

# VI LEJERE

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

SEPTEMBER 2024

[WWW.LLO.DK](http://WWW.LLO.DK)

3

## DET SKAL DU HOLDE ØJE MED, NÅR DU FLYTTER IND

**UDLEJER-KRAV  
OM 63.000 KR  
FRAFALDET.  
"1.000-1.000 TAK LLO".**

**Her kan du som lejer  
hente hjælp på  
Sjælland Øst og  
Sjælland Syd**

**Lejer-formænd fra  
hele verden kommer  
til Danmark**

**LLO skal have ny  
næstformand**





## Vi hører også hvad der *ikke* siges

Danmark har vi en århundredlang tradition for, at vi sammen og som samfund sørger for, at næsten alle har adgang til en ordentlig bolig. I begyndelsen af 1900-tallet blev det klart, at staten, samfundet, var nødt til at engagere sig i boligspørgsmålet. Der blev lovgivet om retten til at have en bolig, og i 1939 besluttede et bredt folketingsflertal at støtte opførelsen af almene boliger. I 1960- og 70'erne opførtes der 100.000-vis af almene boliger, der erstattede gamle, dårlige og usunde boliger. Man kan sige meget om ensartet betonbyggeri, men det er betydeligt bedre at bo i sunde, lyse og luftige lejligheder, end det er at bo i skimmelbefængte bindingsværkshuse i en baggård. Men det er ikke kun de almene boliger, Folketinget løbende har besluttet at støtte. De borgere, der køber deres bolig fik – og får – massiv offentlig støtte via skattefordele, og regeringer af alle overbevisninger har historisk set været meget tilbageholdende med at røre ved denne støtte til boligejerne.

Spoler vi frem til nutiden, så havde den danske stat i 2022 en nettoindtægt på 600 mio. kr. på de almene boliger. Det hænger i realiteten sammen med, at staten støtter den almene sektor - dvs. de almene lejere - ved at låne den penge, og så selv låne pengene til en lavere rente et andet sted. I 2023 støttede de almene lejere altså staten med 600 mio. kr. netto, mens andelshavere og boligejere fik tilskud via fradrag (ejerne) og via manglende beskatning (andelshaverne). Når der gives hjælp i svære situationer

(som fx ved støtten ved høje energipriser i 2022), så får boligejerne støtte fra statskassen, mens de almene lejere får støtte fra deres egen fælles sparegris, Landsbyggefonden. Og lejere i den private udlejningssektor får, hvis de er heldige, en lille smule boligstøtte, som slet ikke har holdt trit med inflationen.

Den boligpolitik, der skal sørge for, at alle danskere har ret til en ordentlig bolig, er kommet under stærkt pres i de sidste 20-30 år. Udviklingen har delt Danmark i to – dem der ejer og dem der lejer. Er man ejer, og er man "sprunget på ejer-toget" i rette tid, så kan man tjene en formue bare på at bo – langt mere end på hæderligt arbejde. Bor man til leje, så er der ingen opsparing og ingen formuegevinster. Er man almen lejer, så støtter man statskassen via lejen, og er man lejer i privat udlejning, så ryger en stadig større del af ens indtægt til en pensionskasse eller en kapitalfond, der oftest har adresse i et skattely. Det er simpelthen ikke retfærdigt, og det ødelægger den økonomiske rimelighed som gør, at vi som danskere kan se os selv som en del af samfundet – med andre ord det vi tit omtaler som sammenhængskraften i samfundet.

Derfor må det nu være lejernes tur. Vores regering og boligministeren har talt om, at der skal bygges flere ejerboliger for dermed at give flere mulighed for at købe deres bolig. Jovist, det er sådan set fint nok. De har også talt om, at der skal bygges flere almene boliger. Og jo, det er også rigtigt fint, på tide og tiltrængt.



FOTO FRA TV2 NEWS

**Den ny social- og boligminister, Sophie Hæstorp Andersen, lovede ved sin tiltræden 29/8 at ville kaste sig over arbejdet med en mere retfærdig boligpolitik. Og departementschefen fik sagt, at nu kommer der et boligudspil.**

Men vi hører også, hvad der ikke siges. Boligministeren sagde ikke før minister-skiftet 29/8, at vi skal ha' styr på den alt for høje leje i moderniserede og nybyggede private udlejningsboliger og heller ikke, at nu skal de almene lejere ikke længere betale støtteordninger af deres egen opsparing. Det kan alt sammen nu ændres med Sophie Hæstorp Andersen som boligminister.

Derfor denne opfordring til regering og boligminister: I LLO ønsker vi en boligpolitik, der bringer balancen mellem boligformerne tilbage. Vi ønsker en boligpolitik, hvor alle har adgang til en god, sund og betalelig bolig, uanset indkomst. Og vi ønsker en boligpolitik, der bringer sammenhængskraften tilbage.

# SMÅSAGSGRÆNSEN FASTHOLDES PÅ 50.000 KR

ET LOVFORSLAG VILLE SVÆKKE LEJERBESKYTTELSEN, OG JUSTITSMINISTEREN INDRØMMER, AT NOGLE LEJERE KUNNE RISIKERE AT MISTE DERES HJEM. NU HAR HAN OG REGERINGEN UNDTAGET BOLIGRETSSAGER FOR 100.000-KRONERS FORHØJELSEN. OG MINISTEREN TAKKER LLO.

Folketinget har vedtaget et ændringsforslag, der undtager boligretssager fra hævelsen af den såkaldte småsagsgrænse fra 50.000 kr. til 100.000 kr. (omtalt i Vi Lejere nr. 1, 2024).

Småsager er retssager, hvor parterne som udgangspunkt ikke bruger advokater, men hvor dommeren i stedet hjælper parterne. Det er dog ikke forbudt for en (eventuelt pengestærk) part at benytte en advokat alligevel.

## Store konsekvenser for lejerne

En retshjælpsforsikring eller adgang til fri proces hjælper enten slet ikke - eller kun i meget begrænset omfang - med at få dækket omkostningerne til en advokat. En pengestærk kapitalfond kunne derfor med lethed møde imod en lejer uden advokat.

Den særlige udfordring for lejesager var, at mange vigtige sager ville falde under den nye grænse. For eksempel hvis en lejer bliver forsøgt opsagt af sin udlejer, ville vedkommende ikke have adgang til en advokat gennem retshjælp eller fri proces. Ifølge ministeriet gælder dette for over 940.000 lejeboliger i Danmark, svarende til ca. 83% af det samlede antal lejeboliger i landet. Forslaget ville derfor have haft store negative konsekvenser for lejerne.

## LLO mødte op i Folketinget

Efter at Lejernes Landsorganisation havde foretræde for Folketingets retsudvalg og kontaktet justitsministeren, tog flere retsordførere spørgsmålet op. Herefter blev en samlet forligskreds enige om at justere forslaget efter justitsministerens anbefaling, så lejerne blev undtaget.

Justitsminister Peter Hummelgaard (S) skrev efter lovforslagets vedtagelse til landsformand Helene Toxværd:

**"Din bekymring for, at lejere med den foreslåede forhøjelse kan komme i klemme over for professionelle udlejere, herunder kapitalfonde, har gjort indtryk på mig.**

Jeg ønsker ikke som minister at svække lejerbeskyttelsen, navnlig ikke når den yderste konsekvens i nogle boligretssager kan være, at lejere risikerer at miste deres hjem.

**Regeringen og jeg besluttede derfor, bl.a. på baggrund af din henvendelse, at beløbsgrænsen for boligretssager, der omfattes af den forenklede proces, fastholdes på 50.000 kr."**

Ministeren slutter: "Jeg vil afslutningsvis gerne endnu engang takke dig for dit brev".

Loven trådte i kraft d. 15. juni 2024.

Din bekymring for, at lejere med den foreslåede forhøjelse kan komme i klemme over for professionelle udlejere, herunder kapitalfonde, har gjort indtryk på mig.

Kære Helene Toxværd

Mange tak for dit brev af 25. april 2024, hvor du udtrykker bekymring over den foreslåede forhøjelse af beløbsgrænsen fra 50.000 kr. til 100.000 kr. for boligretssager omfattet af den forenklede proces, der blev behandlet ved forslag nr. L 115 (Gennemførelse af flerårsaftale for domstolene 2024-25) i Folketingets Retsudvalg.

Det er som udgangspunkt tillid til, at retten i sådanne boligretssager i den forenklede proces kan vejlede og bistå parter, der ikke er repræsenteret af en professionel rettergangsfuldmægtig. Jeg lægger i den forbindelse også vægt på, at retten kan beslutte, at sagen skal føres efter den almindelige proces, hvis sagen angår komplicerede (tidligere særlig komplicerede) faktiske eller retlige spørgsmål eller har særlig betydning for en part ud over påstanden.

Det er dog vigtigt at understrege, at beløbsgrænsen for boligretssager, der omfattes af den forenklede proces, fastholdes på 50.000 kr. Jeg fremsatte på den baggrund et ændringsforslag til lovforslaget, så beløbsgrænsen for boligretssager blev fastholdt. Ændringsforslaget blev vedtaget sammen med resten af lovforslaget.

Din bekymring har gjort indtryk på mig.

Jeg vil afslutningsvis gerne endnu en gang takke dig for dit brev.

Med venlig hilsen

Peter Hummelgaard

Justitsminister Peter Hummelgaard (S) brev til LLOs landsformand Helene Toxværd munder ud i en tak.



FOTO: MARIE HILD  
Justitsminister Peter Hummelgaard til Helene Toxværd: "Din bekymring har gjort indtryk på mig".

## HELENE TOXVÆRD: Tak fordi I lyttede

LLOs landsformand Helene Toxværd var straks ude med en tak til politikerne.

"LLO har fulgt denne sag tæt og arbejdet hårdt for at ændre forslaget, og vi har ærlig talt været meget bekymrede på lejernes vegne. Netop derfor skal der lyde en stor og inderlig tak til justitsministeren og til Folketingets partier for at lytte til os i denne sag.

Det er en utroligt vigtig justering, fordi vi ved, at mange lejere ikke selv har midler til advokathjælp, mens mange udlejere typisk har økonomien til at bruge advokater, også i (økonomisk) mindre sager, f.eks. sager der vedrører spørgsmål til under 100.000 kr.

Ændringen er et retssamfund værdigt og det glæder os, at Folketinget på denne måde er med til at sikre, at forholdet mellem lejere og udlejere ikke gøres mere skævt, end det er i dag, når udlejer og lejer mødes i retten.

Så tak til ministeren og forligskredsen for at lytte!", sagde hun.

## MOUSTGAARD IND I FORBRUGERRÅDET TÆNK

LLOs formand, Helene Toxværd, er blevet indsuppleret i Forbrugerrådet Tænks bestyrelse efter den mangeårige formand, Anja Philips farvel til Forbrugerrådet.

