

Vi Lejere

ADRESSE-CIRKUS:

24 breve retur fra udlejer



Endelig: Stop for stråmands-snyd

Lotte vandt tre års kamp

Ny LLO-afdeling på Djursland

Massiv medlemsfremgang i LLO

Nye fordele til medlemmer i Hovedstaden

KYNISKE UDLEJERE MÅ STOPPES



Vi har vidst det altid, at der er udlejere, som helt bevidst ikke vil følge spillereglerne. Det er dem, vi til dagligt kalder de "VIL-dumme" udlejere. Eksemplet fra Nørrebro i København, der er omtalt i dette nummer af Vi Lejere viser, at denne type udlejere har alt for let spil.

I ejendommen på Nørrebro er der nu gået fem-seks år med udlejer-chikaner, trusler og ophævelser. Med LLO i ryggen har beboerrepræsentationen vundet 26 ud af 29 sager ved huslejenævn, ankenævn og boligret.

Men selvom lejerne har vundet næsten samtlige sager, tømmer ejendommen langsomt men sikkert for de aktive lejere.

Det, vi er vidne til her, er en hensynsløs og kynisk udlejer. Det

skal vi have sat en stopper for. Lejeloven fik i 2005 indføjet en mulighed for at fradømme udlejere deres ret til at administrere ejendomme, hvis udlejeren ikke rettede sig efter kendelser fra huslejenævnet. Hvis udlejeren ikke har efterlevet en nævnskendelse tre gange, kan udlejeren fradømmes retten til at administrere sin ejendom i en periode. En slags klippekortsystem, hvor hammeren falder ved tredje klip.

Men der har ikke været et eneste eksempel på, at en udlejer er blevet fradømt retten til at administrere. Det kommer der måske nu i tilfældet fra Nørrebro. I LLO har vi taget skridt hertil.

Selv om udlejeren fradømmes retten til at administrere, kan vi konstatere, at loven ikke er stram nok. Fradømmelsen vil kun kunne ske for en periode, og der er usikkerhed om, hvordan lovens

Endelig: Stop for stråmands-snyd

Seks års LLO-kampagne har hjulpet. Men mange lejere har lidt store tab og betalt alt for meget i husleje.

HAR DU NOGENSINDE prøvet at skrive Q Management i personsøgefeltet, når du er på hjemmesiden www.eniro.dk? Det har du sikkert ikke, hvorfor skulle du det?

Men det har vi i LLO – en del gange endda. Når man gør det, kan man nemlig se, hvor mange boliger udlejningsfirmaet Q Management råder over. Boliger som lejes ud møbleret til ca. det dobbelte af almindelige lejeboliger. I 2005 kom der ca. 10 sider med adresser frem, når man prøvede – det var alle de steder, hvor Q Management stod som telefonabonnent. Og vel at mærke boliger som typisk var lejet ud til udlændinge, der ikke anede, at der findes boligregulering i Danmark.

STRÅMANDS-METODEN

Firmaet var en af de første virksomheder, som udnyttede muligheden for at leje en bolig ud på erhvervsvilkår – eller det som vi i LLO døbte stråmandsudlejning: At ejeren af en ejendom lejer en bolig ud til et firma

(stråmanden) på erhvervslejekontrakt, som så lejer videre ud til en person. Det er der gode penge i, fordi man kan få meget mere i erhvervsleje end i boligleje.

I Q Managements tilfælde gjorde man det for at få nogle uvidende udlændinge.

I langt de fleste andre tilfælde har stråmandsudlejning været brugt til at presse ganske almindelige danskere til at betale erhvervsleje: Et godt eksempel på det er den såkaldte DEA-sag fra 2008. Her havde *Niels Peter Fjeldsøe* (Fjeldsøes Ejendomsadministration A/S) udlejet mere end 100 boliger til firmaet *DEA Bolig A/S* på en erhvervslejekontrakt. På den måde kunne Fjeldsøe opnå en 30 % højere leje, end hvis han havde lejet ud til ganske almindelige lejere.

LEJERNE LED STORE TAB

Og DEA, ja de sagde så til folk, der ville leje en af boligerne, at de skulle stille med et firma, som skulle på lejekontrakten –

det kunne være lejerens eget firma, eller fætterens VVS-firma. Så blev der skrevet kontrakt, hvor DEA stod som udlejer, lejerens firma som lejer (og fremlejegiver) og så endelig den person, som skulle bo i lejligheden som fremlejetager. Og huslejen var selvfølgelig 50% over det, som andre tilsvarende boliger kostede. På den måde sikrede Niels Peter Fjeldsøe og DEA sig, at huslejenævnet ikke kom og satte lejen ned. Firmaet kunne nemlig ikke føre en sag mod DEA/Fjeldsøe, fordi der var tale om et erhvervslejeforhold. Beboeren kunne føre en sag mod sit eget – eller fætterens – VVS-firma, men det var der selvfølgelig ingen der gjorde.

Sagen fik en del medieomtale – bl.a. i Vi Lejere – da DEA gik konkurs og tog alle deposita og forudbetalte huslejer med sig i faldet. Lejerne i Niels Peter Fjeldsøes ejendomme mistede derfor i mange tilfælde op til 50.000 kr. + alle de penge de havde betalt i for høj leje.

bogstav skal fortolkes og administreres. Selv om det ikke i sig selv gør loven uegnet, så er den også indrettet sådan, at det kun er visse typer af urimeligheder, der tæller i synderegistret.

Chikanerier og andre forseelser der ikke er omfattet af lejeloven, eller f.eks. opsigelser og ophævelser, der ender med boligretssager – tæller slet ikke med i regnskabet, når en udlejer skal kvalificere sig til en fradømmelse af retten til at administrere udlejning. Udlejeren kan altså have utallige andre tabte sager, og forfølge lejerne med chikanerisager i årevis og alligevel undslippe klippekortsystemet.

Mens vi venter på en afgørelse i sagen på Nørrebro, er resultatet – som det fremgår af artiklen – at ejendommen langsomt men sikkert tømme for aktive lejere, der blot ønsker loven overholdt og så i øvrigt gerne vil leve i fred og ro i eget hjem.

Situationen er uholdbart og kalder på handling. Man har i årevis kunnet skride ind overfor dårlige advokater, revisorer og dyrlæger ved simpelthen at fratage dem deres ret til at udøve deres hverv, deres autorisation. Nu må tiden være kommet til de kyniske udlejere, der forholdsvist uhindret kan skalte og valte med lejernes hjem og tryghed. I LLO er vi sikre på, at der er forståelse herfor på Christiansborg.

I mellemtiden vil det pynte på omdømmet, hvis udlejernes egen organisation, Ejendomsforeningen Danmark, ville holde lidt justits i egne rækker og lukke døren for de værste udlejere. Når man nærer en slange ved sin barm, så kan det let gå som i den gamle fabel, at den stivfrosne slange bliver kaldt til live af varmen og ender med at bide sin herre.



Emma er en af 118 lejere, som tilsammen mistede 5 mio. kr. ved DEA Bolig A/S konkurs i 2008 (Arkivfoto).

Ministrene lovede og lovede...

I LLO HAR VI i snart 6 år ført en kampagne mod dette store hul i reguleringen med medieomtale ca. 15 gange. Skiftende Socialministre har gentagne gange lovet, at nu skulle der ske noget. *Eva Kjer Hansen* lovede helt tilbage i 2006, da hun afviste et forslag fra S og SF om at bremse fidusen, at hun ville komme med et forslag "til efteråret". Det samme lovede *Karen Jespersen* i 2008, hvilket fik en kvik folketingspolitiker til at spørge, hvilket efterår ministeren talte om.

Men i foråret 2010 lykkedes LLO's kampagne. Socialministeren stillede forslag om, at Lejelovens § 1 slår fast, at den gælder i alle lejeforhold om boliger – uanset om lejeren er en person eller en virksomhed. Ændringen blev vedtaget i juni og alle partier stemte for.

Det har været en lang og sej kamp for os i LLO at få denne ændring gennemført. Så meget desto mere er det tilfredsstillende, at Folketinget nu har hørt os.

Vi kunne have tænkt os en noget mere vidtgående ændring af lejeloven. For problemet er langtfra løst. Vi kan nævne fem alternative spekulationer, hvor ministerens forslag ikke virker. Men indtil videre kan man dog glæde os over, at stråmandsudlejningen – og det suspekter klientel omkring den – i en række tilfælde er dømt ude.

Fakta om stråmands-udlejning:

Man sætter et firma ind mellem ejer og lejer, sådan at firmaet lejer lejligheden og fremlejer den videre til beboeren. I forholdet mellem ejeren og firmaet er der tale om erhvervsleje og huslejenævnet kan ikke gribe ind i sagen og sætte lejen ned. Firmaet er oftest beboerens

eget eller tilhører beboerens venner, arbejdsgiver eller familie. Derfor fører beboeren ikke sag om lejens størrelse. Hvis beboeren får lejen sat ned, kommer det til at koste arbejdsgiver, venner eller familie penge, fordi de ikke tilsvarende kan få lejen sat ned.

Kampen i Baldersgade - alle lejeres kamp

En af de sidste udlejningsejendomme i et attraktivt kvarter i København har i årevis været kampplads for stridigheder mellem lejerne og deres udlejer. Det groteske er, at lejerne først tabte, da de ville have de 110.000 kr., som udlejerens var dømt til at betale dem.

EN ÅRELANG KAMP mellem udlejerens og hans lejere har udspillet sig i en af de sidste udlejningsejendomme i et attraktivt kvarter i København. Med LLO i ryggen har beboerrepræsentationen vundet 26 sager ud af 29 på fem år ved huslejenævn, ankenævn og boligret. Men i en større sag har de alligevel tabt i kampen for deres ret – selvom de har loven på deres side.

I dag tømmes ejendommen langsomt for aktive lejere. Det groteske er, at de først tabte, da de ville have de 110.000 kr., som udlejerens var dømt til at betale dem.

