

#3 · SEPTEMBER 2026

WWW.LLO.DK

VI LEJERE

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



LEJERE FRA HELE VERDEN STÅR SAMMEN

**BOLIGKRISEN RAMMER GLOBALT: DEN INTERNATIONALE LEJERORGANISATION
IUT MØDTE I KBH OG MALMØ TIL VERDENSKONFERENCE.**

SIDE 4-5-6

VENTETID I HUSLEJENÆVNET RAMMER DIG - SIDE 7-11

ULOVIG FREMLEJE: MARIA SAT PÅ GADEN - SIDE 14-15

ULOVIGE GEBYRER TRE ÅR I TRÆK - FÅR 73.000 KR. RETUR - SIDE 20

TIP OS

FORSLAG OG IDEER KAN SENDES TIL:

redaktion@llo.dk

Skriv om din sag, hvorfor du valgte at melde dig ind, og hvordan LLO hjalp dig videre. Vi vil også gerne høre om, hvordan I får flere med i nabofællesskabet i opgangen og foreningen hos jer.

TILMELD DIG NYT FRA LLO

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

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

LLO Kurser – få besked om kommende gratis webinarer

LLO Lejeret – få nyt om nye domme og afgørelser

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

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



FORSIDEFOTO:

Præsident for International Union of Tenants (IUT), Marie Linder, står ved siden af Sheku Jalloh, medlem af Hovedbestyrelsen i LLO. Han bød over 100 internationale gæster fra mere end 20 lande indenfor i sin almene bolig på Østerbro i København ved IUT's verdenskonference i maj. Se mere på de næste sider.

HELENE TOXVÆRD FORMAND FOR LEJERNES LØ



55.000 medlemmer står sammen i LLO

Vi er nu over 55.000 medlemmer i LLO. Det er en milepæl, som vi er stolte af og taknemmelige for. Tak for at stå sammen med os!

Det er hårde tider for mange lejere, og behovet for hjælp er stort. Det mærker vi hver eneste dag i vores rådgivning. Flere og flere lejere henvender sig med bekymringer om stigende huslejer, utrygge boligforhold og konflikter med udlejere. Mange føler sig pressede. Og med god grund.

Medlemsfremgangen viser, at stadig flere lejere ønsker professionel rådgivning, stærk interessevaretagelse og et fællesskab, der arbejder for bedre vilkår. Og den viser, at de ved, hvor de får den.

Boligmarkedet er pilskævt. Huslejerne stiger, mens almindelige lønmodtagere, studerende og pensionister i mange byer får stadig sværere ved at finde en bolig. Derfor glæder det mig, at den nye boligminister Jacob Mark – med bred opbakning i Folketinget – har fået vedtaget sit første lovforslag, der blandt andet hæver maksimumsbeløbet for alment byggeri. Det er et vigtigt skridt mod flere betalbare boliger og mere blandede byer.

GIV FLERE RETTIGHEDER TIL PRIVATE LEJERE

Lejerne i privat udlejning har også brug for hjælp fra politikerne. I de største byer er huslejerne i mange nyere private udlejningsejendomme steget til et niveau, hvor almindelige mennesker bliver presset ud. Derfor er kontrol med huslejen og et øvre loft over lejen fortsat brandaktuelt og vigtigt at få indført, selvom det desværre ikke fandt vej til regeringsgrundlaget.

Samtidig oplever mange lejere, at de presses ud af deres hjem gennem omfattende, gentagne og ofte unødvendige moderniseringer af køkkener og badeværelser. Her bør politikerne give lejerne større rettigheder i forhold til deres hjem ved at give dem vetoret over unødvendige moderniseringer. Regeringen har i sit grundlag som mål at skabe en bedre balance mellem lejerens og udlejerens interesser ved renoveringer og forbedringer. Det mål hjælper vi gerne med at indfri.

Udlejere spekulerer i korttidsudlejning til især turister. Det giver færre boliger til almindelige mennesker i byen. Når almindelige boliger omdannes til midlertidige ferieboliger, forsvinder de fra det almindelige boligmarked. Det presser huslejerne op, og gør det sværere for lokale borgere at finde et hjem. Kommunerne skal have bedre muligheder for at føre kontrol og gribe ind over for misbrug.

Det kræver politisk handling fra Christiansborg. Det samme gælder problemet med udlejere og administratorer, der ikke kender og følger reglerne og ignorerer afgørelser og domme.

Det understreger behovet for en autorisationsordning, som kan sikre, at udlejere kender og overholder lovgivningen.

I dette nummer sætter vi også fokus på de urimeligt lange ventetider i huslejenævnene og beboerklagenævnene. Nogle lejere må vente i årevis på en afgørelse. Det er ikke rimeligt, at mennesker skal leve så længe i usikkerhed om deres bolig og økonomi. Lange ventetider svækker retssikkerheden og får nogle til helt at opgive at klage. Det kan og skal kommunerne gøre bedre.

SEPTEMBER ER STUDIESTART

Tusindvis af unge bevæger sig ud på det presset boligmarked, hvor svindlere og fupmagere står klar til at udnytte desperation og boligmangel. Derfor har vi i dette nummer samlet gode råd til studerende og andre boligsøgende. Mit vigtigste råd er enkelt: Pas på. Skriv ikke under i hast. Betal ikke, før du har undersøgt forholdene grundigt. Og få altid lejekontrakten gennemgået, hvis du er i tvivl.

Til sidst vil jeg sige tak til alle 55.000 medlemmer. Jeres opbakning gør LLO stærkere. Hver gang et nyt medlem melder sig ind, styrker det vores fælles stemme i kampen for fair huslejer, bedre rettigheder og flere betalbare boliger.

*Sammen står vi stærkere.
Helene Toxværd.*

Regeringen og den nye boligminister, Jacob Mark (SF), vil sikre opførelsen af flere almene boliger ved at hæve maksimumbeløbet. Loven er nu vedtaget i Folketinget og er allerede trådt i kraft nu i september.

NY LOV VEDTAGET: NU SKAL DER BYGGES FLERE ALMENE BOLIGER

Folketinget har vedtaget ny lov, der gør det lettere at bygge almene boliger trods høje grund- og byggeomkostninger. LLO har holdt møde med den nye boligminister Jacob Mark.

Flere mennesker skal have råd til at bo i de byer, hvor de arbejder, uddanner sig og lever deres liv.

Derfor har regeringen og den nye børne-, ældre- og boligminister Jacob Mark (SF) fremsat og fået vedtaget en ny lov, der skal styrke mulighederne for at opføre almene boliger i landets større byer.

Maksimumbeløbet for, hvad det må koste at bygge alment, øges med 10 pct.

Desuden er boligministeren på vej med en ny bekendtgørelse, som straks hæver maksimumsbeløbet med yderligere 10 pct. i højprisområder. Det drejer sig konkret om 18 kommuner med høje grundpriser: 17 kommuner i Hovedstadsområdet samt Aarhus Kommune.

Loven er nu vedtaget i Folketinget og er allerede trådt i kraft nu i september. Den eksisterende højprisordning udvides, og Fonden for blandede byer styrkes. Blandt andet hæves tilskuddet til etablering af særligt billige almene familieboliger målrettet borgere med lav betalingsevne, og der oprettes en ny støtteordning på 500 mio. kr. til etablering af seniorbofællesskaber i almene familieboliger.

"Vi er glade for, at regeringen nu vil sætte handling bag ordene om flere betalbare boliger. Nu skal byggeriet sættes i gang hurtigst muligt", siger formand for LLO, Helene Toxværd.

"Men der er også brug for, at regeringen sætter en stopper for ulovlig korttidsudlejning i boliger med bopælspligt via bl.a. Airbnb. Det fjerner betalbare lejeboliger fra markedet, når de i stedet bruges til ulovlig hoteldrift for turister", siger LLO-formanden, der mødtes med den

nye boligminister Jacob Mark i juni. Her blev det drøftet, hvordan regeringens ønske om at sikre den rette balance mellem lejer og udlejer ved renovering og forbedringer i eksisterende lejeboliger kan blive til virkelighed. LLO bidrager gerne til ministeriets arbejde, siger LLO-formanden.

"Der er hårdt brug for at hjælpe de private lejere, der bliver presset ud af deres boliger ved unødvendige moderniseringer af bad og køkken, og ikke mindst indførelsen af en autorisationsordning for udlejere og administratorer. Et huslejeloft er stadig brandaktuelt".

"Der er meget at tage fat på, og det er dejligt at se, at regeringen er i gang med at gøre alvor af det politiske grundlag", siger Helene Toxværd.

HØJE PRISER UDFORDRER BYGGERIET

"De stigende boligpriser er i fuld gang med at forandre byer som København og Aarhus og gøre det stadig sværere for mange mennesker at finde en bolig, de har råd til. Derfor skal vi have bygget flere almene boliger, så vi også i fremtiden har blandede byer, hvor både sygeplejersken, pædagogen, den studerende og pensionisten har råd til at bo", siger børne-, ældre- og boligminister Jacob Mark.

I de senere år har stigende byggeomkostninger og høje grundpriser gjort det sværere at opføre almene boliger inden for det gældende maksimumsbeløb, som er sat for at bevare en lav husleje.

Det har betydet, at almene boligbyggerier er blevet udskudt, mens der samtidig er bygget



FOTO: SF

flere private udlejningsboliger, som er uden for økonomisk rækkevidde for mange mennesker med almindelige indkomster.

Huslejen i nye almene boliger er typisk lavere end i tilsvarende private lejeboliger. Det er med til at sikre, at mennesker med almindelige indkomster har råd til at bo tæt på deres arbejde. Det almene boligbyggeri spiller derfor en central rolle i at sikre blandede byer med plads til mennesker med forskellige indkomster og livssituationer.

Nu styrker vi indsatsen for mennesker, som har svært ved at få fodfæste på boligmarkedet, og gør det lettere at etablere seniorbofællesskaber, så flere får mulighed for at bo i fællesskaber, der understøtter livskvalitet, nærvær og et aktivt hverdagsliv", lyder det fra ministeren.

BYER MED PLADS TIL ALLE

Maksimumsbeløbet blev i januar 2026 hævet med samlet 3,9 pct. i hele landet. Samtidig blev der indført en ny højprisordning i hovedstadsområdet og Aarhus, som giver kommunerne mulighed for at hæve beløbet med yderligere 10 pct.

Med den nye lov udbygges højprisordningen, så det bliver muligt at opføre almene boliger med en anskaffelsessum, der er op til 20 pct. højere i højprisområderne. De sidste 10 pct. skal finansieres gennem et kommunalt tillægslån, som ikke påvirker huslejen for beboerne.

Det sidste er afgørende for lejerne, da huslejen dermed holdes nede trods højere byggeomkostninger.

”RETTE TIL EN BOLIG ER VIGTIGERE END PROFIT”

Spekulation i lejeboliger har taget overhånd: Boligen bør være en menneskeret, mener EU's boligkommissær Dan Jørgensen.

Boligkrisen er en social krise, der rammer millioner af mennesker globalt - vi kræver politisk handling, lyder opråbet fra den internationale lejerorganisation, International Union of Tenants (IUT), der afholdt verdenskonference i Malmø og København i maj i år.

Lejernes LO var medarrangør sammen med svenske Hyresgästföreningen.