Derudover har LLO en repræsentant i Forbrugerrådets såkaldte rådsforsamling, der består af repræsentanter fra alle rådets 28 landsdækkende organisationer og fastlægger, hvilke forbrugerpolitiske mål, Tænk skal arbejde for. Efter Helene Toxværds indtræden i bestyrelsen er LLOs post her blevet besat med forretningsudvalgsmedlem Karen

Moustgaard, LLO Hovedstaden. Som hendes suppleant har LLOs hovedbestyrelse udpeget Henning Dahl.

Forbrugerrådet har gennemgået en omfattende ændring af sin struktur og har fået ny direktør. Det blev den tidligere borgmester på Bornholm, Winni Grosbøll, der senest kom fra en stilling som direktør for Friluftsrådet.

Foruden de 28 medlemsorganisationer, herunder LLO, har Forbrugerrådet Tænk 90.000 personlige medlemmer.

KjH

### KØBENHAVN:

## I DISSE BYDELE BOR BYENS FATTIGE BØRN

En ny opgørelse fra Københavns Kommune viser for første gang, hvor stor fattigdommen er blandt børn i de forskellige dele af hovedstads-kommunen. Opgørelsen viser, at andelen er størst i Brønshøj-Husum med 9,2 pct. af børnene. Lavest er andelen på Østerbro med 2,5 pct. Bruttotallet af fattige børn i København er 5.036, svarende til 4,5 pct. af byens børn. Halvdelen bor enten i Brønshøj/Husum, Bispebjerg eller på Nørrebro.

Undersøgelsen er baseret på tal fra 2022. Den går ud fra, at en familie er fattig, hvis dens indkomst er lavere end 50 pct. af medianindkomsten.

Seniorforsker Rune Vammen Lesner fra Vive - Det nationale forsknings- og analysecenter for velfærd - fortæller, at de fattige familier må prioritere hårdt i hverdagen og ofte må fravælge ting som børnefødselsdage, ferier, medicin, computer, mobiltelefon og sund mad. Det kan få afgørende indvirkning på børnenes trivsel og udvikling at stå udenfor fællesskabet. Hertil kommer, at dårlige boligforhold også bidrager til et psykisk pres.

KjH



Det er både børnefødselsdage og ferie sydpå, som 5.000 fattige børn i København må undvære.



## LEJERNES MAND BLEV GENVALGT

"Lejernes mand den 9. juni" kaldte Vi Lejere i nr. 2/2024 den socialdemokratiske kandidat til Europaparlamentet, Niels Fuglsang.

Og valgt blev han - til sin anden 5-års periode i Bryssel og Strasbourg. Niels Fuglsang fik 29.000 stemmer og kom ind som nr. to på sit parti's liste.

Han kvitterede med følgende opslag på X:

"Af hjertet tak til jer alle, der har støttet vores valg for et fair og grønt Europa. Jeg lover, jeg kommer til at knokle for det".

KjH

## 167 INDSENDTE VI LEJERE'S X-ORDS LØSNING

Det er populært at løse krydsords-opgaven i Vi Lejere. X-ordet i det seneste nummer er ingen undtagelse. Ved deadline d. 13. august havde 167 indsendt løsningen.

Vores X-ordsmager gennem mere end 20 år, Bjarne Riis Jørgensen, siger, at det er hans erfaring gennem mange år - også fra andre blade - at 10 gange så mange løser opgaven, men at kun de ca. 10 pct. indsender løsningen. Det skal naturligvis tages med, at nogle løser opgaven, men ikke selv er medlem og derfor ikke kan indsende den retmæssigt og deltage i trækningen af et gavekort til vinderen på 500 kr.

Bjarne Riis Jørgensen har gjort en anden erfaring. Det er, at netop det tekstopslag i bladet, hvor X-ordsopgaven er placeret, bliver læst på grund af X-ordet.

KjH.

## FOLKEMØDET PÅ BORNHOLM:

### ”VILD MED VILJE”

LLO deltog i Folkemødet på Bornholm, hvor de høje boligpriser og bæredygtighed var centrale emner. I programmet og debatterne var det tydeligt, at fokus på bæredygtighed er blevet langt større end tidligere. Nybyggeri og renoveringer står ifølge Tænk tanken Concito for ca. 13% af danskernes CO2-forbrug. Flere drøftede, om det var på tide at lave lidt mindre vedligeholdelse - en slags ”slidt med vilje”. Nedrivninger af boliger for at opføre nye ejendomme blev nævnt som særligt tunge belastninger.

Landsformand Helene Toxværd deltog i en debat arrangeret af DI Ejendom om, hvordan man kan øge biodiversiteten i bebyggede områder (ofte under betegnelsen ”vild med vilje”), og hvordan vi sikrer lejerne indflydelse på hjem, have og fællesarealer.

ASV

## AALBORG:

### NY ADRESSE PÅ LLOS SERVICEKONTOR

Fra den 1. juli er LLOs servicekontor i Aalborg flyttet til ny adresse. Det er:

Østre Alle 89, 1. th., 9000 Aalborg.

Personligt fremmøde sker fortsat kun efter forudgående aftale,



Den store svenske delegation besøgte bl.a. bydelen Tingbjerg i København.

## NORDISK BESØG I LLO:

# SVENSK INTERESSE FOR DANSK ”GHETTOLOV”

LLO havde i forsommeren fornøjelsen af at få besøg af repræsentanter fra vores nordiske nabolande, Norge og Sverige. Besøgene gav anledning til spændende diskussioner om boligmarkedet og lejerbeskyttelse og afslørede interessante forskelle mellem vore landes udgangspunkter og mål.

Først fik LLO besøg af Birgit Oline Kjerstad, stortingsmedlem fra Socialistisk Venstreparti i Norge. I Norge findes der ikke almene boliger, som vi kender dem i Danmark, og det private lejemarked er reelt fuldt liberaliseret. Dette betyder, at norske lejere ofte står uden den beskyttelse, som danske lejere nyder godt af. Under besøget blev det danske boligmarked og den danske lejerbeskyttelse drøftet, og der blev udvekslet idéer til, hvordan norske forhold kunne forbedres med inspiration

fra Danmark. I Norge har Arbejderparti-regeringen forlængst bebudet og forpligtet sig til et forslag om ny lejelovgivning med bedre beskyttelse og tryghed for lejerne. Et forslag skal komme inden sommeren 2025.

Kort efter besøget fra Norge havde LLO besøg af Hyresgästföreningens Riksforbund fra Sverige. De svenske gæster var i København for at lære om den danske parallesamfundslovgivning (”ghettoloven”), som den svenske regering ønsker at efterligne. Under besøget blev der givet en gennemgang af de danske tiltag - hvad der er gået godt og dårligt, og hvor vi står nu. LLO holdt flere oplæg for gæsterne om vores erfaringer og



Den norske politiker Birgit Oline Kjerstad søgte inspiration i den danske lejerbeskyttelse forud for en længe ventet ændring af norsk lejelovgivning.

vores lejerbeskyttelse, som adskiller sig fra det svenske. Den svenske huslejeafstøttelse er baseret på kollektiv forhandling, som vi kender det fra arbejdsmarkedsområdet i Danmark.

Hyresgästföreningen er kendt som en af Europas og verdens stærkeste lejerforeninger, og fik i 2021 afværget den socialdemokratiske regerings forsøg på at indføre en liberalisering af huslejen svarende til de regler, vi har haft i Danmark

for nybyggeri siden 1992. Den sag var med til at fremkalde et regeringsskifte ved valget i september 2022.

ASV

# VI FREMTIDSSIKRER LLO

”TIDSPLANEN SKRED, MEN VI KOM I MÅL MED DE AMBITIØSE BESLUTNINGER PÅ KONGRESSEN I 2021. NU FORTSÆTTER VI - MED OPTIMISME OG MEDLEMSFREMGANG”, SKRIVER LANDSFORMANDEN.

**N**år vi den 5. og 6. oktober mødes til kongres i LLO, er udgangspunktet for vores gamle organisation godt.

For LLO står et sted, hvor de beslutninger vi traf på sidste kongres om enhedsorganisation, ny fælles kontingentopkrævning og opbygning af servicecentre over hele landet nu er gennemført.

Vi har indhøstet de første erfaringer, og vi er i gang med at opbygge og udvikle yderligere.

## En stor mundfuld

Det er ikke gået helt så hurtigt som forventet. Vores tidsplan på sidste kongres var nok - liiige - optimistisk nok, for det er en stor mundfuld, når ressourcerne er begrænset og både systemerne og dem, der efterfølgende skal håndtere disse, skal på plads! Men selvom tidsplanen skred undervejs, så endte vi med at komme i mål. Vi har sammen leveret og gennemført sidste kongres' ambitiøse beslutninger – og det er der grund til at glædes over.

## LLO på tre ”ben”

Vores udgangspunkt for næste kongresperiode er derfor godt. Vi skal fortsat udvikle og tilpasse os vores medlemmers og tillidsfolks behov. For vi ønsker at fremtidssikre LLO – for LLO skal også være her om 5, 10, 30 – og mange flere år ud i fremtiden.

LLO skal også i fremtiden være i stand til at levere det, som lejerne forventer af os: en solid juridisk rådgivning af medlemmer og den politiske interessevaretagelse. Jeg plejer at sige, at LLO står på tre ”ben”: Et ”ben” til medlemsservice, et ”ben” til vores organisatoriske arbejde, herunder oplysning og informationsarbejde, og et ”ben” til vores politiske interessevaretagelse.

## En konstant opgave med politikerne

Og LLO vil - også i fremtiden - skulle kunne varetage disse funktioner, for de er dybt afhængige af hinanden, og ingen af dem kan stå alene. For grundlaget for vores juridiske rådgivning af vores medlemmer er både det organisatoriske arbejde lokalt, OG den lovgivning som vedtages på Christiansborg. Vores organisatoriske arbejde blandt medlemmer lokalt, i ejendomme og afdelinger er det, der giver input – også til den politiske interessevaretagelse. Her er den fornemste opgave konstant at minde lokale kommunalpolitikere og landspolitikere om lejernes problemstillinger og interesser.

## Udlejerne bliver større og stærkere

LLO er i god gænge - med medlemsfremgang og forsigtig optimisme. Vi går til kongres med et LLO, hvor vores samarbejde bliver stadig stærkere



**Beslutningen om at oprette servicecentre over hele landet er nu gennemført. Som det sidste kontor åbnede Sjælland Syd i august. Og det endda midt i afgangshallen på banegården i Nykøbing F.**

lokalt, hvor vi bruger, udveksler erfaringer og hjælper hinanden. Det er der i den grad er brug for, når vi dagligt kan se, hvordan vores modparter hos udlejerne bliver stadig større og stærkere. Mit ønske til kongressen er derfor, at vi fortsætter ad denne vej. Vi skal samarbejde og bruge vores fælles ressourcer til gavn for medlemmerne i dag, i morgen og dem, der kommer efter os.

