

Fra: **info** <info@lloh.dk>
Date: tor. 25. jan. 2024 13.55
Subject: Afgørelse i huslejenævnet LLOH [j.nr.](#) 21-2877
To: [Beboerforeningen Dalhusene](#)

Kære beboerrepræsentation,
Huslejenævnet har truffet afgørelse i sagen om de foreløbige forbedringer pr. 1. januar 20223, vedr. haveanlæg, isolering, sprinkling og undertag – se venligst vedhæftede.

Som I kan læse, har nævnet besluttet at nedsætte forhøjelsen fra kr. 139,21,- pr. m2, til kr. 109,47,- pr. m2.

Hvis lejerne har betalt forhøjelsen, skal udlejer tilbagebetale for meget betalt leje senest d. 1. marts 2024. Udlejer skal lave en opgørelse over hvad lejen udgør, tillæg for renter samt regulere depositum og forudbetalt husleje.

Huslejenævnets begrundelse for afgørelsen med følgende:

Haveanlæg:

Flertallet i nævnet har besluttet at godkende udlejers forbedringsandel på 50 %. Der er afgivet dissens, som lyder at der maks. burde godkendes 25 %, da lejerne overgår fra indendørs til udendørs cykelparkering, samt at der i forvejen var et grønt haveanlæg. Jeg er enig i denne dissens, men anerkender at det er en mindre post på budgettet.

Brandsikring:

Nævnet godkender udlejers beregning, da de mener at udgifterne er dokumenteret og rimelige. Et medlem i nævnet mener, at tagboligerne skal bære 50 % af de samlede udgifter til brandsikring. Der er truffet afgørelse efter stemmeflertal.

Fordelingen pålægges i mellemtiden ikke for arealet på Åbakkevej 18-34. Det betyder at nævnet har godkendt foreløbig forhøjelse for:

Brandsikring: 22.48 pr. m2

Isolering: 37,59 pr. m2

Undertag: 9,14 pr. m2

Yderligere udgifter:

Følgeudgifterne godkendes efter praksis

Moms:

Nævnet har enige om at ikke kan tillægges moms på byggesagsadministrationen.

Det lejedes værdi

Flertallet af huslejenævnets medlemmer mener ikke at varslingen resulterer i at lejen overstiger det lejedes værdi, mens der er givet dissens herpå. Er mindretal af nævnet er af den opfattelse, at lejen ikke vil kunne forhøjes som følge af de fire forbedringsarbejder, for de lejemaal hvor den årlige leje er aftalt eller godkendt til kr. 1.600,- pr. m2 årligt. Der er truffet afgørelse efter flertallet.

På side 16 og side 18 er der opsat en ny beregning og fordeling af forbedringerne.

Afgørelsen kan ankes af begge parter indtil d. 7. februar 2024. Jeg skal i den forbindelse bemærke at beboerrepræsentationen ikke har kompetence til at anke afgørelsen på alle beboeres vegne.

Jeg mener der er grundlag for at anke afgørelsen, da jeg er enig i de dissenser der er afgivet i afgørelsen. Jeg vil derfor foreslå at anke afgørelsen på vegne af en af beboerrepræsentationens medlemmer og føre sagen for denne. Bemærk at en afgørelse fortsat ikke får virkning for øvrige beboere, mens jeg kan forsøge at anmode om sambehandling i ankenævnet, hvis der er andre lejere der anker afgørelsen. Alternativt kan de øvrige beboere lade sig inspirere af de hørings svar jeg afgiver, hvis de deles.

Det er min anbefaling af beboerrepræsentationen oplyser beboerne om afgørelsen samt ovenstående, og beder dem, der ønsker at anke sagen, gøre dette inden d. 7. februar. Det skal ske til følgende e-mail: Husleje@kff.kk.dk

Det koster kr. 188,- som den enkelte lejer skal afholde direkte til ankenævnet.

Der er ikke formalia til en anke, hvorfor der kan tages udgangspunkt i nedenstående:

"Anke af huslejenævnets afgørelse 2021-0382788

Jeg ønsker hermed at anke huslejenævnets afgørelse. Jeg er enig i de dissenser der er afgivet i afgørelsen.

Jeg vil fremsende yderligere oplysninger til sagen, når første høringsbrev modtages.

Nævnet bedes fremsende betalingsoplysninger på ankenævnsgebyret".

Processen i ankenævnet er tilsvarende den vi har været igennem i huslejenævnet, mens sagsbehandlingstiden som udgangspunkt er kortere, da ankenævnet allerede har alle oplysninger fra huslejenævnet.

Ønsker et medlem af beboerrepræsentationen at anke afgørelsen, som anbefalet ovenfor, beder jeg jer vende retur med godkendelse, lejekontrakt og individuel varsling for den foreløbige forbedringsforhøjelse, samt en kvittering for den senest betalte husleje. Jeg har behov for svar **senest d. 1. februar**, således jeg kan overholde ankefristen.

Lad mig høre fra jer.

Venlig hilsen

Eva S. Jensen
Juridisk rådgiver