En ny rapport fra IUT dokumenterer boligkrisens konsekvenser med bidrag fra over 20 lande. Den udgives i anledning af IUT's 100-års jubilæum.

”Rapporten er et globalt vidnesbyrd om en tid, hvor retten til et tag over hovedet er under historisk pres. 150 millioner europæere er lejere. De fortjener bedre vilkår og billigere og bedre boliger. Finansialiseringen af boligmarkedet har flyttet fokus fra at skaffe boliger til at skabe profit. Det må stoppe nu”, sagde præsident for IUT, Marie Linder, i sin tale – særligt henvendt til EU's boligkommissær Dan Jørgensen, der var gæstetaler ved konferencen.

”Det er på tide at bevæge sig væk fra, at boliger blot er endnu en handelsvare. Boligen burde være en menneskeret, men i alt for mange byer presses unge ud af byerne. De kan ikke stifte familie og gennemføre en uddannelse, og det skal vi tage ekstremt seriøst. Der er alt for meget spekulation i boliger”, sagde Dan Jørgensen i sin tale.



EU-kommissær for boligområdet, Dan Jørgensen talte i Malmø.

”Et hjem er ikke bare fire vægge og et tag. Det er et sted med tryghed og varme. Det er udgangspunktet for et godt liv”.

Retten til en sund og god bolig er et globalt behov.

Det understregede Anacláudia Rossbach, FN's vicegeneralsekretær og

administrerende direktør for UN-Habitat.

”Der findes ingen vej til boliger for alle uden der skabes flere lejeboliger. Hvis vi handler samlet og beslutsomt, kan fair, betalelige og sikre lejeboliger blive en hjørnesten i inkluderende og robuste samfund”, sagde hun.



Fællesskab på tværs af grænser. Deltagerne står sammen i Arbejdermuseets historiske festsal. Inden da var LLO vært for studiebesøg i byens boligområder, hvor gæsterne besøgte almene boliger i Blågården på Nørrebro, i Ryesgade på Østerbro samt besøg hos CPH Village, der laver betalbare studieboliger.



På studietur i Malmø: IUT's generalsekretær Dan Nicander, i midten, var sammen med LLO og svenske Hyresgästföreningen med til at arrangere verdenskonferencen.

BOLIGKRISE RAMMER LEJERE GLOBALT

Fra Nordens velfærdssystemer til Ukraines krigszoner og Australiens solkyster er budskabet det samme: Boligen er blevet en luksusvare, og lejerne presses fra alle sider af inflation, energikrise og mangelfuld lovgivning.

Lejerorganisationer i 20 lande har bidraget til rapporten, der markerer 100 års kamp for lejerrettigheder.

”Tårnhøje huslejer og mangel på gode boliger presser mennesker over hele verden ud af byerne. Det er 100 år siden, det internationale samarbejde for lejere startede, og kampen for retfærdige vilkår og rimelige huslejer er stadig lige så aktuel i dag som i 1926. Sikre og betalelige boliger er ikke bare en social nødvendighed, men en hjørnesten i stabile samfund,” udtaler IUT’s generalsekretær Dan Nicander.

På trods af boligmangel og krise understreger han, at den internationale bevægelse aldrig har været vigtigere.

”Vores styrke ligger i solidariteten

– i at lære af hinandens succeser og handle sammen”.

“LEJERE FORÉN JER!”

IUT blev grundlagt i 1926 under navnet International League of Tenants og har i et århundrede kæmpet for boligdemokrati og trygge leje-forhold. 80 organisationer i 52 lande står i dag sammen i IUT.

International Union of Tenants (IUT) organiserer lejerorganisationerne fra Australien, Nigeria, Japan, Slovenien, Canada og Danmark, hvor Lejernes LO er medlem.

I løbet af tre dage i maj mødtes lejere, forskere og beslutningstagere fra hele verden for at tale om én fælles udfordring: Boligmangel og kampen for retfærdige, betalelige og bæredygtige boliger til alle.

Budskabet fra verdenskonferencen var klart: Uden stærkere regulering og massiv investering i betalelige boliger risikerer vi en fremtid, hvor de byer, vi elsker, bliver lukkede enklaver for de rigeste.

UKRAINE: NY LEJERBEVÆGELSE TRODS KRIG OG NØD

To stærke ukrainske kvinder kæmper for lejerne i det krigshærgede land. På trods af krig og mangel på rettigheder og regler har de dannet Tenants Union of Ukraine og meldt sig ind i IUT.

En ny rapport viser, hvordan den globale boligkrise rammer lejere fra Australien til Ukraine - især i krigstider og geopolitiske kriser er behovet for en tryk bolig enormt.

Rapportens måske mest barske kapitel handler om Ukraine. Efter mere end et årti med krig er 14 procent af alle boliger beskadiget eller ødelagt. Det har skabt et enormt pres på lejemarkedet i de sikre zoner, hvor priserne drives op af de mange internt fordrevne, mens lovgivningen på området stadig er mangelfuld og uformel.

To stærke kvinder repræsenterede de ukrainske lejere på verdenskonferencen. Galyna og Oleksandra fortalte, at der stort set ingen lejerbe-



skyttelse er i landets lovgivning.

”Vi kæmper for at få indført en standardlejekontrakt. I dag er der ingen regler, der beskytter lejerne, eller krav om en lejekontrakt. Vi taler med både udlejere og lejere om fordelene ved en lejekontrakt”, forklarer Oleksandra Chystyk.

Galyna og Oleksandra deltog i IUT's verdenskonference i Malmø på vegne af den nye ukrainske lejerorganisation, Tenants Union of Ukraine

LÆS VIDERE NÆSTE SIDE

TEMA: GLOBAL BOLIGKRISE

AF JENS PETER KILDEVANG

FOTOS: AGNES SAABY THOMSEN OG LLO



Penny Car fra den australske lejerorganisation Tenants Queensland fortæller om et ekstremt ulige boligmarked. Mor og far finansierer boligfesten for de få, mens de mange må leve i tidsbegrænsede boliger med få rettigheder.

AUSTRALIEN: BANK OF MUM AND DAD SKABER MASSIV ULIGHED

I Australien er boligkrisen nået et kritisk punkt. I staten Victoria er huslejerne steget med omkring 30 procent siden 2022. Det har skabt en så intens boligmangel, at lejerne ofte må overbyde hinanden for overhovedet at få en kontrakt.

I Queensland er det at få råd til at købe en

bolig blevet en fjern drøm for de fleste unge, medmindre de har adgang til "Bank of Mum and Dad" – forældre med friværldi, der kan træde til", forklarer Penny Car, direktør i lejerorganisationen Tenants Queensland, der organiserer lejere, der bor i staten Queensland.

"OVERTURISME PRESSER FOLK UD AF BYEN"

Overturisme og turistificering af hele samfundet påvirker miljø og mennesker og skaber store udfordringer for lokalbefolkningen i byer som Barcelona, Venedig og Lissabon.

I lande som Italien og Portugal har masseturismen og korttidsudlejning via platforme som Airbnb støvsuget markedet for betalbare boliger.

Det fortalte Luis Mendes, forsker fra Lissabon – en by, der er stærkt afhængig af turistindtægter, men samtidig lider under, at særligt Airbnb spreder sig overalt og presser lejen op i kvarterer, der før var for lokale, men nu kun har turistlejligheder.

"Under covid-19-pandemien faldt udlejningen fra omkring 95 procent til blot 5 procent, hvilket viste, hvor sårbar en turistbaseret økonomi kan være. Samtidig lægger den stigende turisme pres på byernes infrastruktur med



Luis Mendes: Turistificering i Sydeuropa truer de lokale. Overturisme påvirker alle aspekter af samfundet: Miljøet, det sociale og kulturelle – og særligt boligområder, der er totalt afhængige af turistindtægter.

overfyldte tog, busser, metroer og gader, ligesom affald og miljøbelastning vokser. Korttidsudlejning og krydstogtturisme er med til at fortrænge både lokale beboere og andre erhverv", forklarer forskeren ved en workshop på IUT-konferencen.

Fra 2011 til 2021 mistede Lissabon omkring 25.000 indbyggere, blandt andet fordi boliger i stigende grad blev omdannet til korttidsudlejning. Selvom reglerne for korttidsudlejning er blevet strammet, er huslejerne fortsat høje. Med en gennemsnitlig månedsløn på omkring 1.400 euro er det svært for mange lokale at betale en husleje på omkring 2.000 euro for en lejlighed på 100 kvadratmeter.

"Overturisme overtager byerne og dominerer fuldstændigt alle forhold. Det skaber en meget sårbar situation – fx ved epidemier, hvor økonomien kan smuldre fuldstændigt", lød advarslen.

KAPITALFONDE JAGER PRISERNE OP: "KØB DET, FIX DET, SÆLG DET"

Manglen på betalbare boliger er global, og kapitalfonde presser priserne op.

"Kapitalfonde som Blackstone (nu Kereby, red.) investerer kortsigtet ud fra devisen: Køb det, fix det, sælg det. Det skaber mange konflikter. De ønsker ikke at bygge nyt. Det er for besværligt og for tidskrævende. Investeringen skal gøres hurtigt, så profitten kan udbetales hurtigt".

Sådan lød den korte, men klare analyse fra boligøkonom Curt Liliegren ved en workshop på konferencen. Kravet om ekstreme afkast til investorerne gør blandt andet det danske boligmarked ekstremt attraktivt. På trods af lejeregulering er der et stort potentiale for at drive priserne hurtigt op.

"Mange regulerede boliger med lav leje skaber mulighed for at købe ejendomme, renovere dem, sætte lejen op og sælge med fortjeneste".



På trods af lejeregulering er det danske boligmarked meget attraktivt at spekulere i for kapitalfonde, forklarer boligøkonom Curt Liliegren ved en workshop på konferencen.

UFFE VENTEDE 790 DAGE PÅ EN AFGØRELSE



Uffe Gravenhorst vandt med hjælp fra LLO Hovedstaden. Men det tog lang tid på grund af ventetid i kommunens huslejenævn og ankenævn.

Uffe ventede 790 dage på en afgørelse i Huslejenævnet og Ankenævnet i Københavns Kommune. Til sidst vandt Uffe med hjælp fra LLO Hovedstaden.

Huslejen var sat for højt. Det var Uffe Gravenhorst fra Østerbro i København ret sikker på.

Hvad han dog ikke havde regnet med, var ventetiden på en afgørelse i sagen.

Uffe gik derfor til LLO Hovedstaden, der sendte sagen til kommunens huslejenævn i april 2023.

Herefter gik der over to år, før der kom en endelig afgørelse i sagen i Ankenævnet i juni 2025.

Uffe vandt.

"Jeg er glad for afgørelsen og har fået super rådgivning og hjælp hos LLO. Men det er helt vildt, at kommunens sagsbehandlingstid er så lang", siger Uffe Gravenhorst.

Desværre er Uffe langt fra den eneste lejer, der må vente længe i usikkerhed.

I Frederiksberg Kommune har en sagspukkel medført massiv ventetid. Her har Birgitte Ekknud og naboerne måttet vente mere end fem år – helt præcis 1.933 dage på en afgørelse, hvilket du kan læse om på de næste sider.