Lad os sammen fremtidssikre LLO. Vel mødt til kongres 2024.!

LÆS PÅ SIDERNE 16-17 OG 18-19 OM  
SERVICENTRENE SJÆLLAND ØST  
OG SJÆLLAND SYD.



# LLO SKAL HAVE NY NÆSTFORMAND

TIL GENGÆLD GENOPSTILLER LANDSFORMAND HELENE TOXVÆRD PÅ KONGRESSEN I NÆSTE MÅNED. HER BLIVER NOGLE AF TEMAERNE: POLITIK, SYNLIGHED OG KONTINGENT.

**L**ejernes LO skal på kongressen i næste måned vælge ny næstformand. Efter 6 år på posten har Lars Dohn meddelt, at han ikke ønsker genvalg, men gerne fortsat tager en tårn i både forretningsudvalg og hovedbestyrelse.

Lars Dohn er 74 år og til daglig formand for LLO Herning.

Som ny næstformand har foreløbig formanden for LLO i Aalborg, Sigrun Mønnike-Hald (53 år), bebudet sit kandidatur.

På formandsposten genopstiller landsformand Helene Toxværd til en ny 3-års periode. Hun blev valgt første gang i 2009 og er siden blevet genvalgt på kongres efter kongres. Det er også kongressen, der vælger forretningsudvalget - den øverste folkevalgte ledelse i de tre år mellem kongresserne. Det består af 5 personer - udover formand og næstformand. Alle nuværende medlemmer - bortset fra Birger Thamsen, der nedlagde

sit mandat 20. august - har meddelt, at de genopstiller til den øverste daglige ledelse - og altså også den afgående næstformand. I stedet for Birger Thamsen er Hans K. Agerup fra Herning blevet indsuppleret.

## 75 deltagere i Odense

Kongressen holdes i lighed med kongresserne i 2018 og 2021 i Odense Congress Center. Det sker i weekend'en 5. og 6. oktober 2024, og kongressen får ca. 70 deltagere. Efter nogle omfattende strukturændringer på de seneste kongresser, er dagsordenen i år knap så indgribende. Men de delegerede skal bl.a. vedtage en ny kontingentstruktur. I marts besluttede hovedbestyrelsen i enighed at indstille et forslag til kongressen om indførelse af et minimumskontingent - med mulighed for en indfasningsperiode for eksisterende medlemmer, f.eks.



**Sigrun Mønnike-Hald, Aalborg, stiller op som ny næstformand.**

over tre år. I juni bekræftede hovedbestyrelsen princippet om en kontingentforhøjelse, men det er stadig kongressen, der skal vedtage hvordan og hvornår, herunder reguleringen i perioden. I diskussionen indgår en mere grundlæggende diskussion om landssekretariatets arbejdsopgaver, vægtning og ressourcer.

## Politik

Andre punkter på kongressen er øget synlighed, kampagneindsatser, forslag til vedtægter og politik. Hvad det sidste angår, er der ingen tvivl om, at regeringens bebudede forslag til "et samlet boligpolitisk udspil" vil give debat. Forslaget er en del af regeringsgrundlaget fra december 2022, men siden er intet sket. Det har heller ikke været muligt for LLO at få en tilkendegivelse fra boligministeren på, præcist hvornår udspillet kommer.

## DET SKAL DU GØRE, NÅR DU FLYTTER IND

Sommeren og sensommeren er højsæson for flytninger.

Det er ofte en spændende og stressende tid. LLO's chefjurist Anders Svendsen giver dig her gode råd til, hvordan du sikrer dig bedst muligt, når du flytter ind.

### FÅ KONTRAKTEN LÆST IGENNEM

**F**ør du underskriver lejekontrakten, anbefaler vi altid at få den læst igennem af LLO. Det sikrer, at du får et overblik over, hvad du binder dig til.

I LLO oplever vi dog også, at udlejer skriver ugyldige vilkår ind i kontrakten. Flere af dine rettigheder er nemlig ufravigelige i lejeloven. Som almindelig lejer kan man ikke forventes at kunne lejeloven ud og ind, men det kan vi i LLO.

Det betyder også, at der kan være ting i din lejekontrakt, som

#### Det kan man klage over

Eksempler på vilkår, som ikke kan fraviges – og du derfor kan påklage:

- Husleje (i de fleste tilfælde).
- Forbud imod fremleje.
- Særbetaling for trappevask.

#### Pas på her!

Der er også vilkår, som er fravigelige, og derfor gælder, hvis der bliver skrevet under. Det er ofte dyre vilkår:

- Udvidelse af din vedligeholdelsespligt (i visse tilfælde).
- Forlængelse af opsigelsesvarsel, herunder pga. tidsbegrænsning (mere end 3 måneders opsigelse).
- Husdyrhold.

du måske alligevel ikke er bundet af - også selvom du har skrevet under.

### SPAR PENGE: LAV DIN EGEN INDFLYTNINGSRAPPORT OG SEND DEN INDEN 14 DAGE

Ofte vil udlejer lave et indflytningssyn, når du flytter ind. Vær opmærksom på, at dette er udlejers bud på, hvordan boligen ser ud, og om det lever op til, hvad der står i kontrakten.

I LLO anbefaler vi, at du laver din egen indflytningsrapport, tager billeder og sender den til udlejer inden 14 dage. Du kan finde en skabelon på llo.dk.

Fordele ved at lave din egen rapport er, at du får mulighed for at lave dit eget bud. Det er særligt vigtigt, at du sammenligner det, der står i kontrakten med den stand, boligen faktisk har.

Hvis der fx står, at boligen fremstår nyistandsat, så skal alt være nymalet, herunder vægge, lofter og træværk. Derudover skal gulvene være nybehandlede og uden ridser.

Du bør påtale hver en ridse, helligdag eller gammel maling - ellers risikerer du at skulle betale for udbedring, når du flytter. Det gælder uanset om boligen er nymalet eller ej.

### GENNEMGÅ INVENTARLISTEN

Hvis boligen er møbleret, skal du tjekke inventarlisten nøje. Sørg for, at alle nævnte genstande er til stede og i god stand. Notér eventuelle mangler i indflytningsrapporten.

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen



Magnus Chytræus-Andresen



Arnella Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Shanie Skov Høglund



Kristine Jeanett Nørgaard



Parita Stephen



Anne Sofie Lillie





AF ANDERS SVENDSEN,  
CHEFJURIST I LLO



## TEGN EN INDBOFORSIKRING

---

Det er vigtigt at have en indboforsikring, der dækker dine ejendele. Ellers er du fx ikke sikret i tilfælde af brand. Desuden kan en forsikring hjælpe, hvis du bliver stævnet af udlejer eller har brug for at anke en sag til domstolene.

## SKIFT ADRESSE OG TILMELD DIG FORSYNINGSSLESKABER

---

Husk at melde adresseændring til folkeregisteret. Det kan du gøre på [www.borger.dk](http://www.borger.dk). Tilmeld dig også forsyning af elektricitet, gas, vand, internet og TV, hvis det ikke er en del af lejeaftalen. Kig i din lejekontrakt for at se, hvad der er inkluderet i huslejen. I nogle lejeforhold (typisk i udlejede parcelhuse) er varme ikke en del af lejeaftalen. Her skal du også tilmelde dig direkte til forsyningsselskabet.

## AFLÆS MÅLERNE

---

Når du flytter ind, skal du aflæse alle målere (el, vand, gas) og notere tallene. Dette sikrer, at du kun betaler for det forbrug, der sker fra din indflytningsdato. Gem tallene, hvis/når du får en forbrugsafregning. aflæsning sker ofte på et indflytningssyn.

## KEND HUSORDENEN

---

Hvis der er en husorden i ejendommen, bør du få en kopi af den, når du flytter ind. Husordenen handler typisk om at holde orden i ejendommen, fx støj, affaldshåndtering, brug af fællesarealer osv.

## SIG HEJ TIL NABOERNE OG NYD DIT NYE HJEM.

---

En venlig introduktion til dine naboer kan gøre din indflytning meget mere behagelig. Det skaber et godt naboskab og kan være nyttigt, når du skal lære den nye ejendom at kende. Undersøgelser viser også, at vi bliver mindre irriterede over nabostøj, hvis vi kender vores naboer.



## BOLIGEN ER EN MENNESKERET

DEN INTERNATIONALE LEJERBEVÆGELSE ORGANISATION, IUT, HAR BETYDNING PÅ FLERE KONTINENTER OG I DE FJERNESTE AFKROGE AF VERDEN. NOGLE STEDER ER DET DIREKTE FARLIGT AT VÆRE AKTIV. I 2026 HOLDER IUT VERDENSKONGRES I MALMØ OG KØBENHAVN.

**D**et er en menneskerettighed at have en bolig. Og det er en menneskerettighed at kunne slå sig sammen med andre og kræve bedre forhold”, siger IUT’s generalsekretær, Dan Nicander.

Som medlem - eller tilknyttet LLO - er du også tilknyttet den internationale organisation IUT, som samler lejere i hele verden og som arbejder for, at det alle steder i verden skal være muligt for mennesker, der bor til leje at gå sammen og stille krav om rettigheder – også kravet om, at en bolig er en menneskerettighed.

### Farligt at være aktiv

I Danmark har vi i mere end 100 år haft retten og via lejernes organisering i LLO og LLOs forgængere nyder lejerne i Danmark en relativ stor lovmæssig beskyttelse. Men ser vi ud over verden, så er der mange steder, hvor det kan være farligt at organisere sig eller hvor man i bedste fald bliver ignoreret af myndigheder og dem, der laver lovene. Det betyder oftest dårlige lejerrettigheder og dårlige boligforhold.

IUT er en organisation, der via de nationale lejerorganisationers medlemskab giver dem legitimitet. Det vil sige, at når fx de nepalesiske eller kenyanske lejerorganisationer tilknytter sig IUT, så giver det dem en politisk styrke i forhold til landets magthavere. Der er med andre ord nogen udefra, der holder øje med boligforholdene i landet, uanset om landet er demokratisk eller ej.

### EU og FN

IUT er også en lobbyorganisation, som arbejder ved både EU og FN. IUT forsøger både ved egne kræfter og ved hjælp fra sine medlemsorganisationer at gøre sig gældende så mange steder som muligt. Endelig samler IUT sine medlemsorganisationer til indbyrdes erfaringsudveksling og samarbejde. Dette er særligt vigtigt for os, der bor i EU. Kun IUT kan via fælles indsatser slå igennem i det enorme politiske apparat i Bruxelles. For eksempel findes IUTs tydelige fingeraftryk på det nyligt vedtagne energieffektiviserings-direktiv fra

EU, hvor det slås fast, at ingen må presses ud af deres lejebolig på grund af de nye krav til energibesparelser.