CHRISTIANSBORG INVOLVERET

Sagen fra Baldersgade 55 på ydre Nørrebro viser, at det er så som så med lejerbeskyttelsen i dagens Danmark, hvis ens udlejer er tilstrækkelig kynisk. Men kyniske udlejere skal ikke "dø" i synden, mener LLO. Organisationen har nu taget skridt til at fradømme udlejerens retten til at administrere ejendomme. Centrale boligpolitikere er informeret og på Christiansborg er der forståelse for, at loven bør strammes op.

110.000 KR. TIL GODE

Sidste kapitel i den fem år lange krig med chikane, trusler og opsigelser startede, da udlejerens, Jens Sennefelder, varslede en husleje-forhøjelse på ikke mindre end 50 pct. fra 1. april 2008. Det hører med til historien, at lejen indtil da havde været i ro



LLO's landsformand; Helene Toxværd, trænger til frisk luft gennem vinduet efter at have hørt om udlejerens meriter i Baldersgade 55.

siden 1995. Den store husleje-forhøjelse blev kendt ugyldig i huslejenævnet, især fordi udlejer ikke havde fremsendt dokumentation til LLO. Så prøvede udlejerens sin sag ved ankenævnet. Her tabte han også, bl.a. fordi han ikke havde indsendt dokumentation. Ankenævnets afgørelse faldt 14. oktober 2009 og betød, at Sennefelder skulle tilbagebetale de forhøjelser, som lejerne pligtskyldigt havde betalt i sikker tiltro til, at de vandt og skulle have pengene tilbage. Beløbene var på mellem 14.000 og 20.000 kr. pr. lejlighed, i alt 110.000 kr. Men pengene kom ikke og

udlejerens reagerede hverken på LLO's påkrav om tilbagebetaling til lejerne eller inkassokrav gennem Fogedretten. Imens forsøgte lejerne at klare dagen og vejen uden de penge, de rettelig kunne forvente at få.

"ALT-ELLER-INTET"-KAMP

Efter knap et halvt år på denne måde var deres tålmodighed slut. I dyb frustration indledte de en sidste "alt-eller-intet"-kamp. Den 1. april i år holdt seks lejere - efter behørig advarsel - helt op med at betale husleje for på denne måde at hive deres tilgodehavende hjem. Udlejerens reagerede omgåede med seks ophævelser. Tre af lejemålene var dermed dobbelt-ophævede i kraft af tidligere ophævelser af andre årsager. Lejerne fik nu bekræftet en ubehagelig forudånselse, som LLO havde forberedt dem på. Deres lejemål kunne ophæves, selvom det var udlejerens, der skyldte dem husleje, og ikke omvendt! Til overflod kunne lejerne nu heller ikke få adgang til deres egen vedligeholdelseskonto, fordi lejemålet var ophævet af udlejerens. Sådan er loven nemlig indrettet. Det koster kun udlejer et øjeblik at sende en ophævelse med et eller andet påskud, mens det tager lejerne halve eller hele år at få ophævelsen annulleret og dermed igen få adgang til sin vedligeholdelseskonto. Oveni kom et forstærket psykologisk pres, som hele tiden havde været der, men som sammenholdet mellem husets beboere holdt i ave.



Den tidligere og den nuværende beboerrepræsentant, Michael Larsen og Frank Harders (stående), gør status over mange års kamp sammen med LLO's formand, Helene Toxværd, og medlemsrådgiver Robert Nedergaard (ved sofabordet). De to lejere har boet i ejendommen i tilsammen 34 år.

Om det sidste siger medlemsrådgiver i LLO i Hovedstaden, *Robert Nedergaard*: "Jens Sennefelder skyder på alt og alle med alskens groteske beskyldninger, der nærmer sig injurier. Den tidligere beboerrepræsentant, *Michael Larsen*, er bl.a. blevet skyldt for at have hacket udlejerens E-mailkonto, manipulation med hans postadresser og forfalskede fuldmagter".

LLO: EN FLOT OG SEJ KAMP

I dag er status, at de seks LLO-medlemmer i ejendommen, der stod sammen og krævede loven overholdt, fra 1. oktober måske vil være reduceret til tre. To eller tre andre vil være flyttet i frustration. Men de sidste tre er også ophævet. Et par af dem bliver – måske.

Afgørende på sigt er, at den nuværende, lovlige beboerrepræsentation får sværere vilkår – uanset udfaldet af de sidste opsigelsessager. Udlejeren har nemlig lejet lejligheder ud til flere familiemedlemmer. Men LLO vil give Sennefelder kamp til stregen og fastholde sin beboerrepræsentation i Baldersgade 55. Lands- og hovedstadsformand i LLO, *Helene Toxværd*, er klar i mælet: "Vi bruger alle lejelovens muligheder. Beboerrepræsentationen har

kæmpet en flot og sej og hård kamp. Uden den var det gået ad hekkenfeldt til".

29 SAGER PÅ FEM ÅR

Det sidste er ingen overdrivelse. Beboerrepræsentationen og Lejernes LO i Hovedstaden har på fem år ført 29 sager mod ejeren af Baldersgade 55 og har stort set vundet dem alle. En enkelt kører endnu, én er trukket og én er kun vundet halvvejs. Resten har lejerne og LLO vundet eller de er uafgjorte, fordi de aldrig kom videre. Det er bl.a. sager om opsigelser/ophævelser. Sagsmappen drejer sig derudover om alt fra udvendig og indvendig vedligeholdelse til vilkår for trappevask og vedligeholdelsesregnskab. Som om det ikke var nok, så er der flere sager på vej.

"Vi skal nok holde øje med Sennefelder fremover og være der!", siger Robert Nedergaard i LLO.

NÆSTFORMAND I DF HØRSHOLM

Jens Sennefelder selv bor privat i det mondæne Hørsholm, hvor hans samlever, *Gitte Burchard*, forfægter Dansk Folkepartis synspunkter i kommunalbestyrelsen. Jens Sennefelder er partiets næstformand i Hørsholm og medlem af taksationskommissionen – en post, der forudsætter stor hæderlighed.

EN "HILSEN" NYTÅRSAFTEN KL. 20

I den mere muntre afdeling til hverdagen i Baldersgade 55 hører en hændelse nytårsaften 2009. Kl. 20 – akkurat som de flestes nytårsmiddag var gledet ned – plumpede et brev ind ad brevsprækkerne til entredørene. "Vi vidste det måtte være et brev fra ham", siger Michael Larsen, "og ganske rigtigt. I sin "nytårshilsen" genfremsetter han husleje-forhøjelsen, som han havde tabt ved to instanser og sætter bare en ny ikrafttrædelsesdato pr. 1. april 2010."

LLO svarede straks, at forhøjelsen er ugyldig og ikke kan baseres på regnskaber og bilag fra 2007. Denne sag er nu indbragt for huslejenævnet og LLO har bedt om hastebehandling.

"Men der kan gå et halvt år, før der foreligger en afgørelse og derefter igen et halvt år i ankenævnet", siger medlemsrådgiver Robert Nedergaard.

ADRESSE-CIRKUS

Den nuværende og den tidligere beboerrepræsentant har galgenhumor. Til ære for fotografen har de lagt 24 anbefalede breve ud imellem ukrudtet foran ejendommen. Alle breve er sendt anbefalet til deres udlejer og alle er blevet returneret til beboerrepræsen-



STINNE GAV OP, VANDT OG DOG... En dybt fortvilet Stinne Nielsen-Man i april 2009: "Jeg kan ikke mere. Jeg vil ikke mere", sagde hun dengang til Vi Lejere. Hendes lejemål var ophævet, og da hun for et år siden flyttede fra ejendommen, indgik hun en aftale med udlejer om, at hun ingen fraflytningsregning skulle have. Det fik hun alligevel - endda en stor én - og gik til LLO. I boligretten tabte udlejer sin sag med et brag. Han måtte desuden betale 25.000 kr. i sagsomkostninger. Men de penge, hun ligesom de andre lejere har betalt for meget i leje, har hun stadig ikke fået. Udlejer har protesteret mod hendes inkassokrav og gjort modkrav gældende. Nu må hun igennem en civil retssag for måske om lang tid at få sine penge. Blandt lejerne i opgaven var Stinne en klar nr. to på chikanelisten, siger de øvrige lejere. Nr. ét var formanden for beboerrepræsentationen, Michael Larsen, der var lejernes pennefører.

tationen – uåbnet. Beboerrepræsentanterne - Michael Larsen og Frank Harders - er ikke i tvivl: de mange returnerede breve er led i deres udlejer adresse-cirkus, der går ud på at jonglere mellem forskellige kontakadresser, så han i huslejenævn, ankenævn, fogedret og boligret kan fortælle, at det og det var han ikke informeret om og den og den (anke)frist var ikke overholdt af hans lejere, så han selv kan få længere frister. Derved kan han få en proceduremæssig fordel som udlejer. Brevene er sendt til fire forskellige adresser, som Jens Sennefelder har brugt siden 2007. Ind imellem har hans forklaringer overfor nævn og boligret været direkte komiske, når han blev spurgt om breve, han ikke havde fået. Svarene har varieret i fantasi. Nogle gange har han talt om for lidt porto eller for små kuverter, andre gange om Postens sorteringsmaskiner, der skubber hans breve ud i noget i retning af et sort hul! Det sidste har han dog haft meget, meget lidt succes med at overbevise nævn og retsinstanser om.

FLYTTER, MEN BLIVER I KAMPEN

Den årelange kamp for en fredelig tilværelse i sit eget hjem blev for krævende for nogle af lejerne.