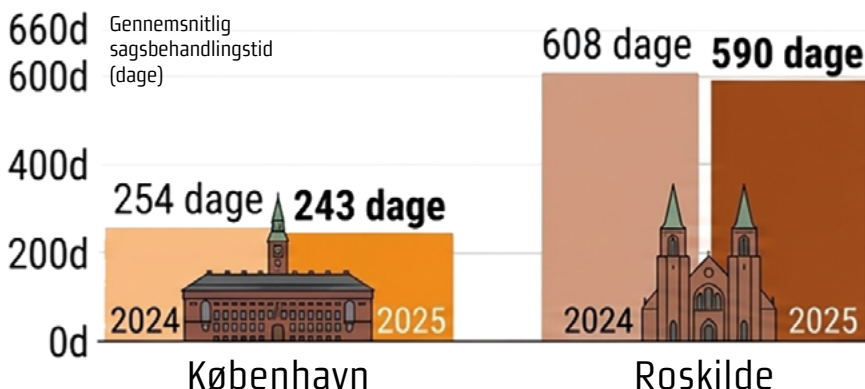
I ROSKILDE MÅ DU VENTE TO ÅR

Roskilde Kommune har landets længste ventetid i huslejenævnet med et gennemsnit på 590 dage i 2025. I flere år har kommunen oplyst, at der er cirka 20-24 måneders ventetid i huslejenævnet.

Ventetiderne skaber stor usikkerhed og får lejere

LÆS VIDERE PÅ NÆSTE SIDE

Ventetid i kommunernes huslejenævn



til at give op på forhånd af bekymring for, om sagen trækker ud i årevis. Det oplever flere lejerorganisationer.

”Ingen lejere skal vente i et til to år på en afgørelse. Det bekymrer og skaber stor økonomisk utryghed for lejerne, at de skal vente så længe. Det kan kommunalpolitikkerne ændre på: Styrk huslejenævnet med flere medarbejdere, uddannelse og ressourcer”, siger formand for LLO, Helene Toxværd.

I Danmarks Lejerforeninger, der har kontor i Roskilde, har man en sag, hvor lejere fik varsel om en huslejestigning på 50 procent. Lejerne protesterede, og udlejer tog sagen til huslejenævnet. Roskilde Kommune oplyste dernæst til lejerne, at ventetiden var op til 24 måneder.

Lejerne blev meget urolige, da de risikerede at skulle betale den forhøjede leje i to år, imens de ventede på en afgørelse i sagen. For nogle af dem kunne det betyde en ekstraregning på omkring 60.000 kr., imens sagen kørte.

Det kunne flere lejere ikke leve med, så de gik med til en huslejestigning på mindre end 50 procent, selv om de havde en god sag og formentlig kunne have stoppet stigningen helt.

Det er urimeligt, at lejere skal presses til at indgå aftaler om højere husleje på grund af kommunernes lange sagsbehandlingstid - det svækker retssikkerheden, mener både Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO. Der skal tilføres flere ressourcer, så folk ikke skal leve i utryghed i mange år, mener de to lejerorganisationer

POLITIKERE LOVER FORBEDRINGER

Københavns nye overborgmester Sisse Marie Welling svarede før kommunevalget, at SF er parat til at se på en styrkelse af nævnene i byen:

”SF har allerede været med til at sætte penge af i budgettet til at nedbringe ventetiden. Hvis ikke det er nok, så må vi se på, om der skal afsættes yderligere midler, eller om der er andet, der kan gøres for at nedbringe ventetiden”.

Op til kommunalvalget sidste år spurgte LLO politikere i København, hvad de ville gøre ved ventetiden i kommunens nævn.

Se alle svar på www.llo.dk/KV25

HVOR LÆNGE SKAL DU VENTE?

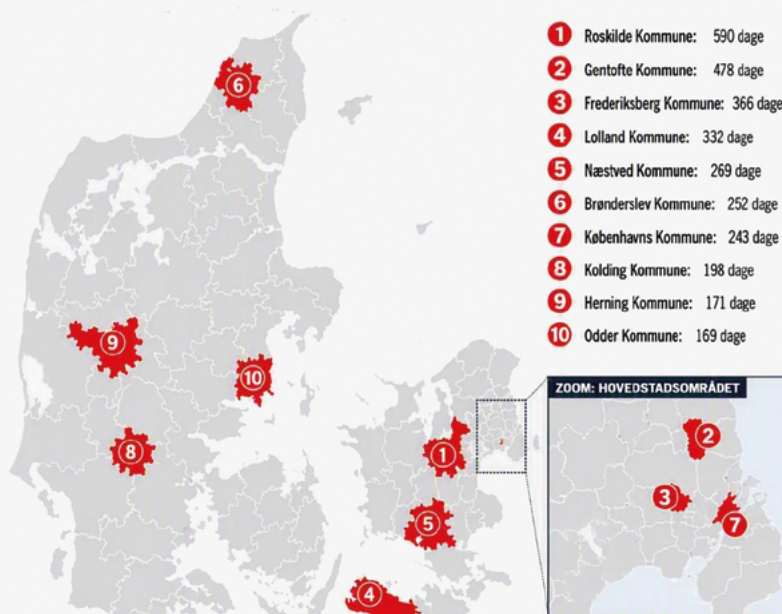
- HER ER KOMMUNERNE MED LÆNGST VENTETID

Roskilde Kommune har landets længste ventetid i huslejenævnet med et gennemsnit på 590 dage i 2025. Hvor lang er ventetiden i din kommune?

Find din kommune på www.vi-lejere.dk, hvor vi oplister alle kommuners ventetid.

LANG VENTETID I HUSLEJENÆVNET

Kommuner med længst ventetid i huslejenævnet i 2025 (gennemsnit antal dages ventetid).



Kilde: Boligstyrelsens beregninger er baseret på data indberettet af kommunerne selv på www.huslejenaevn.dk. Ventetid er beregnet ud fra modtagelse af sag til afgørelse.

Note: Usikkerhed om opgørelsen grundet manglende indberetning fra 16 kommuner i 2025.

Ventetiden svinger meget i kommunerne. Boligstyrelsen har beregnet ventetiden baseret på kommunernes egne indberetninger: Dato for modtagelse af sagen og dato for afslutning (afgørelse). Styrelsen har trukket data fra www.huslejenaevn.dk og API for 2024 og 2025 den 6/8, 2026. LLO har ved hjælp af AI lavet denne figur.

OBS: Da mange kommuner ikke indberetter data til styrelsen på huslejenaevn.dk er der usikkerhed om tal og opgørelse ovenfor. Hele 16 kommuner har IKKE indberettet data i 2025. Boligstyrelsen har desuden udeladt 45 sager fra denne statistik pga. fejlindberetning af datoer, som resulterer i en negativ sagsbehandlingstid.

2024-2025: Lejere må leve i usikkerhed i årevis



GENTOFTE-BORGMESTER: "IKKE GODT NOK. VENTETID SKAL NED"

Gentofte Kommunes borgmester Michael Fenger er ikke tilfreds med kommunens lange ventetider i huslejenævn og beboerklagenævn.

"Sagsbehandlingstiden i Huslejenævnet har været – og er desværre fortsat – for lang, og jeg forstår godt, at det er frustrerende for de borgere, der må vente længe på en afgørelse. Det er ikke tilfredsstillende", skriver borgmesteren til Vi Lejere.

Den lange ventetid skyldes først og fremmest en sagspukkel, der er blevet opbygget over en længere periode, blandt andet på grund af udfordringer med bemandingen. Samtidig er en

del af sagerne omfattende og komplekse, forklarer borgmesteren.

"Vi er i gang med at nedbringe sagspuklen, og tallene viser, at indsatsen har effekt. I 2025 afgjorde Huslejenævnet 194 sager mod 122 året før. Det er en stigning på 59 procent. Samtidig blev der afgjort flere sager, end der kom nye sager ind".

"Det går altså den rigtige vej, men ventetiden er fortsat for lang, og der er en stigende tilgang af nye sager. Derfor ser vi nu på, hvad der yderligere skal til for at få sagsbehandlingstiden ned. For ambitionen er klar; ventetiden skal ned".

ÅRELANG VENTETID I BEBOERKLAGENÆVN FOR ALMENE LEJERE

De almene lejere måtte i 2025 vente i gennemsnit 637 dage på en afgørelse i Roskilde Kommunes beboerklagenævn. Kommunen oplyser, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid pt. er 26-30 måneder – altså i snit 2,5 år.

Det er for dårligt, mener LLO, der vil have kommunerne til ansætte flere medarbejdere i nævnene.

Ventetid antal dage i 2025 i snit

Roskilde:	637 dage
Gentofte:	582 dage
Ishøj:	279 dage
Tønder:	275 dage
København:	228 dage
Dragør:	174 dage
Høje-Taastrup:	168 dage
Bornholm:	168 dage
Ikast-Brande:	162 dage
Frederiksberg Kommune:	158 dage

Kilde: Boligstyrelsen, 2026.

Note: Gennemsnitlig sagsbehandlingstid i beboerklagenævne i 2025. Forbehold for manglende indberetning fra 27 kommuner, der ikke har oplyst antal afgjorte sager i 2025. Dermed kan ventetid ikke beregnes ud fra dato for modtagelse.

Almene lejere i Roskilde skal vente op til 30 måneder på en afgørelse

Roskilde Kommune skriver i et svar til Vi Lejere, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid pt. er 14-18 måneder i huslejenævnet og 26-30 måneder i beboerklagenævnet. De almene lejere skal altså vente 2-3 år på en afgørelse i snit, oplyser kommunen.

"Som udgangspunkt prioriteres og behandles sagerne i den rækkefølge, de kommer ind, således at det er de ældste sager, der behandles først".

PRIVAT FIRMA HJÆLPER

"For at nedbringe ventetiden har sekretariatet derudover indgået en kontrakt med et eksternt konsulentfirma, som forbereder en række sager til nævnsmøderne – i første omgang til Huslejenævnet, men nu også til Beboerklagenævnet. Endvidere har sekretariatet i foråret 2026 ansat en student til at hjælpe den administrative medarbejder med oprettelse af sager, indledende sagsbehandlingsskridt mv."

Lolland: Ventetid er for lang

"Vi erkender, at vi i 2025 havde en del sager, hvor sagsbehandlingstiden var lang. Nogle fordi sagen blev genoptaget flere gange, andre fordi vi har ventet på afgørelser fra andre myndigheder", skriver kommunen.

"Desuden kan vi allerede nu se, at vi i 2026 kommer til at have en gennemsnitlig sagsbehandlingstid, der er længere end normalt. Blandt andet fordi vi i foråret har fået ny formand, og som følge deraf har haft en periode uden møder i nævnet. Men vi arbejder på at få den gennemsnitlige sagsbehandlingstid normaliseret hurtigst muligt".

1.933 dages ventetid

Birgitte og naboerne ventede fem år på en afgørelse fra huslejenævnet

20 lejere har ventet på en afgørelse i huslejenævnet i mere end fem år. Den kom først efter 1.933 dage. Lejerne får delvist medhold, og en del af huslejestigningen skal tilbagebetales. Ventetiden og lejeforhøjelsen har anstrengt både nerver og økonomi. Nøglen til sammenhold mellem beboerne er en stærk beboerrepræsentation.

"I dag står vi endnu stærkere sammen".