### Til Malmø og København

IUTs arbejde er noget så gammeldags og sjældent som internationalt solidarisk. Som medlem af LLO deler man medlemskab af en organisation med borgere fra fx Japan, Venezuela og Tjekkiet. Som medlem af LLO bidrager man til, at også borgere i disse lande kan kæmpe for ordentlige boligforhold – og som medlem af LLO har man udbytte af, at der i resten af verden findes folk, der arbejder for bedre forhold for lejere.

I foråret 2026 kommer IUT til København. IUTs verdenskongres bliver afholdt i Malmø og København over tre dage. Der kommer lejere og lejerrepræsentanter fra hele verden, som mødes, udveksler erfaringer og deler gode og dårlige oplevelser – og som tager fra kongressen med nye ideer og godt mod.



IUT samler lejere i hele verden. Grundideen er, at det alle steder skal være muligt for mennesker, der bor til leje at gå sammen og stille krav om rettigheder.

## "UHØRT VIGTIGT"

IUT fik ny generalsekretær i efteråret 2023.

Han hedder Dan Nicander og er tidligere regionschef i den svenske lejerbevægelse, Hyresgästföreningen. Dan har en helt klar prioritering af IUTs arbejde. Han siger:

"Jeg ser det som uhørt vigtigt, at "boligen – en menneskerettighed" bliver virkelighed for alle. I den sammenhæng er det vigtigt, at IUT arbejder for, at det lokale engagement blandt lejere i boligspørgsmål også får globalt gennemslag."

## HELE VERDEN

IUT har 75 nationale lejerbevægelser som medlemmer. Disse omfatter ca. 2 mio. husstande. IUT er en forening, som en national lejerforening (som fx LLO) kan melde sig ind i - og betaler så medlemskontingent. IUTs forperson (president) er forpersonen for den svenske Hyresgästföreningen, Marie Linder. IUT har kontorer i Stockholm og Bruxelles. IUT ledes til daglig af generalsekretæren, som er svensk. IUT har en bestyrelse, hvor LLOs landsformand Helene Toxværd og chefjurist Anders Svendsen er medlemmer. I IUTs stående udvalg for boligpolitik (HPWG) er direktør i LLOH, Claus Højte Danmarks repræsentant. IUT holder verdenskongres hvert tredje år, næste gang i 2026 i København og Malmø. Find IUT på IUT.nu

X-ORD

MAC-24	SÆSON-SPISE	LITER	KAMMERTONEN	MAD EFTERSKRIFT	SØGE TILFLUGT	HÅRD BLÆST	BOLIGBYGNING
SIDDE-MØBEL				4			
ØSTRIG	BEVÆGELIGE	DOMINERE					
NORDISK MESTERSKAB	7	STONE	VOLT	IKKE	MÅL UDGIFTS-STOP		
MARKEDESPLADS						2	
DYREART			MÅNED KÆLEDYR				
SY		SPANIEN		SVE-RIGE		GRAM	
KADET				LITER VAND	5	UN-GARN 500	
GRINE		SLED KAMERA-MAND				3	
LARGE PRÆCIS	SIDE-BYGNING DRIK					3	STONE DYRE-MUND
				SAMME BELGIEN			
LIGE				FARVE PLAN			
KIND	RET-NING ILT			BLÆSER TONE			
						METER TRAPPE-LØB	1
KØBI	STILLE TON			TINDE			
				STED-ORD	POLEN TID		
LUXEMBOURG	LEDIG TID ROVFUGL						
ENS		STONE BIRD		SKØR			
DRIK		6		IDENTISK TONE			
BIRD			OLM				SEND IND OG VIND

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

### VINDER AF KRYDSORD I VI LEJERE NR. 2/2024:

Bent Lund Pedersen, Voldumvej 15, 2.tv. 2610 Rødovre  
LLO kvitterer med gavekort på kr. 500,- til Salling Group

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 9. oktober 2024.

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr. ....

By: .....

AF LLO'S SERVICEKONTOR I AARHUS OG KJELD HAMMER

## SNYD, PLAT OG DÅRLIG MORAL

BELØB PÅ UNDER 10.000 KR., MEN OGSÅ PÅ 10.000-VIS OG I NOGLE TILFÆLDE 100.000-VIS AF KRONER ER PÅ SPIL VED FRAFLYTNINGER. OG DET BLIVER HELE TIDEN BEKRÆFTET, AT SELV ÅÅHHH.. SÅ PROFESSIONELLE UDLEJERE OGSÅ SNYDER PÅ VÆGTEN OVERFOR DERES LEJERE. NEDENFOR ER DER PLADS TIL ENKELTE AF DE SAGER, SOM LLO HAR FØRT PÅ VEGNE AF MEDLEMMER MED ET GODT RESULTAT. MEN DER ER MANGE, MANGE FLERE. LLO HJÆLPER, HVIS DU ER I TVIVL.

### 1.000 - 1.000 - 1.000 TAK LLO

"Århhh, hvor er det super dejligt. 1000 - 1000 - 1000 - tak Rikke", skrev Stinne i Esbjerg i maj til kontorlederen på LLOs Servicekontor i Aarhus, da hun blev klar over, at et efterbetalingskrav på 63.000 kr. fra hendes udlejer skulle bortfalde.

Stinne Rosamunde Noell Holm kontaktede LLO i februar, fordi hun i forlængelse af en fraflytning blev præsenteret for en flytteopgørelse, der viste et skyldigt beløb på ialt 63.068,33 kr. (vel at mærke efter modregning af depositum på 26.400 kr).

Stinne's udlejer havde krævet 13.625 kr for istandsættelse - resten var vand, varme og elregnskaber for perioden 2020 - 2023. Udlejeren havde ikke fremsendt regnskaber på noget tidspunkt i lejeperioden, og Stinne havde betalt et månedligt beløb i aconto vand.

#### Sparede 63.000 kr.

Samlet havde udlejeren opgjort et krav på 104.463,33 kr., hvor han så havde modregnet lejers depositum på 26.400 kr. og de beløb, Stinne havde indbetalt til aconto forbrug i de år, hun boede der. Dette gav et krav om ekstrabetaling på ialt 63.068,33 kr.

Efter gennemgang af sagen meddelte LLO udlejeren, at der ikke kunne opkræves betaling for istandsættelse, fordi der ikke var udarbejdet en fraflytningsrapport, sådan som det er obligatorisk at gøre for professionelle udlejere. Derudover sendte LLO et krav om fremsendelse af gyldige forbrugsregnskaber. Udlejeren anmodede på den baggrund om et telefonmøde, hvor parterne kort drøftede sagen. Han erkendte, at han aldrig lavede fraflytningsrapporter og derfor modvilligt var indstillet på at acceptere, at der ikke kunne kræves betaling for istandsættelse. Men han meddelte også, at han ikke kunne acceptere, at Stinne ikke skulle betale for forbrug i lejeperioden. Udlejeren var dog indstillet på at undersøge, om sagen kunne løses forligsmæssigt. Derefter sendte LLO-kontoret udlejeren et tilbud om, at han kunne beholde de acontobetaling, Stinne havde betalt gennem årene og det indbetalte depositum til fuld og endelig afgørelse af alle mellemværender. Men ekstrabetalingskravet på 63.068,33 kr. skulle dermed bortfalde.

Det accepterede udlejeren, og Stinne har derfor sparet 63.068,33 kr.

### AARHUS:

## UDLEJER MÅTTE OPGIVE ALLE KRAV

LLOs servicekontor har afsluttet en sag vedr. et lejemål i Aarhus, som havde en professionel udlejer.

Sagen omhandlede fraflytning, idet lejerne havde besluttet at opsig lejemålet efter en lejeperiode, hvor der var problemer med skimmelsvamp, som ikke blev udbedret. Derudover blev taget på ejendommen ikke skiftet, sådan som udlejer ellers havde lovet. Til gengæld skete der omfattende renoveringer i naboejendommene, der medførte langvarige støjgener for lejerne.

I forbindelse med fraflytningen blev lejerne ikke indkaldt til det obligatoriske fraflytningssyn, ligesom der heller ikke blev udarbejdet en fraflytningsrapport. Udlejer mente dog alligevel at være berettiget til at opkræve istandsættelse for 18.496,80 kr, en ekstraregning for forbrug på 960,26 kr. og et ikke nærmere defineret gebyr på 725 kr. Derudover mente han at være berettiget til at tilbageholde 1.000 kr. til eventuelle ekstraregninger for forbrug.

### Ville alligevel godt tilbagebetale

Lejerne havde forsøgt at tage kontakt til udlejeren, men da det ikke havde medført det ønskede resultat, skrev LLO til firmaet.

Kontorlederen på LLO's Servicekontor i Aarhus redegjorde for, at posterne vedr. istandsættelse skulle slettes fra opgørelsen, da der hverken var afholdt syn eller udarbejdet eller udleveret en fraflytningsrapport. Det var ikke aftalt, at der kunne tilbageholdes noget beløb til forbrugsafregning, så hun bad ligeledes udlejer slette dette beløb fra opgørelsen. Den



## FRAFLYTNINGS-KRIGEN, IGEN, IGEN

### FRAFLYTNINGS-KRIGEN FORTSÆTTER: FORELØBIG BESPARELSE: 158.000 KR.

Hvis ikke det var så særgæstligt, så kunne mange udlejeres mærkelige historier, sjove påfund og pludselige bølger, uvidenhed, arggængelse og ren. Men sådan er det ikke - desværre. Moralens har det skidt - selv hos professionelle udlejere. LLOs moralen hos visse udlejere netop en revision af gårdens så-går-den-prinippet. Men for lejerne - nogle gange 100.000-200.000-kr. Derfor er fradragningen til LLOs gratis webinar for at undgå store fraflytningssager. 11. april var der således 480 tilmeldte. På de følgende sider er der kun plads til omtale af 6 sager fra Jylland og Fyn - men der er mange, mange flere. LLO hjælper, hvis du er i tvivl.



### TØNDER: STANDSÆTTELSKRAV PÅ 35.000 KR. BLEV AFVIST

Under de sidste krige og krigsrepræsentation opstod der derfor i forbindelse med udlejningen nogle uoverskuelige økonomiske krav. I et sådant sagsforløb er der indkommet tilbud om aflytning af LLOs servicekontor med krav om aflytning af LLOs servicekontor på 35.000 kr.

### ÅBENRAA: MYSTISK REKLAMA...

En udlejer i Åbenraa har fået en mystisk reklame på sin lejlighed. Reklamen er for en virksomhed, som udlejer har ingen forbindelse til.

### IGEN, IGEN

### S OG LUGT RAGERI

En ejer i Sønderjylland har fået en larmende klage over lugt og snavs i lejligheden. Ejerne har krævet erstatning for skade på møbler og væggen.