Michael Larsen har gennem hele konflikten indtaget hæderspladsen som nr. 1 på udlejerens chikaneliste. I lyset af to hospitalsindlæggelser i vinter har han erkendt, at kræfterne ikke længere er til langvarige kampe. Efter mange og lange overvejelser besluttede han



Den omstridte udlejer, Jens Sennefelder, foran den ejendom, han arvede fra sin far. De sidste fem år har dagsordenen været chikane, trusler, og opsigelser.

at flytte, fordi han af Lejerbo blev tilbudt en rækkehuslejlighed i Valby. Rækkehuset er for ham og familien og deres to katte nærmest "en drømmebolig". Men han bliver i kampen, siger han med eftertryk og fjører til: "Hvis vi ikke havde haft LLO, så havde vi været fortabt fra første færd. Vi har fået en kolossal og enestående støtte – også moralsk - og med organisationens hjælp har vi jo faktisk vundet langt de fleste sager."

I lejligheden på 2. sal t.v. har Michael Larsen og hustruen pakket deres ting. Om et par dage kommer flyttebilen. "Der er 75 kasser med bøger. Og så for resten 35 med det mindre nødvendige", siger han med et glimt i øjet til afsked.

DE "VIL-DUMME" KAN RAMES

"Er der én Sennefelder, er der også flere", siger lejerne i Baldersgade 55. Derfor er de stærkt optaget af at skabe opmærksomhed om behovet for en gennemgribende revision af lovgivningen på boligområdet.

Og de støttes af Lejernes LO. Landsformand Helene Toxværd siger: "Vi har to problemer. Dels, at lovgivningen ikke er så god, som den burde være. Og dels, at loven i sine proceduremæssige konsekvenser levner for megen plads for de "VIL-dumme". Det er dem, som helt bevidst ikke vil overholde loven".

Men, men.. Om end loven er mangelfuld, så kan den frakende en udlejer retten til at administrere sin egen ejendom. Det sker i tilfælde, hvor en udlejer ikke har overholdt tre endelige huslejenævnskendelser inden for to år. Og det er præcis situationen med Jens Sennefelder i Baldersgade. Han kan rammes af lejelovens paragraf 113a, stk. 3. LLO har allerede i juni bedt Grundejernes Investeringsfond (GI) om at tage action. Det, der skal ske er, at GI skal orientere huslejenævnet om de tre registrerede overtrædelser. Derefter skal huslejenævnet politianmelde ejeren.

LANDETS FØRSTE

På denne måde kan Jens Sennefelder blive den første udlejer i landet, der bliver fradømt retten til at administrere sin udlejningsejendom. Der er nemlig ingen fortillfælde. Fradømmelsesparagraffen kom ind i loven i 2005 som noget helt nyt. "Dengang betragtede vi det som en sejr. Nu vil vi få at se, hvordan det virker i praksis", siger Helene Toxværd, der selv var med i forhandlingerne om lovparagraffen.

Formanden for Folketingets boligudvalg, Nanna Westerby (SF), har tidligere sagt til Vi Lejere, at en løsning kunne være at "stramme klippekortsmodellen væsentligt op". Dermed mener hun regelen med tre kendelser indenfor to år. Hun sagde også, at "sanktionsmulighederne simpelthen ikke er gode nok" og at "vi skal have indført en reel mulighed for at fratage udlejere retten til at drive udlejningsvirksomhed, akkurat som man kan tage skridt imod dårlige advokater, revisorer og dyrlæger". KJH

KJH

Ikke rigtigt noget skattestop for lejerne

AT REGERINGEN HAR indført et skattestop er kendt af de fleste. Mest kendt er, at regeringen har låst boligejernes ejendomsværdiskat fast, sådan at boligejeren betaler samme skat, selv om ejendomsværdien stiger. Boligejerne skulle ellers have betalt en procent af ejendomsværdien i skat hvert år, men skattestoppet betyder ifølge regeringens egne oplysninger, at man i 2009 reelt kun betaler knapt 0,6 procent i skat af ejendomsværdien.

LEJEREN BESKATTES AF OPSPARING

Lejerne har ikke gavn af regeringens skattestop, når det gælder ejendomsværdiskatten. Lejerne betaler ikke ejendomsværdiskat over huslejen, fordi ejendomsværdiskatten kan betragtes som en skat på boligejerens opsparring i egen bolig (obs., økonomer kan give flere forklaringer på ejendomsværdiskatten). Lejeren kan kun opspare i bank, aktier, eller obligationer, og her beskattes lejeren af afkastet. Så er det også rimeligt, at boligejeren beskattes af sin opsparring i boligen.

Til gengæld betaler både lejerne og boligejerne ejendomsskat. Ejendomsskatten, der opkræves af kommunerne, er egentlig en skat på grundværdien. Udlejeren må lægge denne skat på lejerens husleje. Her har regeringen lagt loft for, hvor meget kommunerne må opkræve i ejendomsskat.

DOM TIL SKADE FOR LEJERNE

Så er der endnu en skat, nemlig dækningsafgiften. Den pålægges erhvervs-ejendomme, herunder ejendomme med både erhverv og udlejningsboliger. Skatten opkræves af kommunerne, kan være mellem 0 og 10 promille, og beregnes af den såkaldte forskelsværdi af ejendommene (det er den samlede ejendomsværdi minus grundværdien). For den skat gælder der ikke noget skattestop. En spritny Øster Landsrets dom har godkendt, at udlejeren kan lægge denne skat på lejerne i forhold til beboelsesarealet i ejendommen. Det har betydet huslejestigninger for mange lejere, ikke mindst fordi flere og flere kommuner nu opkræver dækningsafgift eller har sat satsen op. Således er indtægterne



Småbørnsfamilier og lejere, der her besøger en købmand i Ishøj, mærker ikke meget til skattestoppet.

på dækningsafgiften vokset med 107 % i perioden 2000 til 2010.

NY MOMS GIVER HUSLEJESTIGNINGER

Regeringens skattereform 2009 medfører også huslejestigninger for lejerne, fordi man indførte en ny skat, nemlig moms på administration fra og med 2011. Udlejere kan over huslejen opkræve dækning for deres administrationsudgifter. Skatteministeren oplyste i svar på spm. 90 af 2. april 2009 boligudvalget, at ordningen kun ville medføre huslejestigninger, når der er tale om ekstern administration. Ifølge regnskabstal for de almene boligselskaber ville det omfatte ca. 42 pct. af lejerne i den almene sektor. Disse beboere ville i gennemsnit få nettohuslejestigninger (inkl. øget boligstøtte) på ca. 250 kr. om året – eller ca. 20 kr. om måneden. Ca. 58 pct. af den almene sektor vil ikke

blive berørt af ændringen. Desuden var det forventningen, at ca. 80 pct. af beboerne i private boliger (lejelejligheder, ejerforeninger og andelsforeninger) ville få huslejestigninger på i gennemsnit ca. 300 kr. om året – svarende til ca. 25 kr. om måneden. Alle tallene i 2009-niveau.

52 KR. PR. MÅNED

København Ankenævn har netop drøftet nye normtal for 2011 for administration af boliger i den private udlejningssektor. Normtallet for 2010 var 2.450 kr. pr. lejemål årligt. Normtallet vil, hvis det som tidligere opreguleres med nettoprisindekset, udgøre 2.500 kr. pr. lejemål i 2011. Inklusiv moms bliver tallet 3.125 kr. Det vil sige en stigning på 625 kr. eller 52 kr. om måneden. Korrigeret for inflationen er det det dobbelte af, hvad ministeren oplyste boligudvalget ovenfor.

Skatter og afgifter kan give huslejeforhøjelse

EN GANG OM ÅRET modtager din udlejer oplysninger om evt. forhøjelser af skatter og afgifter.

Det er bl.a. udgifter som grundskyld, afgifter opkrævet i forbindelse med vand og el - samt renovation.

Loven giver mulighed for at udlejer må varsle denne forhøjelse med tilbagevirkende kraft, fordi han ikke kan varsle, før han kender de faktiske tal. Han skal dog varsle inden 5 måneder efter, at stigningen er pålagt ejendommen.

Udlejer må ikke varsle stigninger i forbrug, men alene takststigninger på et uændret forbrug.

DET SKAL GÅ HURTIGT

Først og fremmest er det vigtigt at overholde tidsfristerne. Af nedenstående tegning kan du se, hvilke tidsfrister der er, hvis det viser sig, at der er grund til at gøre indsigelse mod den varslede forhøjelse af skatter og afgifter.

Udlejer kan varsle med tilbagevirkende kraft til det tidspunkt, hvor han selv opkræves, typisk 1. januar. Han skal varsle inden for 5 måneder fra skatten eller afgiften er pålagt ejendommen.

Samtidig skal din udlejer varsle stigningen med mindst 3 måneders varsel. Det vil normalt sige, at din udlejer skal varsle stigningen inden 1. juni og du skal modtage varslingen inden d. 1. juni.

Dato hvor du får varslingen.

Frist for at gøre indsigelse til udlejer.

Udlejer skal indbringe sagen for huslejenævnet.

6 UGER

6 UGER

VÆR OPMÆRKSOM

Det er vigtigt at overholde fristerne. Derudover skal du vide:

Man kan ikke gøre indsigelse til huslejenævnet, så du skal indsende indsigelsen direkte til din udlejer. Er du i tvivl om, hvad indsigelsen skal indeholde, så kontakt os i Lejernes LO. Indsigelsen skal være begrundet korrekt.

Hvis din udlejer ikke indbringer sagen for huslejenævnet efter den sidste 6-ugers frist, så er varslingen bortfaldet.

Indsigelsen skal være begrundet, dvs. du skal skrive, hvilke punkter i varslingen, du gerne vil have, at huslejenævnet kontrollerer. Husk at få en kvittering for, at din udlejer har modtaget indsigelsen.

Du skal også være opmærksom på, at hvis udgifterne til skatter og afgifter falder, skal din udlejer nedsætte din husleje tilsvarende.

VÆR TÅLMODIG

Huslejenævnet har mange sager. Derfor kan der godt gå 6-8 måneder, inden du modtager en afgørelse.

Skatter og afgifter reguleres fra myndighedernes side.