Sådan lyder ordene fra Birgitte Ekknud, der er en af de lejere, der er gået forrest i kampen mod huslejestigninger i ejendommen på hjørnet af Vodroffs Tværgade 15 og Svanholmsvej 12A på Frederiksberg.

"Det har givet et sammenhold af den anden verden, at vi stiftede beboerrepræsentationen, efter vi blev varslet en huslejeforhøjelse i 2020. LLO Hovedstaden har hjulpet os godt", fortæller Birgitte Ekknud, der er pensioneret lærer og beboerrepræsentationsformand.

I ejendommen, der ejes af Danmarks Lærerforening, har de 20 lejere oprettet en beboerrepræsentation og valgt en bestyrelse på fire medlemmer.

Tre af dem møder vi i gården kort tid efter, at Frederiksberg Kommunes



Tre lejere står med afgørelsen fra huslejenævnet, som de har ventet på i over fem år. I alle årene har de stået sammen. Nøglen til sammenhold blandt de 20 lejere i ejendommen er en stærk beboerrepræsentation.

huslejenævn endelig har fremsendt en afgørelse. De får kun delvist medhold. Men ventetiden har næsten været det værste.

1.933 DAGES VENTETID

Lejerne har ventet 1.933 dage – fra den 11. februar 2021, hvor Danmarks Lærerforening og CEJ Ejendomsadministration indbragte sagen, til den 28. maj i år, hvor afgørelsen faldt.

"Vi troede, sagen var glemt. At de havde smidt den ud. På et tidspunkt havde huslejenævnet faktisk smidt vores papirer ud. Så måtte vi sende dem igen", beretter Birgitte Ekknud.

"Ventetiden har været det hårdeste. Uvisheden og den manglende afklaring", mener Ulla Binderup, bestyrelsesmedlem og skolelærer på Amager.

"Jeg er vred over, at de ville sætte min husleje op og begrundelsen for det. De kalder det en forbedringsforhøjelse, men det har overhovedet ikke forbedret min bolig. Det er vedligeholdelse, som

de tørrer af på os", siger Ilona Lohman.

I november 2020 blev de 20 lejere varslet en "forbedringsforhøjelse grundet en byfornyelse", der betød nyt tag, skybrudssikring, malerarbejde, efterisolering og renovering af køkken i to ud af tre boliger samt bad i tre lejligheder, hvor beboerne blev genhuset i etableringsfasen.

Spørgsmålet er, om det er renovering eller vedligeholdelse?

LLO og beboerne mener, at det er vedligehold, der ikke kan medføre forbedringsforhøjelser.

Året efter – i februar 2021 – blev sagen bragt i huslejenævnet af CEJ Ejendomsadministration og Danmarks Lærerforening.

De to har valgt ikke at anke afgørelsen, der endelig faldt den 28. maj i år. Huslejenævnet godkender en stor del af forhøjelsen. Lejerne skal derfor kun have en del af den opkrævede huslejestigning tilbagebetalt – med tilbagevirkende kraft fra 2021 og frem.

Bestyrelsen for beboerrepræsentationen har efter rådgivning fra LLO Hovedstaden besluttet ikke at anke sagen til boligretten.

"Nu venter vi på at få udbetalt det beløb, som vi har betalt for meget i husleje de seneste fem år. Det er komplicerede beregninger, så vi er glade for at have LLO i ryggen", forklarer Birgitte Ekknud.

VENTETID FRUSTRERER

Ventetiden vækker frustration og vrede.

"Det er uacceptabelt og ikke rimeligt,



at folk skal gå rundt i sådan en usikkerhed. En huslejestigning på 750 kroner er mange penge for mig", siger den pensionerede lærer og påpeger, at hun i mellemtiden er gået på pension efter at have arbejdet som folkeskolelærer for ordblinde unge.

"Jeg kan mærke det nu, hvor jeg er pensioneret. Da jeg arbejdede, kunne jeg finde pengene andre steder. Men der er flere gange nu, hvor jeg tænker, at jeg må holde lidt igen, fordi jeg ikke tjener en fuld løn længere", siger hun.

75 GAMLE SAGER VENTER

Kommunen har beklaget ventetiden, som især skyldes en sagspukkel. Kommunen har aktuelt cirka 75 sager, der er mere end 2½ år gamle.

"Vi fokuserer på at få afviklet dem medio 2026", oplyser Oluf Engberg, der er chef for jura og huslejenævn i kommunen.

Borgmester Michael Vindfeldt (S) lovede en løsning sidste år og har taget

initiativ til, at der er tilført tre mio. kr. til ekstern bistand og en midlertidig opnormering med to jurister, der ansættes fra august 2026 til og med udgangen af 2027.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er fra 2023 til 2026 faldet fra ca. 800 dage til ca. 380 dage, og den forventes med de nye initiativer at falde yderligere.

"Ved siden af tilførsel af ressourcer, som vil have en mærkbar effekt på vores sagspukkel, arbejder vi løbende på at effektivisere sagsbehandlingen. Aktuelt vil vi i efteråret arbejde med at implementere robotter i sagsbehandlingen for at frigøre tid til juridisk sagsbehandling", forklarer Oluf Engberg.

SAMMENHOLD BETALER SIG

Beboerne i ejendommen har været glade for LLO's hjælp. Beboerrepræsentationens aftale med LLO Hovedstaden har sikret lejerne i ejendommen huslejenedsættelser fem gange på fem år – i

fem andre sager. Desuden har lejerne fået penge tilbage efter fejl i vand- og varmeregnskab flere gange, opremser de tre bestyrelsesmedlemmer i fællesskab.

"Vi anbefaler alle at oprette en beboerrepræsentation og blive tilknyttet LLO. Det stemte stort set alle for. I dag har vi sammenhold og har netop købt en stor gasgrill til sommerfesten i september".

Ilona Lohman deler bladet *Vi Lejere* ud, banker på og får samtidig navn, telefon og e-mail på de nye lejere, der flytter ind.

"I bestyrelsen ved vi, hvem der bor hvor. Det skaber tryghed. Vi kender hinanden og ved, hvad de forskellige betaler i husleje".

Man skal være medlem af Danmarks Lærerforening for at flytte ind i ejendommen.

"En forholdsvis nyuddannet lærer er netop flyttet ind i en lejlighed på 78 kvadratmeter til 13.000 kr. pr. md. Her er huslejen fordoblet, da man har sat nyt køkken ind og moderniseret badeværelset. Vi finder det uanstændigt, at vores fagforening ikke vil tilgodese deres medlemmer med billigere huslejer, men derimod tjener tykt på medlemmerne. Alle ved jo, hvor problematisk boligsituationen er i Københavnsområdet", mener Birgitte Ekknud og de to øvrige bestyrelsesmedlemmer.

En nyuddannet lærer tjener mellem 33.000-37.000 kr. før skat. Med en månedsløn på 35.000 kr. vil man cirka få 22.500 kr. udbetalt.

Ved en husleje på 13.000 kr., betaler en nyuddannet lærer således mere end 50 pct. af sin disponible indkomst i leje. Ifølge EU-eksperter er man overbebyrdet, hvis man bruger mere end 40 pct. af sin disponible indkomst på boligudgifter.

Bestyrelsen i beboerrepræsentationen er gået forrest i kampen mod huslejestigninger i ejendommen på hjørnet af Vodroffs Tværgade 15 og Svanholmsvej 12A på Frederiksberg, der ejes af Danmarks Lærerforening.



Palle Jensen mistede både hus og sommerhus efter konens dødsfald. Palles ekskæreste og hendes advokat truede med at sætte ham på gaden. Men så gik han til LLO. I dag ejer han det sommerhus, som han selv har bygget, og som han i en periode var tvunget til at bo til leje i efter en personlig konkurs.

Palle Jensen bor i Nyborg på Østfyn i et sommerhus, som han selv har bygget fra bunden og ejede fra 2006 til 2018, hvorefter han boede til leje i det. Nu ejer han det igen med hjælp fra LLO og advokat Claus Olsen fra Univers Advokater.

Han har boet til leje i sommerhuset i flere år og betalt leje måned efter måned, men pludselig ville Palles ekskæreste have ham ud af huset.

Baggrunden for historien er trist.

Palle Jensens kone døde af brystkræft efter et langvarigt sygdomsforløb. Der opstod en krise, og Palle var i 2018 nødt til at overdrage sit sommerhus. Han valgte at overdrage sommerhuset til sin nye kæreste helt gratis – kvit og frit – hvorefter Palle boede til leje i huset

og betalte 5.300 kr. i husleje pr. måned. Ekskæresten bor ikke i huset, Palle bor altså til leje, men der underskrives ikke en egentlig lejekontrakt.

Alt ånder nemlig fred og ro. Der var en friværdis på cirka 200.000 kr. i huset, efter gælden i huset var fratrasket. Den værdi tilfaldt Palles daværende kæreste.

Men i 2024 går kæresten fra Palle og vil smide ham ud af boligen med den begrundelse, at hun ejer sommerhuset og vil sælge det. Palle er chokeret. Han har betalt husleje i flere år til ekskæresten, der derfor er udlejer. Palle forsøger at indgå en aftale, men forgæves. Han går til LLO Aarhus, der kræver en lejekontrakt og fastholder, at Palle er lejer.

Det afslår ekskæresten og dennes

Palle Jensen bor i Nyborg på Østfyn i et sommerhus, som han selv har bygget fra bunden og ejede fra 2006 til 2018, hvorefter han boede til leje i det. Nu ejer han det igen med hjælp fra LLO.



FOTO: LLO.

advokat, der truer med en fogedsag flere gange.

"Advokaten skruer op for en truende retorik og forlanger, at jeg skal fraflytte ejendommen med kort varsel, så huset kan sælges. LLO hjælper mig, og jeg gør indsigelse rettidigt", forklarer Palle Jensen.

Advokatens breve tolker Palle Jensen som chikane og trusler. Der er nemlig ikke et juridisk grundlag for ophævelse eller fogedsag, påpeger både LLO og Palles advokat, Claus Olsen. De fremfører igen og igen, at der ingen lovhjemmel er til ophævelse af lejemålet, men det stopper ikke ekskærestens advokat. Han fortsætter med at true med ophævelser.

LLO Aarhus kræver, at Palle får en

underskrevet lejekontrakt samt dokumentation for lovhjemmel til ophævelse. Det kommer ikke. Palle forsøger også selv flere gange at lukke sagen.

"Jeg foreslår flere gange at tilbagekøbe ejendommen, så jeg ejer den igen. Det afslår de", forklarer Palle.

"Jeg er efterhånden blevet så mentalt påvirket og svækket af at have været under konstant angreb fra min ekskærestes advokat, at jeg må søge læge og få beroligende medicin op til mødet i fogedretten i oktober 2025", forklarer Palle Jensen.

FORLIG I RETTEN

Sagen bliver behandlet ved Retten i Svendborg. Sagen er tynd, viser det sig hurtigt.

Palle Jensen takker jurist i LLO Aarhus, Shanie Skov Høglund, for en kæmpe hjælp. Palle kørte hele vejen fra Nyborg til Aarhus med en gavekurv til Shanie og rådgiverne på LLO-kontoret i Aarhus.

I løbet af et kvarter indgås et forlig: Palle Jensen betaler 200.000 kr. til sin tidligere kæreste for køb af sommerhuset. Han orker ikke at kæmpe mere og vil have sagen lukket.

