

**Referat**  
**Møde om huslejestigninger med Eva S. Jensen,**  
**LLOH. 9. juni 2022.**

| ✓ | pkt | Emner  |
|---|-----|--|
|   |     | <p>Mødet var indkaldt på baggrund af de verserende huslejenævnsager, omkring forbedringsforhøjelserne.</p>   |
|   | 1   | <p><b>Hvad er huslejenævnet og hvordan fungerer huslejenævnet?</b></p> <p>Vi talte om at huslejenævnet er kommunalt og består af tre nævnsmedlemmer. En lejerrepræsentant som er udpeget af LLO, en formand, som oftest er dommer og så en repræsentant for udlejerne.</p> <p>En nævnsag foregår skriftligt og LLO fører sagerne for foreningen. Hvis der er spørgsmål undervejs, vil vi rette henvendelse til beboerrepræsentationen.</p> <p><b>Proceduren for huslejestigninger</b></p> <p>Eva S. Jensen gjorde opmærksom på, at proceduren for huslejestigninger afhænger af, om huslejen er fastsat som <b>omkostningsbestemt husleje</b> eller som <b>leje efter det lejedes værdi</b>. Reglerne for de to forskellige beregningsmåder er fastsat i Boligreguleringsloven.</p> <p><b>Omkostningsbestemt leje (Boligreguleringslovens §5.1)</b><br/>Omkostningsbestemt leje er fastsat ud fra ejendommens driftsudgifter og det afkast, som ejeren, P+, må tage. Driftsudgifterne omfatter skatter og afgifter, forsikringer, viceværter, rengøring, vand og administration samt henlæggelser til vedligeholdelse.<br/>Hvis udgifterne stiger, kan ejeren hæve huslejen.</p> <p><b>Leje efter det lejedes værdi (Boligreguleringslovens §5.2)</b><br/>Husleje efter det lejedes værdi er fastsat efter en vurdering af huslejen i tilsvarende boliger med samme beliggenhed, art, størrelse og kvalitet i det område, hvor ejendommen ligger.<br/>Huslejen kan her reguleres hvert andet år.</p> <p><b>Huslejenedsættelse og huslejeniveau</b><br/>Om din husleje er fastsat efter boligreguleringslovens §5.1 eller</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>§5.2 vil kunne ses ud fra din lejekontrakts §11, idet der intet står, hvis lejen er omkostningsbestemt(!) (§5.1), hvorimod det vil fremgå, hvis lejen fastsættes efter det lejedes værdi (§5.2). Hvis du er i tvivl, kan LLO kontaktes.</p> <p>Efter 1. juli 2020 kan overgang fra omkostningsbestemt leje til leje efter det lejedes værdi kun ske med huslejenævnets godkendelse.</p>  |
| 2 | <p><b>Hvilke stigninger er varslet og hvilke indsigelser har vi gjort</b></p> <p>Seneste hørings svar blev sendt i april 2022. Se evt. beboerforeningendalhusene.dk under punktet Huslejenævnet. Vi fastholdt vores tidligere fremsendte bemærkninger, da udlejer ikke fremkom med nye oplysninger.</p> <p>Samme sted kan du finde afgørelsen af 17. juni 2021 på den tidligere fremsendte klage over varmeregnskabet 1. april 2019 til 31. marts 2020.</p>   |
| 3 | <p><b>Hvornår kommer der en afgørelse og hvilke forventninger kan vi have</b></p> <p>Vi mener at sagen er færdighørt og forventer at nævnet indenfor 6-8 måneder vil fremsende eventuelle spørgsmål, indkaldelse til besigtigelse eller afgørelse.</p> <p>Det er huslejenævnet konkrete vurdering hvad sagens udfald bliver, men vi har en forventning om at forbedringsforhøjelsen nedsættes.</p>  |
| 4 | <p><b>Eventuelt</b></p> <p>Efter dagsordenen var gennemgået var der fri dialog om forskellige emner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lejernes LO opfordrer til at lejerne indsender kopi af lejekontrakter, til en vurdering af lejens fastsættelse og om hvorvidt man betaler for meget i "grund leje", altså udenfor sagen omkring forbedringsforhøjelsen.</li> <li>• Der var kort dialog om varmeregnskaber. Der verserer allerede en sag om varmeregnskabet, hvor vi mener at fordelingen er sket på et forkert grundlag. Seneste høringsbrev til sendt til udlejer i december 2021. Lejernes LO anmoder om status i nævnet.</li> <li>• Dialog om DEAS som administrator og deres vilje til at være i dialog med lejerne. Enkelte lejere spurgte om man i stedet skulle kontakte P+, hvilket vi ikke kan anbefale. Det skal udelukkende være hvis der er tale om sager med politisk</li> </ul> |

indhold eller af større karakter.

- Lejernes LO opfordrer til brug af medlemskabet. Det er ikke kun beboerrepræsentationen der kan gøre brug af dette, individuelle sager behandles i et samarbejde mellem den enkelte lejer og Lejernes LO. Foreningens kontaktperson er Eva S. Jensen.