Du skal modtage en varsling inden der er gået 5 mdr. hvis udlejer vil have pengene med tilbagevirkende kraft

Du skal have varslingen 3 mdr. før, den træder i kraft. Dvs. at dette er den dato du senest skal betale forhøjelsen. Den reguleres fra 1. januar

1.JAN 1.FEB 1.MAR 1.APR 1.MAJ 1.JUN 1.JUL 1.AUG 1.SEP 1.OKT 1.NOV 1.DEC 1.JAN



"Vildtbanegården", afd. 2 i Ishøj med 817 lejere har netop meldt sig ind i Lejernes LO. Bebyggelsen har på det seneste undergået en større renovering.

Stor medlemstilgang i LLO

Især tilgang af nye, store foreninger. Som noget nyt melder kollegier sig nu også ind.

MEDLEMMERNE STRØMMER IND i Lejernes LO i Hovedstaden. Fra 1. april til sommerferien indmeldte 19 (bolig)foreninger sig med tilsammen 1.900 medlemmer. Kun et par af de 19 indmeldte er gengangere. Iblandt de nye er en almen boligforening med 817 lejere og en anden almen med 311 lejere. Den første er "Vildtbanegården" i Ishøj, afdeling 2. Det er den største afdeling under "Det Sociale Boligselskab af 1946". Det er netop tilgangen af nye, store foreninger, der er udslagsgivende. Men mest nyt og bemærkelsesværdigt er det, at også at kollegier er kommet til. Siden 1. april således to kollegier med hver mere end 100 beboere.

BEBOERDEMOKRATIET ER INDMELDELSESGRUND

Det sidste hænger sammen med det høje huslejeniveau, mener *Robert Nedergaard*, der er medlemsrådgiver i LLOiH. Han henviser til, at nogle af dem er så dyre, at der har været ført huslejesager og at nogle af de unge beboere har fået foreløbig med-

hold. Medieomtalen har skabt opmærksomhed om huslejen på mange andre kollegier i det storkøbenhavnske område.

"En anden tendens er, at der pludselig er meget gang i nytegning af almene foreninger, som jeg ellers synes gik trægt før", siger Robert Nedergaard. "Jeg kan forestille mig, at det hænger sammen med finanskrisen og med at folk synes, der er blevet for meget afstand i beboerdemokratiet pga. storfusioner og nye lovregler. Lige nu satser jeg i mit arbejde derfor behårdt på store foreninger - især med mere end 80 lejere".

GULEROD TIL ENKELTMEDLEMMER

Også i antallet af enkeltmedlemmer går det godt. Tallet er historisk højt med ca. 6.600 medlemmer. Til gengæld er enkeltmedlemmerne blevet sværere at fastholde. De melder sig typisk ud efter et halvt år og giver med mange sager klart underskud - isoleret set. De nye enkeltmedlemmer kommer typisk alle med en sag. Når de ikke fornyer medlemskabet bagefter er svaret ofte: "Vi har ikke brug for jer lige

nu". For at gøre det attraktivt at blive som medlemmer besluttede repræsentantskabet derfor i maj at hæve kontingentet det første år, men samtidig at sænke det på andet og tredje år. Det betyder, at besparelsen efter to år er ikke mindre end 510 kr., hvis man bliver.

Samtidig hermed vil LLOiH i kontakten med enkeltmedlemmerne sætte fokus på, at de kan bruge LLO og omvendt, selvom de ikke står med et akut problem. De får også at vide, hvad man går glip af, hvis man ikke betaler sit kontingent og at LLO har brug for dem som medlemmer for at virke som en boligpolitisk organisation.

31.000 MEDLEMMER

Hovedstadsafdelingen i LLO har nu 31.000 medlemmer - foreningsmedlemmer og enkeltmedlemmer under ét. Med den nuværende tilgang vil tallet for 2010 blive det højeste i flere år. Men der er stadig et stykke vej op til medlemstallet i midten af 1990'erne, hvor det passerede 40.000.



Kurt Trier foran den boligblok i Skagen, han for længst er fraflyttet.

SKAGEN:

Næse til kommunen i skimmelsag

FØRST SKETE DER absolut ingenting i hverken boligforening eller Frederikshavn Kommune. Så gik LLO, Vi Lejere og landspolitikere ind i sagen. Derpå blev tre gavlboliger kondemneret af Frederikshavn Byråd og erklæret uegnede til beboelse. Nu har kommunen fået en næse af Statsforvaltningen for sin behandling af de skimmelramte lejligheder på Trindelvej i Skagen.

Men manden, der har rejst sagen på Trindelvej i Skagen, *Kurt Trier*, tabte sin egen erstatningssag ved både byret og landsret.

Det er den foreløbige status på sagen om Trindelvej-bebyggelsen med 126 lejligheder. Sagen har været oppe at vende i Folketinget og efter først at have lagt Kurt Trier for had, vendte Grenen Boligforening rundt på en tallerken og smed en renoeringsplan på bordet, der imødekom Kurt Trier og LLO's kritik. Planen indebærer, at tre blokke i bebyggelsen skal rives ned, mens resten skal renoveres.

Sagen blev udførligt beskrevet i Vi Lejere i august 2009 og november 2009.

Men i juni i år tabte Kurt Trier sin private erstatningssag i Vestre Landsret.

Han krævede i alt 247.000 kroner i kompensation for betalt husleje, antenneforening, medicinudgifter m.v. i perioden før han fraflyttede sin lejlighed på 2. sal i nr. 70. Men Kurt Trier må nøjes med meget mindre.

Både byret og landsret er nemlig enige om, at der er skimmelsvamp i lejligheden, men at boligforeningen har gjort, hvad den kunne gøre for at afhjælpe problemerne. Til gengæld erkender lands-

retten, at hans lejlighed har været delvist uanvendelig i perioden. Derfor skal Grenen Boligforening refundere halvdelen af huslejen fra december 2006 til juni 2008 med i alt 37.600 kroner. Kurt Trier skal også betale boligforeningen 20.000 kr. i sagsomkostninger og rensning af sit eget indbo. Derimod er kendelsen fra Statsforvaltningen for Nordjylland en klar indrømmelse til Kurt Trier og LLO. Kendelsen, der er fra sidste måned, fastslår klart og utvetydigt, at kommunen har tilsidesat sine tilsynsforpligtelser efter byfornyelsesloven samtidig med, at den ikke har opfyldt sin opgave med hensyn til tilsyn med alment boligbyggeri. Sagen var indbragt for Statsforvaltningen af LLO.

Frederikshavn Kommune havde det synspunkt, at sagen skulle håndteres efter byfornyelsesloven, fordi der var tale om en almen udlejningsbolig.

"Det betød", siger *Jørgen D. Jensen* fra LLO, "at kommunen åbenbart mente, at en lejer måtte finde sig i at leve med skimmelsvamp i en almen bolig alene af den årsag, at den var almen. Derfor er afgørelsen meget principiel. Vi græmmes, når vi oplever kommuner der i misforstået kollegialitet hjælper almene boligselskaber med at skjule fejl frem for at bede dem rette dem."

I forlængelse af kondemneringen af hans lejlighed tilbød kommunen Kurt Trier, der er 58 år, som erstatning en kollegiebolig på 60 kvm. med den begrundelse, at den ikke kunne finde andet. Det afslog Trier. Der står sagen om erstatningsbolig stadig. Et godt gæt er, at sidste ord ikke er sagt i sagen fra Skagen.

KjH

HOVEDSTADEN:

8 mio. kr. tilbage til lejerne på 6 mdr.

ENDNU EN GANG kan Lejernes LO i Hovedstaden konstatere, at mange lejere i København snydes til at betale for meget i husleje – uden at vide det.

I hele 2009 hentede hovedstadsafdelingen 9,1 mio. kr. tilbage til lejere via sager, som blev startet op imod deres udlejere. Men beløbet har det med at slå rekord år efter år. Nu foreligger tallet for første halvår af 2010 plus to uger ind i juli, inden kontoret gik på sommerferie. Beløbet for godt seks måneder er helt oppe på 8,2 mio. kr.

LLO i Hovedstaden fører omkring 200 sager om året om lejens størrelse i udlejede andels- og ejerlejligheder, som ejeren typisk udlejer, mens han venter på bedre priser. I lige så mange sager rådgives der.

"Mange ejere af andels og -ejerboliger venter lidt med at sælge deres boliger, og i stedet lejer de dem ud, og det vi oftest ser, det er, at man som lejer, betaler en alt for høj leje. Nogle gange ligger den 30 procent over, hvad man godkender i Huslejenævnet, så det er ganske mange penge, der er tale om", siger sekretariatschef *Claus Højte*.

Tommy Andersen og kæresten betalte f.eks. dobbelt så meget i husleje, som de burde. De har fået 60.000 kr. tilbage. En anden lejer, *Vibeke Dalum*, skal have 83.000 kr. tilbage.

KjH

MIDTJYLLAND:

Ny formand for Region Midt

I APRIL FIK Lejernes LO i Region Syd ny formand. Nu har også region Midt skiftet formand. Den 8. maj afløste *Helle T. Vile*, Skive, nemlig *Mogens Lyngsdal*, Silkeborg, der har siddet på posten i et år. Valget var enstemmigt og skete på regionens generalforsamling i Silkeborg. Til ny kasserer valgtes *Knud Erik Helbo*. Region Midt består af afdelingerne i Herning, Holstebro, Silkeborg, Skanderborg, Skive, Thisted og Viborg. De var enige om at skære antallet af bestyrelsesmedlemmer ned fra 11 til 9. Bestyrelsen består udover formanden herefter af: *Inger Bang Jørgensen*, Viborg (tidligere suppleant), *Steen Kæseler*, Skive,

nyvalgt, og *Ole Andersen*, Silkeborg, nyvalgt. De er alle valgt for ét år. *Ilse Christensen*, Viborg, *Lars Dohn*, Herning, og *Bente Kristensen*, Skanderborg, genvalgtes for to år.