Et langt tovtrækkeri er nu endt med, at Palle ejer sommerhuset igen. Men han er endt med en gæld.

"Jeg har købt sommerhuset tilbage, selvom jeg oprindeligt gav hende det kvit og frit for derefter at bo til leje i huset. Det er surt, at det skulle ende på den måde. Jeg var naiv nok til at tro på det gode i min ekskæreste, da jeg lod hende få huset. Jeg er nu lettet over, at sagen er slut. Men jeg mener ikke, at advokaten skal have lov til at true mig på den måde med ophævelser og fogedsager, når det juridiske grundlag ikke er i orden", fastslår Palle Jensen.

"I fogedretten påstår han, at jeg ikke har økonomi til at blive boende. Han sender breve til mig og truer med fogeden flere gange", opremser fynboen.

TAK TIL LLO OG ADVOKAT

Sagen er løst med hjælp fra blandt andet Shanie Skov Høglund, der er jurist i LLO Aarhus.

Palle valgte i marts i år at køre hele vejen fra Nyborg til Aarhus med en gavekurv og et kram til Shanie og kollegerne på kontoret i Aarhus.

"Det er en solstrålehistorie, at jeg har haft jer i ryggen", siger Palle Jensen til Shanie, som han møder en forårsdag foran LLO's kontor.

Her overrækker han gavekurven til Shanie.

"Jeg har været så glad for LLO Aarhus og Shanies hjælp. Den har været enestående. Uden jer havde jeg fået et sammenbrud. Det har været et ekstremt hårdt pres at få trusler fra udlejers advokat, der vil smide mig ud af boligen øjeblikkeligt", forklarer Palle Jensen.

Ulovligt fremlejet: MARIA BLEV SAT PÅ GADEN

Maria og hendes mand blev sat på gaden, fordi boligen var ulovligt fremlejet til dem. Da ejeren opdagede det, gik han til fogedretten. Tjek altid, hvem den rigtige ejer af boligen er, før du skriver under og betaler.

Mange mennesker – især unge og udlændinge – bliver hvert år franarret depositum af falske udlejere, der påstår at leje en bolig ud, som de hverken ejer eller har ret til at leje ud.

Det sker netop nu ved studiestart. LLO anbefaler altid, at du tjekker, hvem den reelle ejer er ved at søge på adressen på www.tinglysning.dk, inden du skriver under og betaler.

Den anbefaling kendte Maria og hendes mand ikke. De stolede på, at alt var godt, da de fik hjælp til at finde en lejbolig i København af en dansk agent, der lever af at formidle lejeboliger til især udlændinge.

Parret er såkaldte expats – udenlandske udstationerede medarbejdere – typisk ansat i en større organisation eller virksomhed. De oplevede bagsiden af det københavnske boligmarked, hvor snyd og bedrag er udbredt.

Maria fik anbefalet den danske agent, der via en boligportal skaffede parret en 95 m²-lejlighed på Islands Brygge i København til 18.000 kr. pr. md.

Udlejeren og agenten var til stede den dag, hvor Maria og hendes mand fik lejligheden fremvist. Få dage efter blev kontrakten underskrevet, og parret flyttede ind i juni sidste år.

Men efter et halvt år – i januar i år – lå der pludselig et brev på dørmatten til udlejeren med hans navn på forsiden af kuverten.

Brevet var sendt fra en advokat på vegne af ejeren.

TOTALT KNUSTE OG ULYKKELIGE

Maria åbnede det. Hun fik brevet oversat til engelsk og fandt ud af, at der var noget galt. Hendes udlejer var ikke ejer, men lejer og havde ikke ret til at fremleje boligen til andre. Den rigtige ejer af lejligheden ophævede lejemålet, da fupudlejeren ikke havde betalt husleje i januar.

”Vi var totalt knuste. Vi panikkede, da vi fandt ud af, at han ikke havde ret til at fremleje boligen til os. Jeg vidste ikke, at man altid skal tjekke, hvem der reelt ejer boligen og må leje den ud. Det regnede jeg med, at agenten havde styr på. Jeg blev stresset og kunne ikke passe mit arbejde”, fortæller Maria.

Ejeren af lejligheden tilbød Maria og hendes mand at blive boende, men så skulle huslejen stige til hele 21.700 kroner. Det fremgår af en mail sendt fra hans advokat til LLO Hovedstaden, som parret meldte sig ind i.

Vi Lejere har kontaktet ejeren for at få en kommentar, men han er ikke vendt tilbage til os.

”Ejeren sagde, at jeg ikke skulle betale husleje til den falske udlejer. Så vi betalte ikke leje i februar og marts til ham. Vi spurgte, om vi måtte blive boende. Det måtte vi godt, men så ville huslejen stige til 21.700 kroner. Desuden skulle vi betale hans advokatudgif-

ter på 24.750. Det afslog vi, og ejeren tog sagen i fogedretten for at få både os og den anden lejer ud”.

LLO har dokumentation i form af et brev fra ejerens advokat med tilbuddet, som parret afslog.

Fogedretten afgjorde, at parret og den anden lejer skulle fraflytte. Inden da havde LLO rådgivet Maria til at finde en ny bolig og ikke anke kendelsen. Sagen var tabt.

Den danske agent, som havde formidlet lejligheden til Maria og hendes mand, valgte efterfølgende at betale 4.750 kr. på vegne af parret til ejeren af lejligheden for advokatudgifter samt retsafgift til fogedretten.

Agenten lever af at formidle lejeboliger til bl.a. udenlandske medarbejdere. Hun ønsker ikke at stå frem i denne artikel, men forklarer, at hun troede, at boligen godt måtte fremlejes til parret, selvom der på tinglysning.dk står, at den er ejet af en anden person.

FREMLEJER ER DÅRLIGT STILLET

Rådgiver i LLO Hovedstaden, Henriette Grage, har hjulpet Maria og hendes mand.

”De stod i en meget svær situation, fordi de fremlejede lejligheden af den oprindelige lejer, der ikke havde lov til at fremleje den. Når han ophæves, skal den, der fremlejer, også ud af lejemålet”, forklarer Henriette Grage.

Som fremlejetager kan du ikke opnå bedre rettigheder end den lejer, som du fremlejer af.



FOTO: AI

Ophæves lejer, fx fordi huslejen ikke betales af den anden lejer, eller fordi fremlejen er ulovlig, vil fremlejetager, i dette tilfælde Maria og hendes mand, også blive ophævet og smidt ud.

Parret er – på trods af alle problemerne – glade for LLO's hjælp.

"Jeg har fået så meget hjælp, og Henriette har hjulpet mig med sagen og rådgivet mig så godt. Jeg er så taknemmelig og kan anbefale alle at gå til LLO Hovedstaden", siger Maria.

HAR MISTET 72.000 KR.

Maria og hendes mand kæmper nu for at få depositum, tre måneders leje plus en måneds leje – cirka 72.000 kr. – tilbagebetalt fra lejerens, der ulovligt fremlejede boligen til parret.

Vi har forsøgt at kontakte ham for en kommentar, men han er ikke vendt tilbage. Det viser sig, at han har flere lignende sager bag

sig, hvor han har snydt andre lejere. LLO har kendskab til mindst en anden sag.

Maria og hendes mand flyttede i april ind i en ny lejlighed, som de fandt online via en boligportal. Inden de skrev under, fik de LLO til at tjekke kontrakten.

"Vi bor nu i Ørestad på Amager og betaler 20.000 kr. i leje inklusive vand og varme. Med el og internet ender vi på cirka 21.000 kr. Det er mange penge for os. Men denne gang er det en stor og professionel udlejer", fortæller Maria.

Maria er ikke hendes rigtige navn. Hun ønsker at være anonym grundet sit arbejde, men fortæller sin historie, som en advarsel til andre.

"Jeg håber ikke, at andre havner i samme uheldige situation som os. Tjek altid, hvem du egentlig lejer boligen af ved at søge på internettet, inden du skriver under. Advokater er så dyre i det her land, så meld jer ind i LLO og få dem til at hjælpe", lyder rådet fra Maria.

Maria og hendes mand lejede en bolig på Islands Brygge i København, men endte med at blive ophævet, da den var ulovligt fremlejet til dem. Tjek altid, hvem der egentlig ejer boligen, inden du skriver under, lyder rådet fra Maria.

TJÆK ALTID HVEM DU LEJER AF

- Du risikerer at blive snydt og muligvis indgå en ulovlig fremlejeaftale, hvis den, du lejer af, enten er en fupmager og ikke ejer boligen, eller selv er lejer og ikke må fremleje.
- Tjek altid, hvem der ejer boligen, inden du skriver under og betaler. Søg på adressen på www.tinglysning.dk og find den reelle ejer af boligen. Er det et boligselskab, der ejer boligen, skal du spørge dem, om boligen må fremlejes til dig.

Få flere gode råd på de næste sider og på www.llo.dk/guides/



AF CAMILLA HEDEMANN, CAND.JUR. OG KONTORCHEF,
OG KRISTINE JEANETT NØRGAARD, ERHVERVSJURIST,
SERVICEKONTOR FYN & JYLLAND I AALBORG.

STUDERENDE PÅ BOLIGJAGT: STORE PRISFORSKELLE OG NYE FORMER FOR SVINDEL

MANGE BLIVER SNYDT AF FUPMAGERE OG FRANARRES DEPOSITUM. SVINDLERNE BRUGER NU AI TIL AT LAVE FALSKKE BOLIGANNONCER OG LEJEKONTRAKTER. HER ER, HVAD DU SKAL PASSE EKSTRA PÅ I DIN BOLIGJAGT.

Når tusindvis af unge hvert år flytter hjemmefra for at begynde på en uddannelse, bliver boligjagten hurtigt en af de største udfordringer. Særligt studerende, der flytter til København, oplever et presset boligmarked med lange ventelister, stor konkurrence og høje huslejer. I byer som Aalborg, Odense og Esbjerg kan det ofte være lettere at finde en bolig, og huslejen er typisk markant lavere.

Mange studerende vælger uddannelse ud fra faglige interesser, men økonomien får også større og større betydning. En høj husleje kan betyde, at der er mindre plads i budgettet til bøger, transport og almindelige leveomkostninger. For nogle betyder det også, at de må arbejde mange timer ved siden af studiet for at få økonomien til at hænge sammen.

KØBENHAVN ER DYRERE END MANGE ANDRE STUDIEBYER

Der er stor forskel på, hvad studerende betaler for en bolig rundt om i landet. Særligt hovedstaden skiller sig ud.

Hvor man i flere af de mellemstore studiebyer ofte kan finde et værelse eller en mindre lejlighed til en overkommelig pris, er mulighederne i København langt mere begrænsede. Mange studerende må acceptere længere transporttid, bo i delebolig eller pendle fra nabo-kommuner for at få råd til huslejen.

I Aalborg er situationen ofte mere overskuelig. Byen har mange studieboliger, og konkurrencen er generelt mindre. Det betyder ikke, at alle finder en bolig med det samme, men risikoen for at ende i desperatte løsninger er typisk mindre.

Mange unge bliver overraskede over, hvor stor forskellen er på huslejen i København og resten af landet. En studerende, der kan finde en etværelses lejlighed eller studiebolig til en overkommelig husleje

i Aalborg, kan opleve at skulle betale det dobbelte eller mere for en tilsvarende bolig i hovedstaden.