### "DU HAR TID PÅ NERVEN"

En udlejer i Sønderjylland har fået en larmende klage over lugt og snavs i lejligheden. Ejerne har krævet erstatning for skade på møbler og væggen.

### Udvalgte af 6 sager

En udlejer i Sønderjylland har fået en larmende klage over lugt og snavs i lejligheden. Ejerne har krævet erstatning for skade på møbler og væggen.

### Udvalgte af 6 sager

En udlejer i Sønderjylland har fået en larmende klage over lugt og snavs i lejligheden. Ejerne har krævet erstatning for skade på møbler og væggen.

### Udvalgte af 6 sager

En udlejer i Sønderjylland har fået en larmende klage over lugt og snavs i lejligheden. Ejerne har krævet erstatning for skade på møbler og væggen.

### Udvalgte af 6 sager

En udlejer i Sønderjylland har fået en larmende klage over lugt og snavs i lejligheden. Ejerne har krævet erstatning for skade på møbler og væggen.

### Foreflytning udlever et stort lån til tilflytning af kronen

En udlejer i Odense C. formåede krav på alt 244.810 kr. for istandsættelse og påsiddt husleje. Lejeren LO gik ind i sagen. Kontraktens på 11 måneders var aflyst. Derfor måtte sagen og, som oplyst ved den påsiddte lejerest- tætte på 96.000 kr. Det med at over udbetaling af lejebetalt, reparation og, fremhævet af etabler på loftet og en ny lejer- rest på 158.000 kr.

### ODENSE: FORELØBIG BESPARELSE: 158.000 KR.

En udlejer i Odense C. formåede krav på alt 244.810 kr. for istandsættelse og påsiddt husleje. Lejeren LO gik ind i sagen. Kontraktens på 11 måneders var aflyst. Derfor måtte sagen og, som oplyst ved den påsiddte lejerest- tætte på 96.000 kr. Det med at over udbetaling af lejebetalt, reparation og, fremhævet af etabler på loftet og en ny lejer- rest på 158.000 kr.

### UDLEJER KRÆVEDE PENGE FOR FORBRUG PÅ FÆLLESAREALER

I Middelfart Kommune havde udlejeren opgjort et krav om huslejestigninger og betalinger af forbrugsregnskaber tilbage fra 2021. Udlejers samlede krav var 16.580,20 kr.

### MIDDELFART: UDLEJER KRÆVEDE PENGE FOR FORBRUG PÅ FÆLLESAREALER

Det viste sig imidlertid, at der var tale om huslejestigninger baseret på en ugyldig trapelejeklausul i kontraktens § 11, og derfor kunne beløbene ikke opkræves retsmæssigt.

### RIBE: UDLEJER HOLDT 8.000 KR. TILBAGE

Igen, igen...En professionel udlejer havde tilbageholdt 8.000 kr. af lejers depositum på 11.700 kr, idet de mente, at lejer bl.a. skulle betale for reparation af et vindue og udskiftning af et gulvtæppe.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

I en sag vedr. flytning fra et lejemål i Vejle Kommune var der også tale om en professionel udlejer. Ved gennemgang af sagen konstaterede LLO, at der ikke var afholdt indflytningssyn eller udarbejdet indflytningsrapport, hvorfor udlejers krav på normal istandsættelse bortfaldt. Da udlejeren ikke svarede på LLOs henvendelse, blev sagen indsendt til Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

I en sag vedr. flytning fra et lejemål i Vejle Kommune var der også tale om en professionel udlejer. Ved gennemgang af sagen konstaterede LLO, at der ikke var afholdt indflytningssyn eller udarbejdet indflytningsrapport, hvorfor udlejers krav på normal istandsættelse bortfaldt. Da udlejeren ikke svarede på LLOs henvendelse, blev sagen indsendt til Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

I en sag vedr. flytning fra et lejemål i Vejle Kommune var der også tale om en professionel udlejer. Ved gennemgang af sagen konstaterede LLO, at der ikke var afholdt indflytningssyn eller udarbejdet indflytningsrapport, hvorfor udlejers krav på normal istandsættelse bortfaldt. Da udlejeren ikke svarede på LLOs henvendelse, blev sagen indsendt til Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

I en sag vedr. flytning fra et lejemål i Vejle Kommune var der også tale om en professionel udlejer. Ved gennemgang af sagen konstaterede LLO, at der ikke var afholdt indflytningssyn eller udarbejdet indflytningsrapport, hvorfor udlejers krav på normal istandsættelse bortfaldt. Da udlejeren ikke svarede på LLOs henvendelse, blev sagen indsendt til Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

I en sag vedr. flytning fra et lejemål i Vejle Kommune var der også tale om en professionel udlejer. Ved gennemgang af sagen konstaterede LLO, at der ikke var afholdt indflytningssyn eller udarbejdet indflytningsrapport, hvorfor udlejers krav på normal istandsættelse bortfaldt. Da udlejeren ikke svarede på LLOs henvendelse, blev sagen indsendt til Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

I en sag vedr. flytning fra et lejemål i Vejle Kommune var der også tale om en professionel udlejer. Ved gennemgang af sagen konstaterede LLO, at der ikke var afholdt indflytningssyn eller udarbejdet indflytningsrapport, hvorfor udlejers krav på normal istandsættelse bortfaldt. Da udlejeren ikke svarede på LLOs henvendelse, blev sagen indsendt til Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

I en sag vedr. flytning fra et lejemål i Vejle Kommune var der også tale om en professionel udlejer. Ved gennemgang af sagen konstaterede LLO, at der ikke var afholdt indflytningssyn eller udarbejdet indflytningsrapport, hvorfor udlejers krav på normal istandsættelse bortfaldt. Da udlejeren ikke svarede på LLOs henvendelse, blev sagen indsendt til Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

### VEJLE: TAVSHED HJALP IKKE UDLEJER

En lejer i Bredstrup har under hele sin legetid betalt for forbrug og et månedligt beløb på ved oplysning af accountant havde udlyst sagen til Huslejenævnet. Det betød, at lejer nu har med et rigtig, denne indgik med lejer, mens sagen var hos Huslejenævnet.

AF LLO'S SERVICEKONTOR I AARHUS OG KJELD HAMMER

"ER DE RUSSERE?", SPURGTE LLO:

## UDLEJERS KRAV BLEV NEDSAT MED 182.000 KR.

LASSE CILERTZEN HAVDE IKKE HØRT OM LLO, MEN DET HAVDE HANS BROR. DET ER HAN GLAD FOR I DAG. HAN SIGER OM HJÆLPEN FRA LLOS SERVICEKONTOR I AARHUS: "DEN VAR FANTASTISK".



### FAVRSKOV:

## UGYLDIGE HUSLEJESTIGNINGER

I Østjylland (Favrskov Kommune) havde en udlejer varslet en huslejestigning i januar fra 7.450 kr./ måned til 9.200 kr./ måned, som skulle være gældende fra 1. marts. Med rådgivning fra LLO gjorde lejeren indsigelse mod huslejestigningen. Udlejer fremsendte derpå i februar en besked om, at varslingsperioden blev korrigeret, så lejestigningen nu først skulle gælde pr. 1. juni. Han meddelte samtidig, at fordi lejer havde gjort indsigelse, ville sagen blive indsendt til Huslejenævnet.

I forbindelse med sagens behandling blev LLOs kontorleder i Servicekontoret, Aarhus, opmærksom på, at den seneste lejestigning i maj 2023 heller ikke var gyldig, og nævnet tog i sin afgørelse stilling til, at både stigningen i maj var ugyldig, og at både varslingen fra januar og februar 2024 var ugyldige allerede af den årsag, at varslingen ikke var sket i overensstemmelse med lejelovens regler på området.

Det betød, at lejer får de opkrævede lejestigninger + renter retur (ialt 2.001 kr.) og derudover, at lejen nedsættes med 170 kr. til 7.280 kr. fremover, ligesom udlejer heller ikke kan opkræve den varslede lejestigning på 1.920 kr./ måned.

Da lejer fik fuldt medhold, pålagde nævnet derudover også udlejer at betale gebyret på 6.827 kr.

Med andre ord har udlejer med sin varsling om lejestigning opnået, at han fremover får 170 kr. mindre i husleje, og så skal han betale 6.827 kr. til nævnet i gebyr for det.

### SVENDBORG:

## UDLEJER VILLE HAVE STOR FORHØJELSE AF HUSLEJEN FOR LEJERS FORBEDRINGER

I Svendborg Kommune havde en udlejer varslet huslejestigning til mere end det dobbelte - fra 4.500 kr./ måned til 9.450 kr./ måned - fordi han mente, at huslejen var væsentligt lavere end det lejedes værdi. LLOs Servicekontor i Aarhus fremsendte en indsigelse på lejernes vegne, og udlejer

indbragte efterfølgende sagen for Huslejenævnet. Under sagens behandling ved nævnet gjorde LLO bl.a. gældende, at forbedringerne i lejemålet primært var udført af lejer, og at disse derfor ikke kan medføre en huslejestigning.

Huslejenævnet afviste at godkende huslejestigningen,

fordi lejen før lejeforhøjelsen ikke var væsentligt lavere end det lejedes værdi. I vurderingen heraf lagde nævnet også vægt på, at forbedringerne i lejemålet var udført af lejer.

Den varslede lejestigning på i alt 4.950 kr./ måned bortfalder dermed.

### NORDDJURS:

## KRÆVEDE ISTANDSÆTTELSE AF KONDEMNRET HUS

I Norddjurs Kommune fraflyttede en lejer sit lejemål efter at kommunen havde besigtiget boligen på mistanke om sundhedsfare pga. skimmel. Efterfølgende besluttede kommunen, at boligen skulle kondemneres.

Udlejer havde fremsendt krav om betaling af to måneders husleje, ialt 10.400 kr. og istandsættelse for 30.125 kr. Da depositum og overskydende varme var fratrukket, krævede udlejer derfor, at lejer betalte ialt 25.887,50 kr.

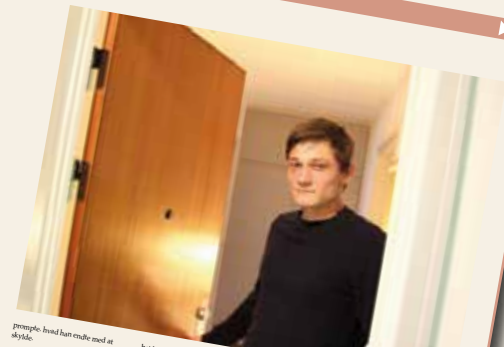
LLOs Servicekontor i Aarhus

kontaktede udlejer og gjorde gældende, at når der ikke var afholdt ind - og fraflytnings-syn og udarbejdet ind - og fraflytningsrapport, så skulle istandsættelseskravet bortfalde. Samtidig gjorde LLO gældende, at lejeren ikke skulle betale i de to omtalte måneder, fordi boligen var i så dårlig stand, at den skulle kondemneres (erklæres uegnet til beboelse). Da det ikke lykkedes at opnå enighed med udlejer, indbragte LLO sagen for Huslejenævnet.