Derudover er *Ole Schunck*, Holstebro, bestyrelsesmedlem, valgt i 2009. Til hovedbestyrelsen valgtes Bente Kristensen, Skanderborg med Lars Dohn som 1. suppleant og *Ole Schunck*, Holstebro, som 2. suppleant.

Regionsbestyrelsen havde bedt Jørgen D. Jensen, Skive, udfærdige et udkast til regnskab. Det dækkede perioden fra 1.1.2009 til 9.12.2009 og blev enstemmigt godkendt.



KJH Helle T. Vile, Skive – ny formand for Region Midt.

VEJEN:

Ny formand for LLO Vejen

FORMANDEN FOR LLO i Vejen, *Per Jørgensen*, trak sig på generalforsamlingen, fordi hans jobsituation er ændret, men bliver til gengæld siddende i bestyrelsen.

Nyvalgt formand blev hjemme-sygeplejerske *Laila Bruun Pedersen*, der er 44 år.

Per Jørgensen gav i sin beretning et kort referat omkring tvisten med Region Syd efter beslutningen i juli 2008 om at ændre på grænsedragningen. Det betød, sagde han, at man tilsidesatte nærhedsprincippet omkring Varde, Billund og Grindsted. Medlemmerne i disse områder skulle pludselig have deres sagsbehandling varetaget af andre afdelinger end LLO Vejen, som de oprindeligt tilhørte og uden at hverken medlemmer eller afdeling var blevet spurgt, sagde den afgående formand.

Hans efterfølger, Laila Bruun Pedersen, vil bl.a. arbejde på at give afdelingen en højere profil i medierne.

KJH



Den 30 år gamle varmelov blev genopfrisket i Horsens. Her ses lovens idémand og dens fødsels-hjælper i venskabelig snak.

HORSENS:

Arbøl og lex Henning Jensen

HISTORIEN BLEV genopfrisket, da Horsens mangeårige borgmester og tidl. folketingsmand, *Henning Jensen*, dukkede op til reception i LLO Horsens i maj. (Se side 14).

Som den første tog Henning Jensen ordet og i sin hyldest genopfriskede han en lovændring, som *James Arbøl* var idémand til og som han selv som folketingsmand fik ind i loven. Det skete med daværende boligminister *Erling Olsens* støtte. Henning Jensen erindrede, at ministeren var så venlig at kalde loven for "lex Henning Jensen", da han forelagde den i den socialdemokratiske folketingsgruppe. Ordet lex bruges som betegnelse foran en særlov.

Ændringen kom ind i loven for 30 år siden. Et ældre ægtepar i byen oplevede, at deres udlejer midt om vinteren lukkede af for varmen, som de ellers troligt havde betalt for over huslejen. Arbøl kontaktede Henning

Jensen og resten er historie. Lovændringen indebar, at kommunen indenfor 24 timer har pligt til at sørge for, at varmen er genetableret og efterfølgende kan gøre modkrav overfor udlejer. I de mellemliggende 30 år er netop denne paragraf i loven blevet brugt adskillige tusinde gange, sagde Henning Jensen.

Horsens-politikeren var selv cigarsorterer og næstformand i vælgerforeningen, da han overraskende slog den tidligere arbejdsminister Erling Dinesen i en urafstemning om at blive Horsens-kredsens kandidat til Folketinget. Han blev indvalgt første gang i 1971 og sad som medlem i 15 år. I en periode var han formand for det magtfulde finansudvalg. Siden blev det til 8 år som borgmester, en årrække i Vejle Amtsråd og senest fire år som medlem af regionsrådet. Han er i dag 72 år.

KJH

HOVEDSTADEN:

Boligministeriet skal genoprettes



Helene Toxværd: "Nu skal lejeboligerne på dagsordenen".

"DET ER KOMMET mere sammenhæng i det hele", konstaterede formanden for LLO i Hovedstaden, *Helene Toxværd*, i sin mundtlige beretning på LLOiH's repræsentantskabsmøde i maj. Hun refererede til, at hun 7 måneder tidligere også var blevet valgt som landsformand for LLO. Det at få en fælles formand er en klar styrkelse af begge, sagde hun og mindede om, at LLO for 2/3-dels vedkommende består af LLOiH, der har 31.000 medlemmer. Uheldigvis for Helene Toxværd havde hun netop på denne dag sin første sygedag i sit nye embede, og hendes beretning måtte derfor læses op af næstformanden, *Eric Røper Nielsen*. I beretningen fokuserede hun på en række politiske forhold. "Lejeboligen er ikke et hot emne, det er ikke sexet, det er ikke in, det er helt umoderne – i hvert fald hos et flertal af Folketingets medlemmer".

Helene Toxværd nævnte også, at LLO har oplevet at blive godt og grundigt ignoreret af tre forskellige socialministre, efter at have forhandlet en aftale på plads med udlejerne og ministeriet. Nu skal lejeboligerne på dagsordenen. Med et nyt flertal i Folketinget skal LLO kræve boligministeriet genoprettet og LLO skal være med til at finde løsninger på CO2-udledningen fra vores boliger.

Repræsentantskabet vedtog enstemmigt at hæve kontingentet for enkeltmedlemskab til hhv. 1.390 kr., 1.130 kr. og 880 kr. for første år, andet år og tredje års medlemskab. Alle valg til bestyrelsen var genvalg.

Lejernes LO i Hovedstaden vil i det kommende år fastholde sin mediestrategi, der har givet "pote". Én gang om ugen har LLOiH gennemsnitligt været i medierne, herunder 10 gange i de landsdækkende medier.

KJH

HORSENS:

Tre hold lejere ramt af skimmel i samme ejendom

HELE TRE GANGE på seks år er lejerne blevet syge af at bo i et fugtigt byhus i Nygade 9. Huset er formentlig befængt med skimmelsvamp, men ejeren, *Leif Rasmussen*, har trods løfter om det modsatte aldrig gjort sin ejendom beboelig. I stedet flytter der hver gang nye lejere ind, og nu har LLO i Horsens fået nok.

"Vi skal simpelthen have ind i loven, at udlejer har pligt til at oplyse i kontrakten, hvorvidt der har været skimmelsvamp i lejligheden. Sker det, så står det jo lejerne frit for at vælge til eller fra", siger formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*. Han tilføjer, at man på denne måde kan undgå, at kommende lejere er helt uvidende og sagesløse. Huslejenævnet har i sagen fra Nygade udstedt påbud til ejeren om at udbedre fejl og mangler. Nævnet har også indberettet sagen til Grundejernes Investeringsfond.



Dette foto fra Nygade 9 er taget, mens uheldig lejer nr. to boede i huset. (Foto: James Arbøl)

Udlejers advokat har opfordret ham til at udbedre fejl og mangler, inden nye lejere flytter ind. "Og udlejeren har tilkendegivet,

at den nu bliver sat i stand", siger advokaten til Horsens Folkeblad.

KJH



Østre Landsret ændrede Holbæk byrets afgørelse i to af de tre sager om tidsbegrænset udlejning af boliger på landet. Det drejede sig om boliger, der tilhørte et gods. (Arkivfoto fra Fyn)

Tidsbegrænsede lejeaftaler

LEJELOVENS UD GANGSPUNKT ER, at lejeaftaler er tidsbegrænsede og ikke af udlejer kan opsiges i utide med mindre lejeren misligholder lejeaftalen.

Det er dog ikke forbudt at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler, hvis tidsbegrænsningen er velbegrundet i udlejers forhold.

Hvis en aftalt tidsbegrænsning ikke er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold, kan boligretten tilsidesætte tidsbegrænsningen, således at lejeaftalen for fremtiden fortsætter tidsubegrænset.

Lovlige tidsbegrænsninger er typisk tilfælde, hvor en ejer af en ejerlejlighed udlejer lejligheden i en kortere periode for selv at flytte tilbage i lejligheden, eller hvis ejendommen står overfor byfornyelse eller nedrivning.

ÆNDRING AF LANDBRUGSLOVEN

Landbrugsloven indeholdt indtil 1. august 2006 en bestemmelse, hvorefter udlejer kunne opsiges en lejer også i tidsbegrænsede lejemål, hvis lejemålet skulle anvendes til ansatte ved driften. Reglen er blevet ophævet, og det er efterfølgende blevet hævdet, at ændringen af denne bestemmelse medførte en øget anvendelse af tidsbegrænsede lejeaftaler på landejendomme, godser og herregårde, således at ejeren havde mulighed for at anvende lejemålene, såfremt der skulle ske nyansættelser.

delse af tidsbegrænsede lejeaftaler på landejendomme, godser og herregårde, således at ejeren havde mulighed for at anvende lejemålene, såfremt der skulle ske nyansættelser.

LANDSRET TEN ÆN DRE DE BYRETTENS DOM

Østre Landsret har i en principiel dom fra april 2010 fastslået, at ændringen af Landbrugsloven ikke har medført en øget adgang for udlejer til at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler.

I ovennævnte sag havde byretten i Holbæk afgjort, at tidsbegrænsningen var lovlig og ikke kunne tilsidesættes, idet de var velbegrundede i udlejers forhold. Østre Landsret ændrede byrettens afgørelse i 2 af de 3 sager ved en konkret vurdering og gennemgang af antallet af udlejede boliger set i forhold til antallet af ansatte, og fandt herefter at 2 af de 3 tidsbegrænsninger konkret kunne tilsidesættes.

På den konkrete ejendom var der 30 udlejede boliger, hvoraf de 22 var tidsbegrænsede, og der var alene beskæftiget mellem 6-10 personer, heraf 4 fastansatte medarbejdere.

Kurser og konferencer 2010

Lejeretskursus, lejeafstættelsen, Odense

Lørdag den 25. september 2010

Beboerrepræsentationskursus, København

Lørdag den 30. oktober 2010

Lejeretskonference (HKJ), nye domme, Odense

Lørdag den 20. november 2010

For at undgå store afbestillingsudgifter, beder vi jer allerede nu kontakte den lokale afdeling af Lejernes LO for at tilmelde jer de enkelte kurser hurtigst muligt.