En del af forklaringen er naturligvis, at mange ønsker at bo i København. Byen tiltrækker studerende, internationale ansatte og virksomheder fra hele landet. Samtidig er antallet af boliger ikke fulgt med efterspørgslen.

Men prisforskellen skyldes ikke alene, at København er en attraktiv by. Mange lejere og eksperter har i årevis påpeget, at dele af lejeboligmarkedet er præget af meget høje huslejer, som ligger langt over, hvad almindelige studerende og lønmodtagere har mulighed for at betale uden at bruge en meget stor del af deres indkomst på bolig.

Boligmanglen i København betyder også, at mange studerende føler sig tvunget til at acceptere næsten enhver bolig, de kan få fat i. Det skaber et marked, hvor meget høje huslejer kan opkræves, og hvor de boligsøgende ofte har svært ved at gennemskue, om prisen er rimelig.

Samtidig oplever LLO fortsat, at mange lejere betaler for meget i husleje. Derfor kan det være en god idé at søge rådgivning, hvis huslejen virker urimeligt høj. At man har skrevet under på en kontrakt, betyder nemlig ikke nødvendigvis, at huslejen er lovlig.

NÅR DESPERATIONEN STIGER, FØLGER SVINDLERNE EFTER

For mange unge er boligudgiften den absolut største post i budgettet. Nogle må bo på ganske få kvadratmeter, tage flere studiejob eller flytte langt væk fra studiestedet for at få økonomien til at hænge sammen.

Desværre ved svindlere også, at studerende ofte er pressede omkring studiestart.

LLO oplever hvert år henvendelser fra unge, som har betalt depositum for en bolig, der enten ikke findes eller slet ikke kan udlejes lovligt. Falske annoncer bliver delt på sociale medier, i Facebook-grupper og

LLO-JURISTER SKRIVER:



Anders
Svendsen



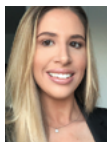
Ole
Hansen



Katrine
Sparrowath
Nielsen



Timothy
Abilo
Vildershøj



Arnela
Osmanovic



Camilla
Hedemann



Joan
Jensen



Shanie
Skov
Høglund



Kristine
Jeanett
Nørgaard



Parita
Stephen



Anne Sofie
Lillie



på forskellige boligportaler. Nogle svindlere optræder meget professionelt og sender både billeder, lejekontrakter og legitimation for at skabe tillid.

Jo mere attraktiv boligen ser ud, desto mere skeptisk bør man være. En billig lejlighed tæt på universitetet eller centrum vil ofte tiltrække mange interesserede. Hvis prisen virker usædvanligt lav sammenlignet med andre boliger i området, bør alarmklokkerne ringe.

Netop de høje priser og manglen på boliger gør København attraktiv for svindlere. Når en studerende har fået studieplads og skal finde en bolig inden semesterstart, kan det være fristende at slå til hurtigt.

Svindlere udnytter ofte denne situation. De ved, at mange boligsøgende er villige til at acceptere vilkår, som de normalt ville være skeptiske overfor. Det kan være krav om hurtig betaling, manglende fremvisning af boligen eller usædvanlige bestemmelser i lejekontrakten.

AI GØR SVINDLEN MERE OVERBEVISENDE

Tidligere var det ofte let at spotte en falsk annonce på dårlige billeder eller mange stavfejl. Sådan er det ikke længere.

Ved hjælp af kunstig intelligens kan svindlere nu fremstille professionelle annoncer, redigere billeder og udarbejde dokumenter, som ved første øjekast ser troværdige ud. Nogle boligsøgende oplever endda at modtage lange og velformulerede beskeder fra falske udlejere, som virker både seriøse og hjælpsomme.

AI bruges også til at lave kontrakter, der ligner juridiske dokumenter. Problemet er, at indholdet ofte er forkert. Kontrakterne kan indeholde mærkelige bestemmelser, udenlandske regler eller formuleringer, som ikke passer til dansk lejelovgivning.

Gå derfor altid til LLO med lejekontrakten – du kan ikke stole på rådgivning fra AI, fx ChatGPT.

VÆR KRITISK OVER FOR HJEMMELAVEDE KONTRAKTER

En lejekontrakt behøver ikke nødvendigvis være ugyldig, fordi den ikke er lavet på den autoriserede formular. Men hvis kontrakten ser mærkelig ud, bør man undersøge sagen nærmere.

LLO oplever jævnligt kontrakter, der tydeligvis er sammensat af forskellige standardtekster eller fremstår AI-genererede. Nogle indeholder

bestemmelser, der er direkte i strid med lejeloven, mens andre mangler helt grundlæggende oplysninger om udlejer og lejemålet.

Vær særligt opmærksom, hvis kontrakten indeholder mange gentagelser eller uklare formuleringer, hvis teksten virker maskinoversat, hvis der mangler oplysninger om udlejer, hvis vilkårene fremstår usædvanligt ensidige, eller hvis der henvises til regler og myndigheder, som ikke eksisterer i Danmark.

Hvis noget virker forkert, bør man få rådgivning, før man skriver under.

INGEN FOLKEREGISTERADRESSE? SÅ BØR DU VÆRE PÅ VAGT

Et af de mest alvorlige advarselstegn er, hvis udlejeren oplyser, at du ikke må registrere din folkeregisteradresse i boligen.

LLO ser jævnligt tilfælde, hvor studerende får tilbudt værelser eller lejligheder på betingelse af, at de ikke melder adresse. Det kan være tegn på, at udlejeren ikke har ret til at udleje boligen, eller at udlejningen foregår i strid med reglerne.

For den studerende kan det skabe store problemer. Folkeregisteradressen bruges blandt andet af offentlige myndigheder, uddannelsesinstitutioner og ved ansøgning om boligstøtte eller andre ydelser. Mange studerende er samtidig afhængige af at kunne dokumentere deres bopæl for at opnå udeboende SU.

Hvis udlejeren ikke vil acceptere, at du registrerer din adresse, bør alarmklokkerne ringe. Ofte er det et tegn på, at noget ikke er, som det skal være.

BRUG LIDT EKSTRA TID

Mange unge skriver under på den første kontrakt, de får tilbudt. Det er forståeligt, når studiestarten nærmer sig, men det kan blive dyrt.

I en tid, hvor både annoncer, billeder og dokumenter kan fremstilles ved hjælp af kunstig intelligens, er det vigtigere end nogensinde at kontrollere, hvem man faktisk lejer af. Brug lidt ekstra tid på at undersøge boligen, ejerforholdene og kontrakten, før du betaler eller skriver under.

Boligsvindlere lever af hastværk. Derfor er sund skepsis stadig den bedste forsikring, når boligjagten går i gang. God jagt – og husk, at LLO altid står klar til at hjælpe dig.

EFTERLADT MED STOR FRAFLYTNINGSREGNING EFTER FADERENS DØD

Først døde faren. Så krævede udlejer en formue af sønnerne, der var i stor sorg. De efterlodte gik til LLO og vandt i huslejenævnet, men udlejer har anket sagen. Vi kæmper videre, siger sønnerne.

Mathias Turri og hans bror fik sig noget af et chok efter faderens død i november 2023.

Men ikke nok med det.

Snart fulgte en stor fraflytningsregning, der skabte yderligere bekymringer for de to efterladte.

Faren havde boet til leje i Ebeltøft, og udlejer krævede nu en meget stor regning for istandsættelse af lejligheden. Flytteopgørelsen løb op i 71.885 kroner.

Sønnerne betalte, hvad udlejer krævede, men gik efterfølgende til LLO i Aarhus, der hjalp de to efterladte med at sende sagen til huslejenævnet.

LLO har hjulpet de to sønner, der stod alene med boet efter faderens død.

Sønnerne fik medhold i langt størstedelen af sagens punkter i huslejenævnet, der fastslog, at udlejer uberettiget har opkrævet en måneds husleje og et markant for højt istandsættelsesbeløb, og at der samlet skal tilbagebetales cirka 44.000 kroner til lejerens bo.

Det vil udlejer ikke, og han har indbragt sagen for boligretten.

Boet forvaltes af sønnen Mathias Turri, og for ham har sagen været både juridisk kompleks og følelsesmæssigt belastende på samme tid.

”Det var mig, der tog ansvaret for boet efter min far. Jeg stod alene med

sagen sammen med min bror. Det var et stort pres oven i sorgen. Det har været stressende - især det første år efter hans død. Udlejer var fuldstændig ligeglad med os,” fortæller han.

UDLEJERS KRAV SKÅRET MARKANT NED

Huslejenævnet gav LLO og sønnerne medhold på en række centrale punkter. Blandt andet fastslog nævnet, at udlejer ikke var berettiget til at opkræve husleje for april 2024 på 6.780 kr. eller morarenter på 632,66 kr.

Derudover blev udlejers samlede istandsættelseskrav nedsat markant - fra 71.885 kr. til 35.000 kr.

Nævnet lagde blandt andet vægt på, at udlejer ikke havde dokumenteret at have lidt et tab svarende til det oprindelige krav.

For Mathias Turri bekræfter afgørelsen i huslejenævnet, at det var rigtigt at søge hjælp hos LLO.

”Den juridiske hjælp var yderst tilfredsstillende. At vi vandt så meget tilbage, viser jo tydeligt, at sagen er blevet formidlet godt til huslejenævnet. Selve hjælpen og resultatet var fantastisk, men ventetiden var lang. Det har været et hårdt forløb, der desværre ikke er slut endnu.”



FOTO: PRIVAT

I sorg efter farens død: Sønnerne fik fraflytningsregning på over 70.000 kr. fra udlejer efter farens død. Boet forvaltes af sønnen Mathias Turri, der her ses med sin nu afdøde far Gersam Maria Turri.

UDLEJER GÅR TIL BOLIGRETEN

Trods den klare afgørelse fra huslejenævnet har udlejer ikke tilbagebetalt de 44.297 kroner inden for fristen, som huslejenævnet fastsatte til den 9. januar i år.

Sagen har udlejer indbragt for boligretten, og det indledende retsmøde fandt sted i februar i år.

Udlejers virksomhed har selv stået for en del af arbejdet, men har også haft gulv-, tømrer- og malerfirmaer til at arbejde i lejligheden for i alt 39.158,75 kr., jf. flytteopgørelsen.

”Jeg har haft udgifter til eksterne håndværkerfirmaer, og derudover har mit eget firma arbejdet i lejligheden og sendt fakturaer på i alt 29.926,25 kroner med moms. Jeg vil ikke efterbetale de 44.297 kroner, som huslejenævnet kræver. Derfor har jeg anket til boligretten”, forklarer udlejeren, der ønsker at være anonym, indtil der er faldet dom i sagen.

Sagen er udsat, indtil en syn- & skønsmand har vurderet den. Vi skriver om dommen, når sagen er afsluttet.

SYN & SKØN

Syn og skøn er et bevis, som kan bruges i en retssag. Syn og skøn udføres af en fagperson, en skønsmand, der undersøger nogle spørgsmål og besvarer dem i en syn- og skønserklæring. Den, der har bedt om syn og skøn, hæfter for omkostningen.

Det er dig eller den anden part, der kan tage initiativ til at få foretaget syn og skøn.