Nævnet besluttede at istand-

sættelseskravet på 30.125 skulle bortfalde, men at udlejer fortsat kunne gøre sit krav på huslejebetaling gældende. Nævnet præciserede dog, at det ikke havde taget stilling til, hvorvidt lejen skulle nedsættes i perioden, da denne problemstilling ikke hører under nævnets kompetence.

Udlejers krav på betaling af 25.887,50 kr. udover depositum og overskydende varme bortfaldt, og udlejer skal jf. nævnets afgørelse i stedet tilbagebetale 4.237,50 kr. retur til lejer.



Small article snippet titled 'UDLEJERS KRAV BLEV NEDSAT MED 182.000 KR.' with a photo and introductory text.

## BIRKERØD:

### STØT STIGENDE MEDLEMSTAL

LLO i Birkerød har støt stigende medlemstal. Ved årsskiftet var der 1.708 foreningsmedlemmer og 345 enkeltmedlemmer, oplyste formanden, Jette Lindberg, på generalforsamlingen 15/4. Siden er der kommet yderligere 300 medlemmer til.

Det blev besluttet at fastholde kontingentet på uændret niveau.

Formanden betegnede i sin beretning samarbejdet med LLO Hovedstaden som meget skiftende mellem godt og mindre

godt – sagsbehandlingen er dog blevet bedre. LLO-afdelingens udlejer af kontoret ser gerne, at LLO flytter. Det har bestyrelsen dog ingen planer om, forsikrede Jette Lindberg, selvom der var jævnlige udfordringer, bl.a. med varmen sidste vinter.

Til bestyrelsen genvalgte Niels Kristian Hansen. Som suppleant genvalgte Benny Birkholm. Revisoren Helle Worm blev ligeledes genvalgt.

KjH

## BRØNDBY:

### NY KASSERER

LLO Brøndby holdt 31/3 generalforsamling. Formanden, Erik Andersen, besvarede spørgsmål til den omdelte skriftlige beretning. Peter Larsen orienterede om det forholdsvis nystartede Servicecenter Sjælland Øst med kontor i Hvidovre (se siderne 16-17).

Regnskabet blev forelagt og godkendt. Kontingentet for 2025 fastsattes til 300 kr. for gamle medlemmer. Enkeltmedlemmer og nye medlemmer skal betale 1200 kr. for første år og 600 kr. de efterfølgende år, mens

foreningsmedlemmer kan nøjes med 125 kr.

Erik Andersen blev genvalgt som formand uden modkandidat. Kim Hansen blev nyvalgt som kasserer, mens følgende blev valgt til bestyrelsen: Leni Larsen (to år), Janni Gøth og Mette Kunckel for ét år. Som suppleanter valgtes Steen Flegdahl og Susanne Madsen. Mødet besluttede at tage initiativ til en promovering af afdelingen og dens initiativer for på denne måde at gøre den mere synlig.

KjH



ARKIVFOTO

I Glostrup fik nogle lejere tilsammen 140.000 kr. tilbage ved fraflytning og nedsættelse af huslejen.

## GLOSTRUP:

### 140.000 KR TILBAGE EFTER FLYTNINGER

Lejernes LO i Glostrup skaffede på et år 140.000 kr. tilbage til medlemmer, der havde et mellemværende med deres udlejer, enten efter fraflytning eller i forbindelse med nedsættelse af huslejen. I tre tilfælde har afdelingen måttet bede Fogedretten om at indkræve de skyldige beløb hos udlejer.

På generalforsamlingen d. 17/4 oplyste formanden, Annette Sønderby Jensen, videre, at der har været 12 sager til behandling i Huslejenævnet, hvoraf de fire endnu ikke var afgjort. I 6 af de resterende 8 har LLO fået medhold. En af sager-

ne har nævnet ikke kunnet tage stilling til. 8 andre sager har været behandlet i Beboerklagenævnet. En af dem er afsluttet uden behandling. De øvrige sager har enten ikke kunnet behandles, eller også har LLO ikke fået medhold.

#### Kontingentsatserne ændret

Annette Sønderby Jensen blev genvalgt som formand. Svend Aage Thomsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem og Susanne Bernhard nyvalgt som suppleant.

Kontingentsatserne for 2025 blev ændret.

Enkeltmedlemmer, der indmelder sig i 2025 og fremover skal betale 950 kr. årligt. De følgende år betales henholdsvis 550 kr. eller 600 kr. årligt. Foreningsmedlemmer betaler 200 kr. årligt pr. husstand. Beboerforeningen Asylvej betaler 150 kr. årligt pr. husstand. Eksisterende enkeltmedlemmer skal fra 2025 betale 350 kr. årligt, mens pensionister blandt eksisterende medlemmer slipper med 300 kr. I begge tilfælde kan halvårlig betaling aftales.

Afdelingen har 420 medlemmer.

KjH

## HERNING:

### EKSTRAREGNINGER PÅ 311.000 KR. OPGIVET

Lejerne hos Fællesbo i Engens Kvarter i Gullestrup ved Herning blev i 2022 opkrævet tilsammen 311.000 kr. for lidt i el og vand. Det betød, at der mere end et år efter dukkede ekstraopkrævninger op – i ét tilfælde på tæt ved 10.000 kr. Nu har Energiselskabet Brunata erkendt deres

fejl og efter stor kritik opgivet ekstraopkrævninger udsendt til et halvt hundrede lejere og slettet deres gæld. Det blev i sommer behørigt fejret med kaffe, kage og flødeboller ved et beboermøde i kvarteret.

KjH

## LLO SERVICECENTER SJÆLLAND ØST:

# VI ER OGSÅ BLEVET ET SOCIALKONTOR....

LLO'S NYE SERVICECENTER PÅ VESTEGNEN DRIVES MED LOKAL FORANKRING, EMPATI - OG PROFESSIONALISME.

**K**ontoret er nyistandsat, på bordene er der kaffe og drikkevarer, lækker jordbærlagkage og andet bagværk, udenfor strålende sommervej og indenfor god stemning, da LLOs nye Servicecenter Sjælland Øst tager imod ved et åbent-hus-arrangement i Hvidovre-Rødovre's lokaler på Bytoften. Et medlem spørger som noget af det første, da han har skænket sig en kop kaffe.

*"Hvad får I så for at knokle for lejerne?"*

"En kop kaffe", kom svaret prompte og med et smil fra Heidi Rasmussen, der sammen med Peter Larsen er drivkræfterne i det nyetablerede samarbejde mellem de tre afdelinger i Hvidovre-Rødovre, Nordsjælland og Brøndby. Begge er de LLO-tillidsmænd med mangeårig erfaring - også fra landsforbundets øverste ledelse. Begge er medlem af LLOs hovedbestyrelse - Peter Larsen også af forretningsudvalget.

### Empati og professionalismisme

Nu er Brøndby med i samarbejdet efter en stille periode, der fulgte efter den mangeårige formand, Dorte Larsens død og flere personskift.

De tre afdelinger har valgt at etablere sig i Hvidovre-kontoret. Her er der, som Peter Larsen udtrykker det,

"fortsat både lokal forankring, empati og stadig professionalismisme og juridisk nødvendighed".

I Brøndby køres den genstartede afdeling fra formand Erik Andersens privatadresse, mens Nordsjælland har et aftalekontor på Milnersvej i Hillerød.

### Mere socialkontor end nogensinde

Medlemsudviklingen i de tre afdelinger har været vigende, men er nu stigende. Og genstarten i Brøndby kan bestemt mærkes på aktiviteten, siger Heidi Rasmussen.

Peter Larsen har over tid hæftet sig ved en anden udvikling. "I dag er vi mere et socialkontor end nogensinde. 30 pct. af vores tid går med at være behjælpssomme mere end med egentlig sagsbehandling. Det vil man måske ikke helt opleve på samme måde i de "professionelle centre", siger han.

### Græder over det tabte

De senere års turbulens med udbrydere og strukturomlægninger i landsorganisationen ser Peter Larsen på med blandede følelser. "Jeg græder over, at vi tabte mange foreninger", siger han. "Jeg er enig i vores egen retning, men ikke i hastigheden. Vi skal hele tiden passe på, at vi ikke kapper roden. Jeg er glad for det, vi har gennemført, men

LLO i Brøndby har gennem årene været en bastion for LLO med flere tusinde medlemmer tilknyttet - primært kollektivt gennem sekretariatsaftaler. Og lejerne har gjort sig stærkt gældende politisk.



**"Gamle" kendinge fra LLO Hvidovre-Rødovre og Nordsjælland, Peter Larsen og Heidi Rasmussen, træffes hver uge her i ejendommen Bytoften 1 i Hvidovre. Der går bus lige til døren.**

synes nok, at omkostningerne har været store." Nu ser han lyst på fremtiden og er glad for, at uenighederne omkring strukturen er overstået.

### Ikke alle har en stor sag

Peter Larsen har også en opfordring til Vi Lejere, der i artikel efter artikel har beskrevet, hvordan mange lejere forsøges snydt for tusindvis af kroner ved fraflytning - nogle for flere hundredtusinde. "Husk, at det ikke er alle, der har en stor sag. 4.000 kr. retur kan være mange penge for nogle", siger han.





Seks personer betjener på skift kontoret og hjælper medlemmer i et stort område af Sjælland. Her er det Heidi Rasmussen, Peter Larsen og Anne Sieg.

## HER KAN DU RINGE OG MØDE LLO

På telf. nr 3647 4750 og mail-adressen: [Kontakt@service-llosj.dk](mailto:Kontakt@service-llosj.dk) kan tnuværende og kommende LLO-medlemmer i Hvidovre, Rødovre, Brøndby, Herlev, Tåstrup og Albertslund, kommuner på Københavns Vestegn - få juridisk hjælp og service. Kommunerne har tilsammen et par hundredtusind indbyggere. Hertil kommer de nordsjællandske kommuner, som i dag betjenes af LLO Nordsjælland. Det er kommunerne Hillerød, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Frederikssund og Fredensborg.

### Telefonen er åben:

Mandag kl 16-19

Tirsdag kl 11-13

torsdag kl 11-13

### Man kan også henvende sig personligt på kontoret, Bytoften 1, 3.sal i Hvidovre:

Mandag kl 16-18

Tirsdag kl 13-14 og

Torsdag kl 13-14

Kontoret betjenes på skift af 6 personer: Peter Larsen, Kirsten Jensen og Inge Harfort fra LLO Hvidovre-Rødovre afdeling, Heidi Rasmussen og Anne Sieg fra Nordsjælland, og Mette Kunckel fra Brøndby. Kontoret har derudover to advokater tilknyttet fra lokalområdet. "Vi går i Huslejenævnet og laver stævninger, men vi går ikke i retten og skal ikke konkurrere med advokatkontorerne", siger Peter Larsen.