Tilbud til medlemmer af Lejernes LO i Hovedstaden

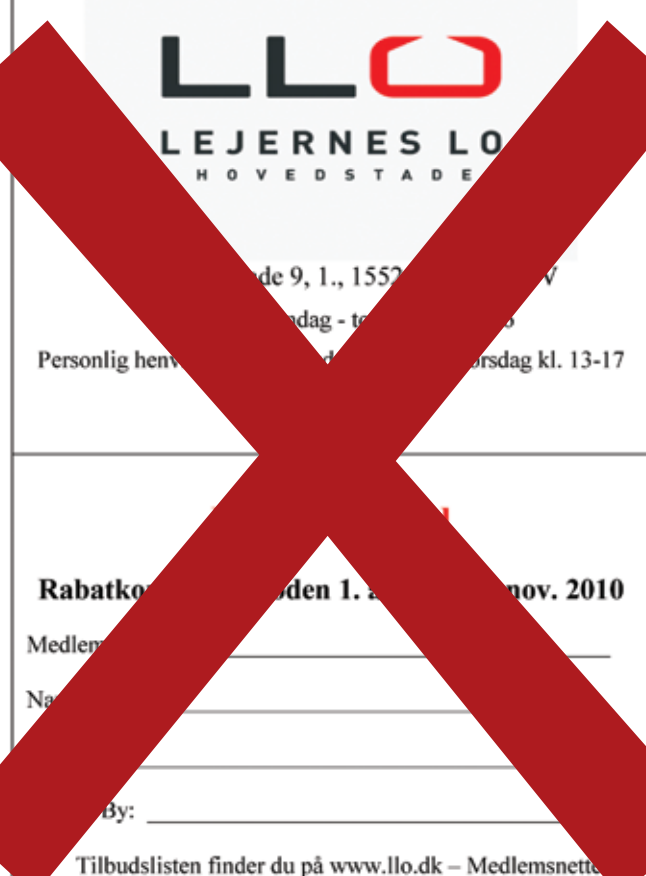
LEJERNES LO i Hovedstaden er andet end bare paragraffer. Vi arbejder på at skaffe vores medlemmer fordele på alle områder. Derfor har vi opstået et stort antal butikker og leverandører for at få rabatter til vores medlemmer.

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på www.llo.dk - Medlemsnettet, kan du få rabat på så forskellige ting som tandlægehjælp, rejser og maling, blot du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort.

Denne liste vil vokse sig større og vil blive opdateret jævnligt. Så klip Rabatkortet ud. Husk at skifte kortet ud, når du modtager det næste nummer af Vi Lejere.

Når du ringer til en leverandør, skal du oplyse, at det gælder tilbud i samarbejde med Lejernes LO i Hovedstaden.

Kender du en butik eller leverandør, som måske også vil give LLO-medlemmer rabat, kan de kontakte os på info@llo.dk eller på telefon 3311 3075 alle hverdage kl. 10-16, dog ikke fredag.



LLO
LEJERNES LO
HOVEDSTADEN

de 9, 1., 1552

dag - t

Personlig henv

sdag kl. 13-17

Rabatkort den 1. 2010

Medlem

Navn

By:

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk - Medlemsnettet

LLO og Arbøl hyldet med taler og pengegaver

ALLE MEDLEMMER AF LLO i Horsens var inviteret til reception og buffet på "Børsen", da afdelingen fejrede tre gange rundt: afdelingens eget 60 års jubilæum, James Arbøls 40 års jubilæum som formand og hans 25 års jubilæum som kasserer. Mellem 60 og 70 medlemmer mødte op den 29. maj. Iblndt dem var byens mangeårige borgmester og folketingsmand, *Henning G. Jensen* og LLO's landsformand, *Helene Toxværd*.

Henning G. Jensen takkede i sin hyldest Arbøl for hans utrættelige arbejde med lejernes problemer. Også for, at han er den, han er. Ikke én, der går på kompromis, men alligevel har respekt for, at der sidder én på den anden side af bordet.

Helene Toxværd kaldte i sin hyldesttale Horsens afdeling "en super stabil og sej LLO-afdeling, en markant afdeling både indadtil og udadtil, en afdeling, der mestrer kunsten at profilere sig og en afdeling, der aldrig er bange for at gå forrest. Men først og fremmest, sagde formanden, er der tale om en afdeling med orden i tingene, hvor medlemmerne får hjælp og en sagsbehandling, der fungerer." Helene Toxværd fremhævede et særkende ved afdelingens formand. Når Arbøl trådte frem på LLO's vegne, så VAR han simpelthen LLO.

Jørgen D. Jensen, formand for LLO i Skive, kaldte James Arbøl for en "LLO-bykonge" og en af de bedre af slagsen, fordi han samler folk omkring sig. Jørgen D. Jensen fremhævede også, at man i Horsens har en bredere foreningskultur, end man har så mange andre steder. "Livskraft er at sætte sig spor. Det har du gjort, James!"

Den mangeårige sekretær i Huslejenævnet, *Tove Asmussen*, sagde, at Arbøl altid var velforberejdet og seriøs. Derfor har han også vundet næsten alle sine sager. Da LLO tog skimmelsvap-sagerne op, ville kommunen i starten ikke have med dem at gøre. I dag er der to navngivne sagsbehandlere i byggesagsafdelingen, man kan ringe til.

James Arbøl takkede for hyldesten og understregede sammenholdets styrke i LLO. Den sociale fond, som startede med 10.000 kr. fra hans Lyngsie-pris har med dagens gaver og efterfølgende bidrag nu rundet 32.000 kr. Hvis afdelingen ved årets udgang vedtager at doble op - sådan som Arbøl stiller forslag om - så kan beløbet ved jubilæumsårets udgang måske nå målet: 100.000 kr. til socialt arbejde.

KjH

Efterårsferie i Landsssekretariatet 2010

Sekretariatet holder lukket i efterårsferien fra mandag den 18. oktober 2010 til fredag den 22. oktober 2010, begge dage inkl.

LLO-Esbjerg i nye lokaler

Esbjerg Lejerforening/LLO-Esbjerg er flyttet fra kontoret overfor Musikhuset og Teatret og ned til havnen. Den ny adresse er Havnegade 13 kld., og telefonnummeret 6464 7480. Afdelingen holder åbent tirsdag fra 15-17, og torsdag fra 18-20. Endvidere er der telefontræffetid torsdag fra 17-18. Afdelingen kan også kontaktes på denne mail-adresse: leo-esbjerg@vilejere.dk

RIIS-10	JOB	BYGNING	SMERTE	PIGE	HENTES	VÆGT-FORK.		FOR-MAND KRONER		OPLØSE I ORDEN	PERSON	UDBRUD	DEL AF BIBELEN	BRINT	FRUGT	RÅ- PETRO- LEUM	KIGGER	SPA- NIEN	WC'ER
LAD- VOGN														FEST FOR- STANDER				STONE HOLLAND	
BYG- NINGSD- DEL										100 SPA- NIEN		KØRE- TØJ	KRIMI- NEL						
450			KØR RYGTE			VÆGT- FORK.	TANTER	STONE TRÆ											
VOKA- LER				UD- STRÅLE BIORD						STONE VÆGT			ERLAGT FR. Ø						
REJSE										FARTØJ TON				FRA HÅND- VÆRKER				STONE LAP	
SPIDS			VOKAL SYGDOM		PLANTE	SVOVL PIND		TALORD VOKA- LER									TRÆ STONE		
ITAL- OMRÅDE										VOKA- LER	NORGE FORDYB- NING		LAND- SKAB PIGE					TRÆ BUTIK	
LUFT →														FLY- EJER 500					
GL ORD				IRRI- TE- RENDE													TRÆ ENS ROMAN		
RHO- DIUM			OM- TÅGET	VÆK TYSK- LAND			GRÆSK TEGN	CARI- BISK Ø STEDORD						LOV- PRISES Ø					
DRIK						LEG SLÅ IHEJL				STØTTE URAN			NÆVNT LØFTE						
VOKA- LER				VEKSEL RE- KLAME						SLÆBE SKUET							LITER 1		ILT
LÆNGDE- MÅL			DAN- NELSE TIL- LADELSE				INSEKT KONS.			REX		TRÆT TO ENS							STED- ORD SIKRE
ØSTRIG		OVER- TØJ								MÆRKE DØDE			STED- ORD	TON SOVET		FÆST- NING- VÆRK	THEL- LIUM		
NORGE		ILT TAVLE		STONE MO- DERNE		PIGE	FORST- MAND ANBI												STONE
GE- NERE									METER UDBRUD		VÆRTS- HUS	STONE	HOVED- DEL					UMO- DERNE RETNING	
TJENER							GLÆDE SIG BYRDE						SVOVL SKIBS- FORK.		POESI STONE				
DRENG				SPA- NIEN	RÆKKE JOD			KIRKE- DEL TON				BLAND- ING 500							
OM- STRIDT SPORT										FJENDE									

VIND TRE FLASKER VIN

Vinder af X-ordet i nr 2/ 2010 blev:

Ole Justesen, Farum Stationstov 31, 2. tv. 3520 Farum

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. _____ By: _____

Indsend krydsen senest den 15. oktober 2010 til:

“Vi lejere” · Lejernes LO · Reventlowsgade 14 · 4. sal · 1651 København V
Mærk kuverten “Kryds og tværs”.

Løsningen kan også indscannes og sendes på mail til Susanne@llo.dk

SUDOKU

	1					7	6
4	8		7			2	
		2			3		5
8	9		1		6		4
			4	6	9		8
7				3			
		7					
	3				2		9 7
		4			5 8		1

Fyraftensarrangement for alle interesserede medlemmer

Fraflytning, hvordan gør man og hvordan gør man ikke?

