere historie, der kritiserer politikken bag ghettoloven".Besøg forfatterens hjemmeside: www.larskramhoft.dk

XORD

VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 2/2025:

Anne Demant
Egevangenget 4
4990 Sakskøbing

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

RIIS -2025	LÆRE-ANSTALT	LØBE	SVOVL	BABY-MAD	LAG	REX	MØBEL	LYD-APPARAT
TYSK RIGSKANSLER								
DRIK			LEGE BUKSER			UDRÅB SØRØVER		
KØR					BEVIS VOLT			
KVÆLSTOF		SPANIEN 5		JOKE				
PIGE				TO ENS	PLANTE		2	
STONE		TAL NORGE	1		STEMME JOKET			
FJÆS							TON	
VEST	3	MALTESISK Ø	IKKE	KAMMERTONE NATRIUM		TO ENS	STONE FLADEMAL	
TALEEVNE								6
FODER								
			STONE	VOKAL UDRÅB	4	RØNTGEN	NORD ISHYTTE	
FILTHUE KONFLIKT	5							
VOKAL		ATOL	VAND SUMP		UDRÅB	SPIL VOKAL		
BISTAND								
ØSTRIG		VOKAL		ILT BITTER		HCA-ROMAN DYGTIG		
REGINA		OBS NORGE			HOLM GENERAL		VOKAL SPISE	
HUSDDEL				7				
URAN		VOKAL	RIEDE SYD					
FODSOLDAT								8

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

Indsend kodeordet samt dit navn og adresse senest 19. januar på e-mail: llo@llo.dk - så deltager du i konkurrencen om et gavekort på 500 kr. til Salling Group.

"KÆMPE LETTELSE AT SAGEN ER AFSLUTTET"

Marianne Venø sender en stor tak til LLO, der har hjulpet hende i en sag, hvor udlejer beholdt depositum og derudover krævede 22.130 kr.

Først modtog Marianne Venø et varsel om huslejestigning og siden en stor fraflytningsregning, der løb op i samlet set 22.130 kr.

Derfor gik Marianne Venø til LLO Herning, som sendte sagen videre til de dygtige jurister på Servicekontoret i Aalborg, der har hjulpet Marianne Venø igennem hele sagen.

Sagen har været i huslejenævnet, men er nu endt med et forlig, som Marianne Venø er glad for. Udlejer beholder depositummet på 12.000

kr., men frafalder kravet om 22.130 kr.

"Jeg er meget glad. Det har været et meget stort pres for mig og min familie igennem det seneste års tid. Sagen er nu løst takket være LLO's hjælp. LLO har sparet mig for mange penge og bekymringer. Så jeg er rigtig glad. Jeg kunne ikke have endt med det her forlig uden hjælp fra LLO", siger Marianne Venø.

"Forliget betyder, at vi ikke skal slås mere om, hvad udlejer mener, at jeg skylder ham. Det er en kæmpe lettelse", siger Marianne Venø.



Har du en sag, som vi skal omtale?
Så skriv til: redaktion@llo.dk

ARV GÅR TIL LLO'S ARBEJDE FOR LEJERNE



LLO har modtaget en arv på over 185.000 kr. fra tidligere næstformand Poul Erik Jensen, som var aktiv i LLO fra 2009 til 2015. Hovedbestyrelsen har besluttet, at arven skal gå til at styrke LLO's arbejde for lejerne i både Danmark og internationalt.

Blandt andet skal LLO lave flere aktiviteter og materialer målrettet almene lejere. Desuden skal LLO arbejde for at genetablere en afdeling i Aarhus og styrke medlemsorganiseringen.

IUT VERDENSKONGRES I KØBENHAVN 2026

En mindre del af arven skal også gå til afholdelse af IUT's verdenskongres i København og Malmø den 7.-9. maj 2026. LLO er medlem af IUT (International Union of Tenants) og medarrangør.

"Arven kommer både medlemmerne, organisationen og det internationale arbejde til gavn. Det er i Poul Eriks ånd. Han var et dejligt menneske med et hjerte, der i særlig grad bankede for lejerne og for LLO", siger formand for LLO, Helene Toxværd.

FÅ NYT FRA LLO PÅ MAIL

LLO har lanceret flere nye nyhedsbreve, som du kan tilmelde dig:

LLO LEJERET

- Få nyheder fra lejeretten og relevant viden om nye domme og afgørelser

LLO HOVEDSTADEN

- Få nyt fra LLO Hovedstaden

TILMELDING

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



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

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

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

Kontakt: Send kommentarer og ideer til: redaktion@llo.dk - **Deadline for næste nummer:** Mandag den 12. januar 2026.

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

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

Abningstider: Se www.llo.dk

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