Frederik Rasmussen er servicecentrets webmaster.



AF HELENE TOXVÆRD,  
LANDSFORMAND LLO

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

## LLO-SERVICE I HELE LANDET

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

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

### Alene eller flere

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

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

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

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

Vi Lejere har besøgt og op til kongressen i oktober bragt artikler om alle servicekontorer og beskrevet, hvordan de har valgt at løse opgaven. På disse sider er det Servicecenter Sjælland Øst og Sjælland Syd.

## LLO SERVICECENTER SJÆLLAND SYD:

# PÅ SKINNER MED LLO

LLOS AFDELING SYDSJÆLLAND OG LOLLAND-FALSTER HAR OPRETTET SIT EGET SERVICECENTER: DET LIGGER MEGET SYNLIGT OG HELT CENTRALT PÅ SELVE BANEGÅRDEN.

**B**illi Lindhart har gjort et scoop. Selv mener han ligefrem, at LLO's servicekontor i Nykøbing F. har landets bedste beliggenhed – nemlig 107 kvm. lige midt i banegårdens afgang- og ankomsthale. Hundrevis af rejsende passerer kontoret hver dag.

”Det er simpelthen Danmarks mest fantastiske LLO-kontor”, siger formanden.

Tilmed fik han forhandlet en yderst rimelig huslejekontrakt hjem med DsB. ”De ville hellere have LLO end en tøjboutik eller en mobiltelefon-reparatør, der alligevel går konkurs eller flytter efter tre måneder”, siger han. ”Jeg kan kun opfordre andre LLO-afdelinger på udkig efter et nyt kontor til at se sig i den lokale banegårdsbygning”.

### Fraflytning og skimmelsvamp

LLOs landsformand Helene Toxværd og Vi Lejere er på besøg en dag i midten af august. Der er travlt på servicekontoret, som hedder Sjælland Syd og er oprettet af den ”gamle”, men fortsat sprællevende afdeling Sydsjælland og Lolland-Falster med nu 1207 medlemmer. Lige nu håndterer afdelingen 261 sager mod 259 i hele 2023. Alene i år er der opstartet 159, fortæller kontorlederen, Marianne Berg. ”De fleste sager handler om tvister i forbindelse med fraflytning, men skimmelsvamp-sager fylder også godt op i bunken. I den løbende sagsbehandling er det vigtigt,

at vi afstemmer forventningerne med medlemmerne – også hvis vi ikke kan hjælpe”, siger hun. Helene Toxværd er helt enig og Billi Lindhart indskyder: ”Netop fordi jura ikke altid er det samme som moralsk retfærdighed”.

### Intern kritik

Marianne Berg er kontorleder på fuld tid. Hun er kritisk overfor LLOs nye elektroniske medlemssystem, Membercare, der er et fælles kontingent- og indmeldelsessystem. Eller i hvert fald ikke helt tilfreds med systemet, som det fungerer i dag – omend det er blevet bedre. Og så efterlyser hun et mere fleksibelt telefonsystem og et fælles intranet for alle sagsbehandlere i LLO som et redskab til erfaringsudveksling. ”Vi skal være lidt mere moderne”, siger hun.

### Ros til bestyrelsen

Billi roser sin bestyrelse. ”Vi har en god bestyrelse, der mødes 4-5 gange om året. Jeg kan vist roligt sige den bedste bestyrelse, vi har haft i min tid. Det er gode mennesker, der også er gode til at hjælpe hinanden. Derfor behøver man jo ikke altid at være enige. Men vi er ligeværdige med hinanden. Jeg er ikke belemret med et stort formands-ego. Her har jeg måske den fordel, at jeg ikke er blevet drillet i skolen!”

Den sidste bemærkning ved Billi godt ikke vil falde i god jord visse steder. Det tager han med.

Men ellers uddeler han gerne ros –



**Alene i år har kontoret opstartet 159 sager. ”Det er vigtigt, at vi afstemmer forventningerne med medlemmerne – også hvis vi ikke kan hjælpe”, siger kontorleder Marianne Berg. Hun er også lejerrepræsentant i Huslejenævnet.**

også til kontorlederen. Selv bliver han oprigtig glad, når han - som fornylig - fra en socialrådgiver i kommunen erfarer, HVOR stor en hjælp hendes klient mener, hun har fået i LLO.

### Mere forståelse tak!

De mindre afdelingers indflydelse i LLO's ledende organer er Billi Lindhart ikke tilfreds med. Han mener, at få store afdelinger - og især en enkelt - er for dominerende. ”Det er ikke det demokrati, jeg har været vant til”, siger den 59-årige jord- og betonarbejder og efterlyser generelt mere forståelse for hinandens forskellighed. Men han indrømmer, at han ikke har stillet kongresforslag om noget andet. Og landsformand Helene Toxværd minder ham om, at demokratiet er en levende og flytbar størrelse, som vel at mærke forudsætter, at man selv deltager. ”Ellers havde vi slet ikke noget LLO!”.



Billi Lindhart foran det nye kontor i banegårdens afgang-og ankomsthal, hvor hundredvis af rejsende passerer hver dag.



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



God stemning og lidt drilleri på det nyåbnede kontor. Fra venstre: Helene Toxværd, Marianne Berg, Karina Nielsen og Billi Lindhart.

## HER KAN DU RINGE OG BESTILLE TID

LLO Servicecenter Syd og afdelingen for Sydsjælland og Lolland-Falster har kontor på Banegårdspladsen 2 i Nykøbing F. og et kontor på Kvægtorvet 6A i Næstved.

- Man kan booke tid begge steder på hjemmesiden llo.dk eller sende en mail til: info@llo-slf.dk
- Man kan også ringe på telf. 54861632 mandag kl. 9-12 eller komme forbi i Næstved
- og torsdag kl.14-17 eller denne dag komme forbi kontoret på stationen i Nykøbing F.
- Her vil man træffe Marianne Berg og Karina Nielsen og ind imellem Billi Lindhart.

Kontoret har derudover advokater tilknyttet fra lokalområdet. Hos LLO kan man få den nødvendige hjælp og rådgivning, og kontoret indbringer din sag for Huslejenævnet, hvis du bliver uretmæssigt behandlet.

## Nykøbing F.:

### STOR ENIGHED OG PÆNT OVERSKUD

Både bestyrelsens beretning og regnskabet med et overskud på 156.000 kr blev énstemmigt vedtaget, da LLO Sydsjælland og Lolland-Falster holdt generalforsamling d. 2/1. Der var også stor enighed omkring valgene. Formanden, Billi Lindhart, og bestyrelsesmedlem Dorthe Engelmann blev genvalgt, mens Ronnie Hansen og Tom Brokholt blev nyvalgt. Ida Rasmussen blev suppleant. Alle valg skete med alle fremmødte stemmer.

På generalforsamlingen diskuterede medlemmerne bl.a. LLO's nye Membercare-system, et sæt forslag til ændrede vedtægter for afdelingen og forskellen på et LLO-afdelingskontor og et LLO-servicekontor.

KjH

LLO tilbyder masser af kurser  
og mange af dem er gratis.

## KURSER EFTERÅR 2024

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

Vi fortsætter bl.a. vores GRATIS ONLINE-KURSER, der er målrettet vores medlemmer og lejere – emnerne vil bl.a. være: "Din første lejebolig", "Betaler jeg for meget i husleje" og "Huslejestigninger med fokus på OMK".

Ligeledes fortsætter vi de månedlige gratis online-kurser "Nyheder i Lejeretten", hvor ny praksis på det lejeretlige område gennemgås og analyseres i forhold til LLO's rådgivning. Målgruppen for disse kurser er primært sagsbehandlere, nævnsmedlemmer, advokater og frivillige.

I Oktober 2024 afholdes Beboerrepræsentationskursus, der er målrettet beboere i privat udlejning.

Tilmelding til LLO's kurser og konferencer sker via [www.vi-lejere.dk/kurser/](http://www.vi-lejere.dk/kurser/)



## Vidste du at...

... det i 67 pct. af de almene boliger i Danmark er tillidt at have hund, kat eller et mindre dyr. Tilladelsen er ofte i familieboliger og i tæt/lavt byggeri. Men nogle steder med påbud om at holde hunden i snor som her i Rødovre.

(Kilde: LBF Orienterer nr. 998).

## LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet  
Reventlowsgade 14, 4. th.

1651 København V

Tlf. 33 86 09 10

email: [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk)

Telefontid:

Mandag, tirsdag og torsdag:

kl. 10 - 15

Onsdag 10 - 13

og fredag kl. 10 - 12

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

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



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

## UDEBLIVER VI LEJERE...?

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

## NY NÆSTFORMAND I HOVEDSTADEN EFTER KAMPVALG

BIRTE FRIIS GERSTOFT TILTRÆDER MED ØNSKE OM FLERE MUSKLER I LLO OG MERE SYNLIGHED.

Et fredsommeligt kampvalg til næstformandsposten i landets største LLO-afdeling - Hovedstaden – resulterede i, at LLO Hovedstaden fortsat har to kvinder på de to øverste poster.

På formandsposten er Helene Toxværd blevet genvalgt hvert andet år siden 2002 – senest i april 2024. Men da afdelingen skulle have ny næstformand d.15. maj, var der kampvalg mellem to kandidater.

Valgt blev Birte Friis Gerstoft. Hun afløser Louise E. Hansen, der er fraflyttet sin lejebolig i København, flyttet fra kommunen og trak sig fra sine tillidsposter i LLOH d. 9. april - efter fire år som næstformand og 10 år i bestyrelsen.

### Trak sig fra alle poster

Modkandidaten til Birte F. Gerstoft var Birger Thamsen. Han trak sig tre måneder efter (20. august) fra alle sine poster i landsforbundets og LLO Hovedstadens ledelse, fordi han nu var "ude af det beboerrelaterede arbejde" i sin ejendom og havde brugt sommeren til refleksion. Birger Thamsen "smækkede ikke med døren". Han takkede i en mail for godt samarbejde gennem årene og ønskede LLO held og succes fremover.

### Nyvalg til forretningsudvalget

Valget af ny næstformand foregik på et konstituerende bestyrelsesmøde i LLO i maj efter repræsentantskabsmødet i april. På mødet skulle bestyrelsen også besætte posterne i hovedstadsafdelingens forretningsudvalg og vælge

medlemmerne til landsforbundets hovedbestyrelse. Valget til forretningsudvalget udløste også kampvalg om én af posterne.