Lejernes LO i Hovedstadens byggesagkyndige Thomas Sørensen (som udfører flyttesyn) fortæller, hvordan man skal aflevere sin lejlighed, når man flytter – afhængigt af lejekontrakten. Samt hvilke faldgruber man kan undgå – krydret med eksempler fra LLO's daglige arbejde. Herefter er der mulighed for at stille spørgsmål.

Arrangementet holdes i sekretariatet Vester Voldgade 9, 1., onsdag den 22. september kl. 17:00 - 18:00

Tilmelding nødvendig på 3311 3075 eller info@llo.dk med oplysning om navn og medlemsnummer.

Nyistandsat medlemslokale

Nu er vores hus blevet sandblæst og malet og står rigtig fint, og sådan noget kan jo smitte. Vi har brugt sommerens lukkeuger på at bygge vores medlemslokale om. Ønsket fra vores side har været at skabe mere plads og ro til den personlige rådgivning. Kig op og se resultatet – kaffen er klar i det hyggelige venteområde.

Efterårets kursusprogram

Inden for de næste uger udsendes programmet for efterårets kurser til vores foreningsmedlemmer. Programmet kommer også på Bestyrelsesnettet, hvor tilmelding til kurserne skal foretages.

Ny hjemmeside

Lejernes LO i Hovedstaden gik i september i luften med en ny hjemmeside på adressen www.llo.dk.

Den nye hjemmeside er opdelt i flere niveauer. Umiddelbart kommer man ind på det offentlige net, som kan ses af alle – medlemmer som ikke medlemmer.

Medlemsnet

Som noget nyt kan man logge ind på vores Medlemsnet, hvor vi går mere i dybden med beskrivelse af love og regler, og giver aktuelle råd og vejledninger.

På Medlemsnettet kan du også finde vores pjecer og nyhedsbreve. Det er også på Medlemsnettet du kan se listen over de butikker der yder rabat, hvis du fremviser rabatkortet, som du kan klippe ud af bladet her. Der tilbydes også gode forsikringstilbud.

Bestyrelsesnet

Bestyrelsesnettet er udviklet specielt til beboerrepræsentanter og afdelingsbestyrelser med henblik på støtte til deres organisatoriske arbejde. Brugernavn og password skiftes 4 gange om året og det nye password offentliggøres på Bestyrelsesnettet 6 uger før det skiftes.

Hjælp os! – medlemsnummer eller journalnummer.

Lejernes LO i Hovedstadens telefoniske medlemsrådgivning er åben mandag-torsdag kl. 10-16 på 3311 3075, og det er der heldigvis rigtig mange der benytter sig af – faktisk besvarer vi mere end 30.000 opkald om året.

Derfor er det også en meget stor hjælp for os, at man er klar med sit medlemsnummer eller journalnummeret på den sag, man gerne vil høre til, når man ringer op.

Til gengæld kan den medlemsrådgiver, der besvarer opkaldet, hurtigt få adgang til de oplysninger der efterspørges, og det betyder, at vi kan give en meget hurtigere og bedre medlemsrådgivning.

Medlemsrådgivningen er ikke en omstilling, men er betjent af kompetente medarbejdere, der i de fleste tilfælde kan afslutte rådgivningen i løbet af telefonsamtalen eller beslutte, om der er grundlag for at åbne en sag.

HUSK også altid at angive medlemsnummer og/eller journalnummer, når du skriver eller mailer til os – det letter os meget i det daglige arbejde.

Indbetaling af kontingent til Lejernes LO i Hovedstaden

Vi modtager desværre fra tid til anden, henvendelser fra medlemmer som har fået rykkerbreve, til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt. Dette skal vi naturligvis beklage, det skyldes ikke "rod i regnskaberne", men at posthusene taster forkert i kodelinien. Når dette sker, har vi ikke mulighed for at placere indbetalingen på medlemsnummeret, men må føre beløbet på en fejlliste.

Vi skal derfor bede jer om – hvis I modtager et rykkerbrev, og har indbetalt kontingent – at sende en kopi af kvitteringen ind til os, og vi vil straks rette fejlen. Derudover vil vi anbefale, at man tilmelder sig BetalingsService, så er man helt sikker på at undgå denne fejl.

Når du flytter husk også at melde flytning til os!

Alt for mange glemmer at melde flytning til os. Det betyder at vi får forsendelser retur fra postvæsenet og må sende endnu en gang med ekstra portoudgifter til følge. Det er ærgerlige penge som vi gerne vil spare.

Så husk venligst at give os besked når du skifter adresse – gerne via info@llo.dk med angivelse af medlemsnummer, gammel og ny adresse.

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

- Så få hjælp fra LLO

I DAG BETALER MANGE lejere alt for store fraflytningsregninger, fordi de ikke kender reglerne og fordi de ikke ved, i hvilken stand lejligheden skal afleveres. Ofte er der også sket det, at man ved overtagelsen ikke fik gjort udlejeren opmærksom på, hvad der var galt i lejligheden – og det kan blive dyrt, når man flytter ud.

Er du medlem af Lejernes LO i Hovedstaden, kan du altid – gratis – få rådgivning ved at ringe til os eller besøge os, men nu kan du også – mod betaling – få en konsulent ud, som grundigt gennemgår din lejlighed. Du kan også få en konsulent ud, den dag du og din udlejer besigtiger lejligheden og du kan få en konsulent ud, når du har fået en ny lejlighed, sådan at du ikke hænger på fejl, som du har overtaget.

Husk at bestille vores hjælp i god tid! - Her kan du se, hvad vores tilbud omfatter og hvad de koster:

Vejledende flyttesyn

- Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed
- Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation ved en eventuel nævnssag
- Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand – set i forhold til din lejekontrakt.
- Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres, hvis du selv vil sætte i stand
- Vi rådgiver dig om, hvilke krav du kan stille til håndværkere
- Vi laver en skriftlig rapport på, hvad vi mener, der skal til for at undgå en stor flytteregning
- Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM

Det vejledende flyttesyn koster 2.750 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO i Hovedstaden og 3.500 kr. hvis du ikke er medlem. For lejligheder på over 120 m2 tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m2.

Indflytningssyn (skal ske højst en uge efter, at du har overtaget lejligheden)

- Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed
- Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation til den dag, du flytter ud igen
- Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler
- Vi skriver til din udlejer, hvad vi mener, der skal sættes i stand, og hvad du ikke hæfter for ved fraflytning
- Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM, som du kan gemme til den dag flytter igen

Indflytningssynet koster 2.750 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO i Hovedstaden og 3.500 kr., hvis du ikke er medlem. For lejligheder på over 120 m2 tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m2.



Flyttesyn med udlejer

Du kan også få en konsulent med ved det officielle flyttesyn med udlejer. Vores konsulent er din bisidder og sørger for, at synet forløber efter bogen. Konsulenten vil også være i stand til at forhandle med udlejer om istandsættelse. Konsulenten sørger efterfølgende for at alle aftaler foreligger på skrift.

Vores deltagelse i flyttesyn med udlejer koster 2.750 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO i Hovedstaden og 3.500 kr., hvis du ikke er medlem. Får du udført både et vejledende flyttesyn og et flyttesyn med udlejer er den samlede pris 5.000 kr., hvis du er medlem og 6.500 kr., hvis du ikke er medlem. For lejligheder på over 120 m2 tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m2.

Alle priser gælder i Lejernes LO i Hovedstadens område, som er Københavns, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Gladsaxe og Gentofte kommuner. Uden for dette område beregnes der også kørselstid.

Andre behov

Du kan også få vores konsulenter med ud i andre sammenhænge. Timeprisen er 1000 kr. inkl. moms for medlemmer af Lejernes LO i Hovedstaden og 1250 kr. inkl. moms for ikke-medlemmer. Der betales også for kørselstid, uanset hvor du bor.

Du kan altid ringe til os og få en snak med en af vores konsulenter eller sende os en mail, før du beslutter dig. Ring på 33 11 30 75 eller mail på info@llo.dk

Ny LLO-afdeling på Djursland

Flere lokalafdelinger på vej.

DET ER IKKE SKET i mange, mange år, men nu er det nye tider i Lejernes LO. En ny lokalafdeling er stiftet. Det skete den 29. juni i Ebeltoft, hvor LLO Djursland så dagens lys på et møde i Ebeltoft. Og står det til landsformand *Helene Toxværd*, er flere nye lokalafdelinger på vej.

Er Århus et godt bud på den næste lokalafdeling i LLO efter Århus Lejerforenings udtræden af Lejernes LO?

"Vi tager et skridt af gangen, men en LLO-afdeling i Århus presser sig på. Det er selvfølgelig en uholdbar situation, at vi ikke længere er repræsenteret i landets næststørste by", siger landsformanden. (Se også artiklen nedenfor).

"I dag vil jeg sige tillykke til LLO Djursland. Jeg er sikker på, at der er et stort medlemspotentiale i de to kommuner. Som LLO skal vi have markeret, at boligområdet i dagens Danmark ikke kun handler om friværdier og skattestop for boligejerne".

GENERALFORSAMLING TIL OKTOBER

Den ny LLO-afdeling blev stiftet på et møde i aktivitetshuset Brændpunktet i Ebeltoft, der har sit navn, fordi byens frivillige brandkorps har til huse under samme tag. Og symbolikken er god nok. LLO er også til for at slukke en brand mellem lejer og udlejer.

For at blive i symbolikken, så hjælpede den nystiftede lokalafdeling til verden i de første måneder af en professionel jordemoder i skikkelse af *Anna Hembo*, der blev valgt som formand på det stiftende møde - foreløbig frem til en ekstraordinær generalforsamling i oktober.

Anna Hembo afgav med et glimt i øjet straks et "løfte" overfor de tilstedeværende: "Jeg er ikke altid så mild og god!".

I den foreløbige bestyrelse sidder endvi-



Skanseparken, hvor 10 ugers renovering gav konflikter med Ebeltoft Boligforening og medførte, at lejerne kollektivt tilknyttede sig LLO.

dere: *Joan Laigaard, Vibeke Ulriksen og Jess Rasmussen*.