Det kan ske enten som led i en sag, som allerede behandles af retten, eller det kan ske for at sikre et bevis, hvis der senere skulle blive anlagt en retssag.

Udgifterne til syn og skøn kan være store.

Retten bestemmer skønsmandens honorar. Du og den anden part får mulighed for at kommentere skønsmandens regning. Den part, der har bedt om syn og skøn, hæfter for omkostningerne.

Når sagen er slut, bestemmer retten, hvem der endeligt skal betale udgifterne til syn og skøn. Det sker ved fastsættelsen af sagsomkostningerne.

Læs mere på www.domstol.dk



SKAL JEG BETALE UDEN AT HAVE SET BOLIGEN?

Hej LLO
Jeg har fundet et værelse tæt på studiet. Udlejer vil have depositum med det samme, men jeg har ikke set værelset. Hvad gør jeg?

Mvh.

Den unge studerende

Kære unge studerende

Hvis udlejeren presser dig til en hurtig betaling, er det ofte et advarselstegn. Betal derfor ikke, før du har set værelset og tjekket, hvem udlejer er, samt modtaget en skriftlig lejeaftale.

Du kan med fordel undersøge, om det er udlejeren, der rent faktisk ejer boligen på www.tinglysning.dk.

Venlig hilsen

Mette Huynh, juridisk rådgiver,
LLO Hovedstaden

JEG MÅ IKKE STÅ MED CPR PÅ ADRESSEN?

Kære LLO Hovedstaden
Jeg er udstationeret og er ny i Danmark. Jeg har fundet en lejlighed gennem en Facebook-gruppe. Jeg har modtaget den vedhæftede lejekontrakt, som I gerne må gennemgå, inden jeg underskriver den. Til orientering oplyser udlejer, at jeg ikke må registrere mit CPR-nummer på adressen. Derfor er jeg blevet lidt nervøs.

Mvh. Expat*

*En expat er en person, der midlertidigt arbejder i et andet land end sit hjemland. Expat = expatriate.

Kære Expat

Tak for din henvendelse.

Jeg kan af lejekontrakten se, at boligen er beliggende i en almen boligorganisation. At udlejer siger, at du ikke må registrere dit CPR-nummer på adressen, er bekymrende.

Når der er tale om en almen bolig, kan situationen være, at den person, du har kontakt med, selv er lejer og forsøger at fremleje boligen til dig. Fremleje af en almen bolig kan kun ske, hvis en række betingelser er opfyldt.

Mit råd er derfor, at du ikke underskriver lejekontrakten endnu, ligesom du heller ikke skal betale depositum til udlejer. Kontakt i stedet udlejer og spørg, om han har fået godkendelse hos boligselskabet til at leje boligen ud. Vil udlejer ikke svare, kan du kontakte det almene boligselskab direkte og spørge, om de har godkendt fremleje af denne bolig. Hvis udlejer ikke vil svare dig, og hvis boligselskabet ikke kender til fremlejen og ikke har godkendt den, bør du betragte det som et alvorligt rødt flag.

Det kan betyde, at personen, som vil leje boligen ud, forsøger at fremleje ulovligt.

Venlig hilsen

Emma Damsgård Hansen,
juridisk rådgiver, LLO Hovedstaden

HJÆLP – JEG FRYGTER MIN UDLEJER!

Hej med jer

Jeg er flyttet hjemmefra for første gang og har netop overtaget min lejlighed. Jeg har betalt depositum og forudbetalt husleje og er egentlig glad for lejeboligen.

Nu har jeg søgt efter min udlejers navn på internettet og kan se, at han er kendt for at svindle lejere. Jeg er ret bekymret nu.

Jeg har ikke oplevet nogen problemer, men kunne forestille mig, at det bliver et problem, når jeg skal fraflytte. Jeg har betalt ret mange penge i depositum og forudbetalt leje. Er der noget, jeg kan gøre for at sikre mig selv?

Kh.

Den nye lejer

Kære nye lejer

Tak for din e-mail.

Det er fornuftigt, at du allerede nu har kontaktet os. Da du flyttede ind i lejemålet for otte dage siden, kan du fortsat nå at sende en skriftlig fejl- og mangelliste til din udlejer. Efter lejeleven skal mangler, der var til stede ved indflytningen, meddeles til udlejer senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Lejer hæfter ikke for de mangler, der var til stede ved indflytning.

Jeg anbefaler, at du tager daterede fotos af hvert rum, gulve, vægge, hårde hvidevarer, vinduer, bad og eventuelle eksisterende skader mv. Send derefter materialet pr. e-mail til udlejer og arkiver en kopi af den sendte e-mail til dig selv, således at du har dokumentation.

Når du på et tidspunkt skal fraflytte lejemålet, anbefaler vi også, at du booker et forberedende fraflytningsmøde med os. Her kan vi klæde dig godt på både strategisk og dokumentationsmæssigt, så du står stærkest muligt, skulle der opstå en tvist om istandsættelse.

Opstår der andre spørgsmål, må du endelig række ud igen.

Venlig hilsen

Parita Stephen, juridisk rådgiver,
cand. jur., LLO Hovedstaden

Ulovlige gebyrer tre år i træk – får 73.000 kr. retur

Stor udlejer begår trods indsigelser samme fejl med ulovlige gebyrer tre år i træk og har måttet tilbagebetale i alt 73.000 kroner til fem lejere. LLO: Det viser behovet for en autorisationsordning. Lejerne frygter for asbest i kælderen og afventer testsvar.

Fem lejere i Glostrup gik til LLO, fordi de undrede sig over de mange gebyrer, som udlejer satte på deres vand- og varmeregnskaber.

Mistanken om fejl i regnskaberne holdt stik. Og lejerne fik ret.

De bor i en ejendom på hjørnet af Tranemosevej 1 og Brøndbyvestervej 8, der ejes af Henrik Fruergaard Rasmussen. Han er direktør og ejer flere ejendomme i Storkøbenhavn.

Han er også direktør i Seneca Service Company ApS, der administrerer ejendommen, og tre år i træk har sendt varmeregnskaber med ulovlige gebyrer, selvom LLO Glostrup hvert år har påpeget fejlen og gjort indsigelse.

Det er Annette Sønderby Jensen fra LLO Glostrup, der alle tre år fra 2023 til 2025 har gjort indsigelse mod forbrugsregnskaberne, da der er medtaget udgifter, som ikke må være indeholdt i opgørelserne.

Det drejer sig om udgifter til bl.a. service/vedligeholdelse, VVS/varmest, elforbrug og administration, som hvert år er sat på regninger sendt til beboerne.

Det er sket i både 2024 og 2025, selv om Seneca allerede erkendte i 2023, at de ikke måtte gøre det og tilbagebetalte penge til lejerne. Alligevel er de

samme gebyrer medtaget på næste års regnskab – igen.

Suk, lyder det fra LLO-rådgiveren, som ellers er en tålmodig person.

”Begår udlejer samme fejl tre år i træk, ligner det et mønster. Har udlejer virkelig ikke lært af sine fejl?”, spørger Annette Sønderby Jensen fra LLO Glostrup, der har hjulpet lejerne i flere andre sager – bl.a. om mistanke om asbest i kælderen.

”I de tre år, jeg har gjort indsigelse mod varmeregnskaberne, har fem lejere fået 73.098,53 kr. tilbagebetalt”, forklarer LLO-rådgiveren, der dog ikke er tilfreds med, at hun år efter år skal gøre samme udlejer opmærksom på samme fejl.

”Jeg har fundet stort set de samme fejl i alle tre år i alle vand- og varmeregnskaber. Det, jeg kan konstatere, er, at de ikke har lært af deres fejl. De gentager dem igen og igen på trods af indsigelser”, siger Annette Sønderby Jensen.

FEJL FLERE STEDER

Ejendommen på Tranemosevej 1/Brøndbyvestervej 8 i Glostrup har 12 lejemål. LLO har seks medlemmer i ejendommen.

Seneca administrerer også en ejendom på Hovedvejen 182 i Glostrup.

”Her har fire lejere fået 12.305 kr.

FEJL I REGNSKABET TRE ÅR I TRÆK

Tre år i træk har der været stort set de samme fejl i både vand- og varmeregnskaberne sendt til beboerne i ejendommen Tranemosevej 1/Brøndbyvestervej 8 i Glostrup.

Nedenfor er de ulovlige gebyrer, som LLO Glostrup har gjort indsigelse imod, hvilket udlejer, Seneca, har erkendt og tilbagebetalt. Sagerne er derfor ikke gået til huslejenævnet i kommunen.

	2023	2024	2025
Service/vedligeholdelse	✓	✓	✓
VVS/varmest	✓	✓	✓
Elforbrug	✓	✓	✓
Fyrrum	✓	Administration	Administration
Brunata online	✓	✓	✓
Brunatamålere/aflæsning	✓		
Henlæggelse	✓		

	2023	2024	2025
Administration	✓	✓	✓
Fyrrum	✓	✓	✓
VVS/vicevært	✓	✓	✓
Eludgift	✓	✓	✓
Brunata online	✓	✓	✓



RESULTAT: TILBAGEBETALT TIL BEBOERNE

Udlejer, Seneca, har erkendt fejlene og tilbagebetalt beløbene. Sagerne er derfor ikke gået til huslejenævnet.



tilbage i år på grund af samme fejl i regnskaberne. Og sidste år fik fem lejere i denne ejendom cirka 15.000 kr. tilbage. Det er altså samme fejl, som Seneca gentager i andre ejendomme år



FOTO: JPK

Pia Kolze (t.v.) og Bjarne Jørgensen (t.h.) er godt trætte af udlejers fejl: Fra 2023 til 2025 har udlejer sendt vand- og varmeregnskaber med de samme ulovlige gebyrer. Annette Sønderby Jensen fra LLO Glostrup (i midten) har hjulpet fem lejere i ejendommen med at få i alt 73.000 kr. tilbagebetalt.

efter år", konstaterer Annette Sønderby Jensen.

BRUG FOR SKRAPPERE REGLER

Sagen viser et generelt problem, mener LLO: Går den, så går den, tænker mange administratorer og udlejere. Der er behov for, at politikerne indfører en autorisationsordning for udlejere og administratorer med flere end tre lejemål, mener LLO.

"Vi har brug for, at alle udlejere og administratorer kender og respekterer loven. I rigtig mange sager bliver loven brudt, men det får ingen mærkbare konsekvenser. De fortsætter blot med at bryde loven", siger formand for LLO, Helene Toxværd.

"En autorisationsordning kan sikre, at udlejerne kender reglerne. Samtidig er der en mulighed for at fratage autorisationen fra de brodne kar", afslutter LLO-formanden.

“ En autorisationsordning kan sikre, at udlejerne kender reglerne. Samtidig er der en mulighed for at fratage autorisationen fra de brodne kar”

- Helene Toxværd.
Formand for LLO

”

UDLEJER: "VI ER KEDE AF DET"

Udlejeren Seneca og ejer Henrik Fruergaard Rasmussen skriver i en mail, at de er kede af situationen og nu vil stoppe med at sætte ulovlige gebyrer på forbrugsregnskaberne.

"Vi er selvfølgelig også kede af situationen, og at vi ikke har været skarpe nok vedr. forbrugsregnskaberne. Men det er der blevet rettet op på internt i huset", skriver Seneca Service Company i en mail og fortsætter:

"Det er helt sikkert os, som ikke har været dygtige og opmærksomme nok i forbindelse med forbrugsregnskaberne. Det beklager vi".