Det gav nyvalg til Sheku Jalloh, der gled ind på den ledige plads efter Louise E. Hansen. Helene Toxværd og Birte Gerstoft er "fødte" medlemmer som formand og næstformand. Adrian Mirza Alcedo blev genvalgt.

### En ny og én veteran i HB

LLOH har 8 medlemmer af landsforbundets hovedbestyrelse foruden fire "fødte" medlemmer, valgt til landsforbundets forretningsudvalg af den seneste kongres i 2021. De sidste fire er således fortsat Helene Toxværd, Birte F. Gerstoft, Karen Moustgaard og indtil 20. august også Birger Thamsen. Af de øvrige 8 medlemmer blev 6 genvalgt. Helt ny er Lene Hansen, der blev valgt til LLOHs bestyrelse i april og erstatter Annette Kongebro, som i stedet bliver suppleant. Det mangeårige HB-medlem Arne Edelhard indtrådte på ny efter en periode som suppleant. De 8 HB-medlemmer er herefter: Sheku Jalloh, Hanna Kledal, Henning Dahl, Lene Larsen, Lene Hansen, Uffe Gravenhorst, Ester Jensen og Arne Edelhard.

Suppleanter er Mariann H. Jensen, der blev genvalgt, samt Annette Kongebro.

### Bred erfaring som leder

Den ny næstformand i LLOH, Birte F. Gerstoft, er uddannet sygeplejerske og



**Birte Friis Gerstoft: "Vi skal have flere og betalelige familieboliger i København".**

har - inden hun blev pensionist - været leder af en række forskellige uddannelsesinstitutioner i sundhedssektoren. Hun har sideløbende hermed taget en cand.mag.-uddannelse i dansk og kommunikation og arbejdet som frivillig i en humanitær organisation. Hun bor i en stor privat udlejningsejendom i København og blev her beboerrepræsentant i 2005. For 10-12 år siden valgtes hun som formand. I 2015 besluttede ejendommens lejere at indmelde sig i LLO Hovedstaden. Her har dens

LÆS VIDERE NÆSTE SIDE

# NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN

## FORTSAT FRA SIDE 21

beboerrepræsentanter siden gjort sig stærkt gældende.

### Muskler og synlighed

Vi Lejere spurgte Birte Gerstoft, om hun har nogle mærkesager, hun allerhelst ser fremmet? "Det er så utrolig vigtigt, at vi har

betalelige lejeboliger i København, for prisniveauet er ved at stikke helt af. Myndighederne skal presses til at sikre flere familieboliger. Derudover er det selvfølgelig vigtigt, at lejerne behandles ordentlig af deres udlejere og deres administratore, for

det gør de ikke alle steder. Hvis vi skal løfte disse opgaver, så må vi sikre, at landssekretariatet har nogle ordentlige forhold at arbejde ud fra rent ressourcemæssigt. Det skal vi tage en alvorlig debat om på kongressen i næste måned. Og så skal vi være mere synlige.

Begge dele sker kun, hvis vi har et stærkt landssekretariat".

*På kongressen i oktober skal landsforbundet også have ny næstformand efter Lars Dohn.  
Læs herom på side 7.*



LEJERNES LANDSORGANISATION

### Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V  
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16  
Bestil tid til rådgivning i tidsrummet: mandag - onsdag kl. 13-16,  
torsdag kl. 14-18  
Password på lloh.dk: oldenborrer

### Medlemstilbud

Rabatkort for perioden  
1. august 2024 til 31. oktober 2024

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

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

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

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

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

### RABATKORTET

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

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

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

## SKAL DU FRAFLYTT DIN LEJELEJLIGHED

### Få en fagmand med på råd

Bekymret for en uretfærdig behandling ved fraflytning? Du behøver ikke at stå alene. LLO Hovedstaden tilbyder tilkøb af din egen personlige rådgiver ved flyttesyn.

**3300,-** alt incl.



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

## TVUNGET BORT FRA JOBBET AF BYGGESTØJ

Et engelsk-talende medlem spør om muligheden for lejenedsættelse på grund af støj:

**Dear LLOH team,**

I am reaching out to you with a challenge that I have been facing for the last weeks:

I live in (Copenhagen) and my apartment faces a construction site beside my building. As tenants we were informed about the upcoming work, however since the work has started, living and working from my home has become a major challenge.

For the last 2 weeks multiple concrete pillars are hammered into the ground, creating a constant loud noise (from 8:00am to 3:30pm, Mondays to Fridays), massive vibrations of the entire area and smell of smoke.

As a consequence I have to keep my windows closed and find another place to work during my key working hours. I therefore would like to inquire if the affected tenants can get a discount in the monthly rent.

*Many thanks,  
(tenant)*



**Et engelsktalende medlem fortæller om betonpæle, der hamres ned i det bæredygtige jordlag i et nybyggeri. Det skaber konstant høj støj fra kl. 8,30-15,30 og massive vibrationer i kvarteret. Billedet viser ikke det byggeprojekt, medlemmet skriver om.**

## LLO svarer: Bevisbyrden er din!

Dear tenant,

Thank you for your mail.

The Rent Act states that a tenant can demand a proportionate reduction in the rent as long as a deficiency impairs the value of the lease.

That is if the rented property is partially uninhabitable, or if the tenant's possibilities of use are reduced in some other way, the tenant can demand a smaller discount.

The court looks specifically at how much of the leased property cannot be fully utilized, the reduction in the possibilities of use and the nature of the inconvenience. Furthermore it is stated in the municipalities regulation for construction sites in the city that particularly noisy work can only take place within monday - friday 8am to 17pm.

A claim for a temporary rent reduction under this provision is a claim for money, which means that if you do not get an agreement with the landlord, the case must be brought before the Housing Court.

These cases are costly (financial and time) and it is you who must be able to prove that you have suffered a concrete loss due to the limited use of the apartment.

Since the deterioration "only" concerns noise, and, since the work has been carried out within the daytime, I cannot recommend a court case.

I hope that answers your questions and otherwise you are of course welcome to come back.

*Best regards,  
Jin Vilsgaard  
Juridisk rådgiver,  
LLO Hovedstaden*

## 100 PCT'S STIGNING FOR ET KÆLDERLOKALE

**Hej LLOH,**

Jeg er medlem hos jer og har fået varslet en leje-forhøjelse for et kælderlokale på 10-12 m<sup>2</sup>. Jeg synes det er en lidt stor stigning - over 100%.

Er der noget jeg kan gøre andet end at acceptere?

Der er et almindeligt pulterrum i loftsetagen tilknyttet mit boliglejemål i ejendommen. Varslingen vedrører derfor et separat lejet kælderlokale, der anvendes til opbevaring af værktøj til hobbyformål. Aftalen er indgået på en særskilt lejekontrakt - se vedhæftede.

*Hav en go' dag  
Lejer*

## LLOs svar: Høj stigning, men...

Hej medlem,

Tak for det fremsendte.

Lejen for dette lokale er fastsat efter markedsløjen, og udlejer har derfor ret til at varsle en lejestigning i overensstemmelse med Erhvervslejeloven. Jeg anerkender, at det rent økonomisk er en høj stigning for det pågældende kælderlokale.

Når det er sagt, så er der ikke meget beskyttelse for lejeren i og med, at aftalen er indgået som en selvstændig kontrakt. Hvis du protesterer mod lejeforhøjelsen, vil udlejer forventeligt afgive en opsigelse af lokalet på en måneds varsel, hvilket de juridisk har ret til, da der ikke skal afgives en begrundelse for opsigelsen i dette tilfælde.

Jeg håber at denne information har belyst dine rettigheder, trods det formentlig ikke var det svar, som du havde håbet på.

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere afklaring, er du velkommen til at kontakte os.

*Venlig hilsen  
Eva S. Jensen  
Souschef  
Juridisk rådgiver,  
LLO Hovedstaden*

# Gratulanter fra nær og fjern

AF KJELD HAMMER



Minister Kaare Dybvad var blandt de første gratulanter.



Hovedbestyrelsesmedlem og beboerrepræsentant Lene Larsen fra Valby dukkede også op. I baggrunden æresmedlem Arne Edelhard og hustru Anette.



Sønnen Thomas og de to børnebørn. Familienskabets fornægter sig ikke.

**D**et væltede ind med gratulationsgæster, da LLO holdt reception for landsformand Helene Toxværd i anledning af hendes 60 års-dag og på tærskelen til hendes 5. kongresperiode som ubestridt landsformand siden 2009. Receptionen blev holdt i LLO Hovedstadens lokaler i Vester Voldgade, hvor fødselaren nu også har været formand i 22 år.

Her var gratulanter fra nær og fjern: Medlemmer, beboerrepræsentanter, lejeraktivister, HB-medlemmer, familie, partifæller, politikere, medarbejdere, venner, udlejerrepræsentanter, forretningsforbindelser og sågar en minister mødte op.

Gavebordene bughnede med flasker og blomster (også fra den nyudnævnte boligminister) samt helt efter Helene Toxværd smag:bøger! Boghandler-fortiden har sat sig varige spor...

## Ministeren troede, det var for at hilse på...

Direktør for LLO Hovedstaden, Claus Højte, sagde i den første hyldesttale, at Helene Toxværd har måttet gennemleve så mange



Susanne Borenhoff, Claus Højte og Peter Stenholm fik tid til en alvorssnak.

kampe og konflikter internt, at det er utroligt, hun er blevet stående.

Nuværende udlændinge- og integrationsminister Kaare Dybvad var lige blevet boligminister i 2019, da Helene Toxværd mødte op som den første gæst overhovedet. Han troede, at det var for lige at hilse på. Men nej! Helene trådte ind med hele sit ægte, sociale engagement... og så en lang liste med krav. Og sør'me! Det hele gentog sig ved deres andet møde. Ud af dialogen kom bl.a. den såkaldte Blackstone-lov, som trods alt "har gjort det sværere at være spekulant".

Familievennen Hannah Vilvig overbragte



Karin Toxværd, Bjørn Grønlund og fødselaren fik sig et godt grin.

rørt en hilsen fra "en afdød stjerne" – hendes mand, Peter Andersen, der var æresmedlem af LLO, og som den første foreslog fødselaren, at hun skulle være formand.

Blandt gratulanterne var også Susanne Borenhoff, adm. direktør i Grundejernes Investeringsfond, Peter Stenholm, adm. direktør hos udlejerne i Ejendom Danmark, Willy Sørensen fra Boligselskabet 3B, Jesper Jungersen, direktør i Aller Tryk, Anette Hansen, centerchef med bl.a. huslejenævnene i Københavns Kommune samt LLOs mangeårige advokat i advokatfirmaet CPH LEX, Jakob Busse.

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

Henvendelser vedr. abonnement: llo@llo.dk

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

Deadline for næste nummer: Onsdag d. 9. oktober 2024 kl 12.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 63.000 Tryk: Aller Tryk A/S



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