De to sidstnævnte er aktive i Skanseparken i Ebeltoft med 60 lejligheder under Ebeltoft Boligforening. I Skanseparken meldte beboerne sig kollektivt ind i LLO efter en voldsom strid med boligforeningen i forbindelse med en 10 uger lang totalrenovering af de to boligblokke. Renoveringen foregik uden genhusning og med store problemer for mange af lejerne.

På den ekstraordinære generalforsamling til oktober skal der tages beslutning om service-samarbejde med andre afdelinger under LLO, bl.a. om juridisk rådgivning, kontingentopkrævning, m.v. Fra starten har den nye LLO-afdeling små 200 medlemmer.

BYKONGER OG BYDRONNINGER

I det stiftende møde, der var indkaldt af regionsformand *Helle T. Vile*, deltog en engageret kreds af medlemmer. De havde både forsaget den lune sommeraften og Spaniens VM-kamp mod arvefjenden Portugal.

Deltagerne fik både klaret formaliteterne, som hører sig til, og en god snak om lejerproblemer i de to kommuner på Djursland, Norddjurs og Syddjurs, hvor henholdsvis Grenå og Ebeltoft er de store byer.

Der blev talt om beboerdemokrati og det modsatte, om "bykonger" og "bydronninger", om medlemsservice og kontingentopkrævning, om lovgivningens mange muligheder for et succesfuldt lejerarbejde og om medierne som alliancepartner mod genstridige udlejere.

8 KOMMUNER BLEV TIL TO

Jørgen D. Jensen fra LLO i Skive kunne fortælle, at Grenå tidligere har haft en lejerforening, der i 1990'erne blev lagt sammen med Århus Lejerforening. Dermed havde man i dette hjørne af Danmark tre lejerorganisationer: Randers under Danmarks Lejerforening, Århus som selvstændig forening og LLO, som udøvede sit virke gennem den daværende kreds i Østjylland. Nu er det tid at se fremad. Indenfor et år regner *Helene Toxværd* med, at der kan holdes sammenlægnings-kongres mellem landsorganisationerne LLO og Danmarks Lejerforening.

GODE RÅD

Jørgen D. Jensen havde med sin erfaring også en løftet pegefinger til den nystartede afdeling: "Medlemmernes sager og deres løsning er vigtig. Men man kan også engagere sig så meget i enkeltmedlemmernes sag,



så der ikke bliver plads til det overordnede og den almindelige service." Han havde også et godt råd: "Der er brug for aktive folk med forskellige kompetencer, også gerne en

bygningstekniker. Vi har at gøre med udlejere, der kridter banen op og kører juraen til streg".

"Jeg er ikke altid så mild og god", sagde den nyvalgte formand, Anna Hembo (til højre), der her ses i samtale med landsformand Helene Toxværd. Hun kunne svare bekræftende: "Boligdebatten i dagens Danmark handler skal ikke kun handle om friværdier og skatte-stop for boligejerne".

ÅRHUS LEJERFORENING UDE AF LLO

Lejernes Landsorganisations hovedbestyrelse har på sit møde lørdag d. 19. juni 2010 enstemmigt besluttet at slette Århus Lejerforening som medlem af Lejernes LO.

Århus Lejerforening kan herefter ikke lovligt anvende LLO's navn og logo. Hovedbestyrelsen noterede sig blandt andet følgende: "Århus afdeling var indbudt til HB-mødet, men var ikke fremmødt. HB vedtog, at Århus Lejerforening i henhold til almindelig foreningsret ikke længere er medlem af Lejernes LO, da afdelingen ikke har villet indgå en aftale om betaling af afdelingens kontingentrestance.

Sletningen af Århus Lejerforening sker efter længere tids konflikt mellem Århus og LLO Region Midt, en konflikt, der har medført, at Århus Lejerforening har undladt at betale kontingent til Landsorganisationen.

KOMPROMIS FORGÆVES

Trods flere bestræbelser på at få et kompromis, og herunder en afdragsordning i forhold til lejerforeningens manglende kontingent til Landsforbundet, er det ikke lykkedes at komme overens, og Hovedbestyrelsens beslutning er herefter et resultat af almindelig foreningsret, når et medlem ikke betaler kontingent eller er rede til at indgå en afdragsordning herfor.

ÅRHUS: REGIONEN TILBAGEHOLDTE KONTINGENT

Århus Lejerforening opfatter situationen anderledes. Foreningen har overfor hovedbestyrelsen og forretningsudvalget fremført, at den ikke har kunnet betale kontingent til LLO, bl.a. fordi LLO Region Midt uberettiget har opkrævet en andel af Århus afdelings kontingent i foreningens område uden at videresende pengene til Århus Lejerforening.

LANDSFORMANDEN: "ÆRGERLIGT"

Landsformand Helene Toxværd siger: "Jeg synes fortsat ikke, at substansen - det der adskilte os til allersidst - var en uoverkommelig barriere. Efter lang tid med opslidende påstande og personangreb og et kompromisforslag, hvor Århus afdelings restance for 2009 blev meget kraftigt beskåret, har HB truffet en beslutning. Jeg kan som formand for LLO kun beklage, at Århus Lejerforening herefter ikke længere er medlem af LLO. I en tid, hvor lejerbevægelsen positivt arbejder på en samling og hvor der i den grad er brug for en samlet indsats for bedst muligt at varetage lejernes interesser, er det altid ærgerligt, at konflikter af denne karakter uarter sig på denne måde."

For information om den fortsatte servicering af lejere i Århus henvises til LLOs hjemmeside . www.lejerneslo.dk

LLO HJÆLPER // AF KJELD HAMMER

Stor sejr efter tre års kamp

LOTTE JENSENS liv har været på "stand-by" i tre år. Hun har oparbejdet en gæld på 200.000 kr. og i hele forløbet mistet sit job. En 18-årig datter har udviklet kronisk astma i svær grad og måttet svigte sin skole. Alt sammen på grund af opholdet i en skimmelramt villalejlighed i Svendborg og en opslidende kamp med udlejeren, *Kenneth Schack*.

74.000 KR. TILBAGE PLUS...

Nu har Lotte Jensen fået oprejsning. Efter sagens behandling ved boligretten indgik udlejeren med rettens mellemkomst et forlig, der nu sikrer hende 75 pct. af den betalte husleje tilbage. Endvidere får hun hele a conto - betalingen for varme og vand og sit indbetalte depositum. Udlejeren skal desuden betale renter, sagens omkostninger og udgifterne til at få rensset Lotte Jensens ejendele. Tilsammen ca. 74.000 kr.

Hertil kommer 48.000 kr., som hun har fået tilbage i for meget betalt husleje i en sag ved huslejenævnet.

OVERVEJER NY SAG

"En stor sejr for Lotte", siger LLO i Horsens, hvis formand, *James Arbøl*, har støttet og rådgivet hen ad vejen. I knapt et år boede Lotte Jensen i det, hun i dag kalder for "rædselskabinettet". Da hun mødte op i retten var hun og hendes advokat

kampberedt. Udlejeren derimod "klarede sig elendigt, holdt sig ikke til sandheden, vævede rundt, forsøgte at være morsom og kaldte mig flere forskellige navne", siger hun.

Lotte Jensen følger til, at hun nu vil overveje, om hun skal anlægge sag for dateterens ødelagte lungefunktion.

"Jeg håber denne her sag vil tjene til skræk og advarsel for andre udlejere for ingen skal igennem det samme som jeg har været", siger hun. "Det var et mare-ridt. Jeg kæmpede mod alt – også udlejeren chikane og hans besøg i lejligheden, når jeg var borte. Hans datter på tre kaldte mig en "møgso".

"EN MILEPÆL"

Jørn Pedersen, Munkebo, der er teknisk konsulent for LLO i Horsens, er forarget over sagsforløbet og mener, at kommunen og kredslægen skulle have en ordentlig en over tuden. "Lotte kan takke sin egen kampvilje og støtten fra James Arbøl for, at det gik så godt", siger han.

For James Arbøl er Lotte Jensens sag en milepæl i kampen mod skimmelsvamp. "Et forlig står ved magt. Udlejeren skal bare betale ved kasse ét. Der er sat endeligt punktum og Lotte har vundet en stor sejr. Hun har kæmpet og fået noget ud af det. Det kan mange andre lære noget af", siger han.



I knapt et år boede Lotte Jensen i det, hun i dag kalder for "rædselskabinettet". Hun har 8 gode råd til Vi Lejeres læsere.

8 GODE RÅD

Lotte Jensen håber, hendes sag kan give andre et håb. Hun vil gerne gennem Vi Lejere give disse 8 råd til andre lejere i privat udlejningsbyg-geri:

- 1) Kig efter løst tapet og efter, om der er fugt og mug bag radiatorer.
- 2) Hvis der er, så meld dig ind i LLO fra dag ét, køb et digitalt kamera og tag billeder af det hele.
- 3) Gør udlejeren skriftligt opmærksom på, hvad der er galt, send brevene anbefalet og tag kopier til dig selv.
- 4) Kontakt en advokat og håb på, at du kan få fri proces. En god indbo-forsikring er vigtig.
- 5) Anlæg sag i samarbejde med LLO.
- 6) Lad være med at flytte. Hvis du gør, får du ikke en klink, fordi det er dig, der skal påvise skimmelsvam-phen.
- 7) Gå til pressen med "historien". Det hjælper. Men husk:
- 8) Du skal have kræfterne til at tage kampen op.

VI LEJERE

Udgiver, ekspedition og annoncer: **Lejernes Landsorganisation** .

Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V Tlf.: 3386 09 10 Fax: 33 86 09 20. Her modtages henvendelser vedrørende abonnement.

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ)

Deadline for næste nummer: fredag den 15. oktober 2010 · Udkommer fire gange årligt: februar, maj, august, november

Oplag: 93.000 Tryk: Color Print · Layout: xtern design