Seneca svarer ikke på spørgsmålet om, hvor mange lejere i andre af Senecas ejendomme, der har modtaget lignende forbrugsregnskaber med ulovlige gebyrer på:

Vil I nu gennemgå regnskaberne i jeres andre ejendomme og gøre beboerne her opmærksomme på jeres fejl i vand- og varmeregnskaberne og tilbagebetale til disse beboere?

Det spørgsmål har Seneca ikke svaret på. LLO kender selvfølgelig kun til de steder, hvor medlemmer henvender sig. Fejlene gentager sig i to ejendomme administreret af Seneca, hvor LLO har medlemmer. Lejere andre steder kan dermed have betalt ulovlige gebyrer, uden at LLO kender til sagerne.

BRUNATA: VI HAR INTET ANSVAR FOR ULOVLIGE GEBYRER

Seneca har sendt varmeregnskaber ud via det store firma Brunata, der er "landets førende specialist i forbrugsregnskaber", som virksomheden skriver på sin hjemmeside.

Brunata skriver i et svar, at det er udlejeren, der er juridisk ansvarlig for, hvad der står i varmeregnskabet, og at Brunata er rådgiver.

"Brunata bistår udlejere med at opfylde de lovbestemte forpligtelser i forbindelse med udarbejdelse af forbrugsregnskaber".

LÆS VIDERE NÆSTE SIDE

"Ansvaret for regnskabs indhold og korrekthed påhviler efter lovgivningen udlejer og ikke Brunata. Som leverandør har Brunata ikke en kontrol- eller tilsynsrolle i forhold til de oplysninger, der modtages fra udlejer eller dennes repræsentanter".

"Hvis en lejer mener, at et forbrugsregnskab er forkert, indeholder lovgivningen en særlig klageprocedure. Lejeren kan fremsætte indsigelse over for udlejer senest seks uger efter modtagelsen af regnskabet. Hvis indsigelsen afvises, kan sagen indbringes for det lokale huslejenævn, som kan tage stilling til regnskabets lovlighed og korrekthed. På den måde er der etableret en klar proces for prøvelse af eventuelle uenigheder om et forbrugsregnskab".

Vi har forgæves spurgt Brunata, om de gør udlejeren opmærksomme på forkerte eller ulovlige gebyrer, og hvor længe en udlejer kan blive ved at bruge Brunata til at sende fejlagtige regnskaber ud:

Hvor længe kan administrator og udlejer blive ved med at sætte ulovlige gebyrer på de vand- og varmeregnskaber, som Brunata sender ud til lejerne på vegne af udlejer?

I denne sag er det sket tre år i træk – kan det fortsætte i det uendelige trods indsigelser fra beboere?

FOTO: LLO/JPK.



Beboer Pia Kolze viser de rør frem i kælderen, som måske indeholder asbest. De stod åbne i månedsvis, fortæller hun og en anden beboer, Bjarne Jørgensen, der viser rundt i ejendommen.

FRYGT FOR ASBEST SKABER UTRYGHED

Beboere i Glostrup frygter for asbest i kælderen og afventer testsvar. Det har de ventet på siden januar i år. Udlejer siger, at de nu vil få lavet en ny test. Det undrer lejerne meget.

To lejere, der er medlemmer af LLO, står nu frem og fortæller om mulig asbest i vaskekælderen, hvor gamle rør stod udækkede i månedsvis.

Beboerne har siden januar ventet på at få indsigt i de testsvar, som udlejer og administrator har fået udført.

"Vi frygter for vores sundhed og sikkerhed", siger Bjarne Jørgensen, der har boet i ejendommen i mange år.

"Jeg er meget bekymret og er ikke tryk ved at benytte vaskekælderen," fortæller Pia Kolze, en anden beboer i ejendommen.

LLO har rykket udlejeren for

svar flere gange, men forgæves.

"Vi ved således ikke, om der er asbest i de rør, der stod udækkede i månedsvis", siger Annette Sønderby Jensen fra LLO Glostrup.

Seneca Service Company skriver i et svar til *Vi Lejere*, at de "endnu engang har hidkaldt et firma, som kommer ud på fredag den 3. juli og tester tørrekælderen – og som efterfølgende udarbejder en rapport, som fremsendes til lejerne herefter".

Det undrer Bjarne Jørgensen:

"Vi er jo blevet oplyst om, at den test allerede er lavet, og nu er rørene jo pakket ind igen".

NU ER VI OVER 55.550 MEDLEMMER

LLO fortsætter medlemsfremgangen. Vi er vokset med 4.201 medlemmer på et år og tæller nu 55.558 medlemmer.

Ved udgangen af juni 2026 havde LLO i alt 55.558 medlemmer. Det er en stigning fra 51.357 medlemmer i juni 2025 og svarer til en medlemsfremgang på godt 8 procent.

Fremgangen skyldes, at flere foreninger, især almene boligafdelinger, har valgt at blive tilknyttet LLO. Blandt andre den almene boligafdeling Grantoften i Ballerup (se Vi Lejere nr. 1/2026). Også private beboerrepræsentationer, som Bispebjerg Bakke i København, har valgt at blive en del af fællesskabet.

Af de 55.558 medlemmer er 10.777 enkeltmedlemmer, mens 44.781 er medlemmer gennem boligafdelinger, beboerforeninger og beboerrepræsentationer.

"Medlemsfremgangen viser, at stadig flere lejere ønsker professionel rådgivning, stærk interessevaretagelse og et fællesskab, der arbejder for bedre vilkår. Det er hårde tider for lejerne, og mange har brug for hjælp", forklarer LLO's formand, Helene Toxværd.

MEDLEMSFREMGANG

▪ 1. juni 2025: 51.357 medlemmer

▪ 1. juni 2026: 55.558 medlemmer

▪ Fremgang: 4.201 medlemmer

FÅ RÅDGIVNING

Du kan altid kontakte din lokalafdeling med spørgsmål. Du finder telefon og e-mail på din afdeling ved at indtaste dit postnummer på forsiden af www.llo.dk

Find afdeling / medlemskab

Tast postnummer

Find

XORD

RIIS 2026 - 3	FOLKE- PEN- SION	PEGE	TIRÆ	REX	VÆSKÉ	HINK- EDE	VOKAL	SKOLE- FAG
UDSYN								
VERBUM				GRINE DANS		6	ANB.	
KORT			STAK HELLIG				VOKAL SPISE	
BOLIG								
FRANK- RIG		UDRAB PAK			LYDORD SMART			4
FUGLE- BO								
BIL- DEL					VOKAL PIGE		TALORD ROD	
FLOW	3							
SPA- NIEN		FOR- FRISK- NING	VOKAL BJÆF		NUL FLUOR		VOKAL TONE	
DI- REKTE					5			
VIND- RET- NING			2	SKVÆT	ROMER- TAL DYREDEL		SVERIGE ITALIEN	
TEK- NO- LOGI			OVER- HOVED		1			
GRUND- STOF			DRENG RAL				VOKAL POST	
TYSK- LAND		ETAGE YOGA- TRIN				ALF. FØLGE METER		
FODER								
RYGE		7		BASSIN	ELV	SPISE VOKAL		
HERRER								
TIN			TOILET- PAPIR NORGE			KILO	ØSTRIG VOKAL	
FARTØJ	6							

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

Indsend kodeordet samt dit navn og adresse senest 1. november på e-mail: llo@llo.dk - så deltager du i konkurrencen om et gavekort på 500 kr. til Salling Group.

VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 2 / 2026:

Rita Maar, Kogtvedhøj 10, 5700 Svendborg

KODEORD: BADEBOLD

GIV EN GAVE MED MENING

Mange unge kender ikke deres rettigheder og bliver snydt. Hjælp en ung godt i gang på lejeboligmarkedet med et LLO-medlemskab. Det gjorde Lene Larsen, der gav sin nevø et medlemskab.

Da Lene Larsens nevø blev færdiguddannet og skulle flytte fra kollegiet, valgte mosteren at give ham et medlemskab af LLO. "Han flyttede sammen med sin kæreste ind i en lejebolig, hvor udlejeren havde et blakket ry. 'Den udlejer snupper hele depositum fra dem', sagde min søster. Så jeg valgte at give min nevø et medlemskab af LLO som kandidat- og indflyttergave", forklarer Lene Larsen.

Det var en god idé. Studiestart i september er højsæson for svindel med lejeboliger. Særligt unge franarres tusinder af kroner.

Glæden ved at have fundet en lejlighed i boligjungen kan være så stor, at man glemmer sin kritiske sans. Det rammer mange unge og udlændinge, der er nye på boligmarkedet. Det kan du læse om på side 14-15, hvor Maria og hendes mand blev snydt af en fupudlejer, der fremlejede en bolig, han ikke havde ret til. Det har kostet dem over 70.000 kroner, stress og bekymringer.

"Første møde med udlejningssektoren kan blive en slem oplevelse for



både unge og udlændinge, der ikke kender reglerne. Vi får mange henvendelser fra både unge og udlændinge", fortæller LLO-formand Helene Toxværd.

Ofte får boligsøgende at vide, at der står 10 andre boligsøgende i kø, som tager lejligheden, hvis de ikke siger ja med det samme og betaler depositum og en måneds leje nu. Pengene er væk, og fupudlejeren er forsvundet. **Få gode råd og guides på www.llo.dk/guides**

KOM MED PÅ ET GRATIS WEBINAR - WWW.LLO.DK/KURSER

Alle webinarer er gratis. Tilmeld dig på: www.llo.dk/kurser

Hvad kan LLO gøre for almene lejere?	22. september, kl. 16.30 – 17.30
Beboerrepræsentationer - sådan stifter du en BR og kræver indflydelse	29. september, kl. 16.30 – 17.30
Nyheder i Lejeretten	2. oktober, kl. 9.00 – 10.00
Almene foreninger - forstå afdelingens regnskab	6. oktober, kl. 16.30 – 17.30
Huslejestigninger med fokus på OMK	8. oktober 2026 kl. 16.30 – 17.30
Beboerrepræsentationer - det daglige arbejde og foreningsret	22. oktober, kl. 16.30 – 17.30
Nyheder i Lejeretten	6. november, kl. 9.00 – 10.00
Beboerrepræsentationer - kræv vedligeholdelse	10. november, kl. 16.30 – 17.30
Betaler jeg for meget i husleje?	17. november, kl. 16.30 – 17.30
Nyheder i lejeretten - kvartalsopsamling	24. november, kl. 16 – 19
Nyheder i lejeretten	4. december, kl. 9.00 – 10.00
Når du skal flytte	8. december, kl. 16.30 – 17.30

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

Udgiver: Lejernes Landsorganisation, Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V., tlf. 3386 0910.

Web: www.vi-lejere.dk • www.llo.dk • Mail: llo@llo.dk • Abonnement og annoncer: llo@llo.dk

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

TIP OS: Skriv til os med forslag og kommentarer på mail: redaktion@llo.dk

Deadline for næste nummer: mandag den 19. oktober 2026.

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

Oplag 64.700. **Tryk:** Stibo • **Layout:** Lars Thomsen/Xternmedia. **Åbningstider:** Se www.llo.dk

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

