

**Kære beboere,**

Sagen er nu vendt med vores juridiske rådgiver Københavns Lejerbevægelse og beløbene er korrekte. I dette informationsbrev kommer vi ind på, hvad sagen handler om og hvad vi gør fremover. Der har ligeledes været en masse spørgsmål, som vi vil forsøge at besvare her.

***Hvad handler det her egentligt om?***

Tilbage i efteråret 2020 blev der sendt en varslingsud om omkostningsbestemt huslejestigning pr. 1. januar 2021. Stigningen var på kr. 784.000 for hele ejendommen.

Sagen har hovedsageligt drejet sig om havelejeindtægternes indflydelse på den omkostningsbestemte husleje og en ny udgift til lugning og klipning af hække på kr. 537.000. En udgift, der ikke havde været med i budgettet tidligere, da det førhen var havelejernes ansvar at klippe hækkene. Med etableringen af de nye hegn og hække i 2018 besluttede boligfonden dog, at hækkene skal vedligeholdes af eksterne gartnere, og at udgiften skal medtages i den omkostningsbestemte leje.

Den daværende beboerrepræsentation fremsatte indsigelse mod lejestigningen og sagen endte i huslejenævnet, som efter 3 år har godkendt lejestigningen.

Mens sagen har verseret for huslejenævnet, har boligfonden efter loven kun kunnet opkræve en del af huslejestigningen - 15 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt svarende til ca. halvdelen af stigningen. Når huslejenævnet som i dette tilfælde godkender huslejestigningen, kan boligfonden opkræve resten med virkning fra varslings tidspunktet, dvs. fra den 1. januar 2021. Også forudbetalt leje og depositum kan udlejer regulere på dette tidspunkt.

Det orienterede boligfondens administrator om ved brev til alle lejere i december 2020, da sagen blev indledt ved huslejenævnet.

Under huslejenævns sagen fremlagde vi et langt billigere tilbud fra anlægsgartnerfirmaet Grøn Vækst på ca. kr. 137.000. Boligfonden var under sagen først afvisende over for det indhentede tilbud og hævdede, at gartnerfirmaet nok havde misforstået opgavens omfang, siden tilbuddet på hækklipping og lugning var så billigt. Det var dog ikke tilfældet, og efter et møde mellem repræsentanter fra boligfonden og Grøn Vækst, indvilgede boligfonden i at opsigte aftalen med det hidtidige gartnerfirma og i stedet hyre Grøn Vækst med virkning fra budgetåret 2022, hvor prisen blev justeret en smule til kr. 151.000.

Reglerne om omkostningsbestemt leje tager sigte på, at udlejer som udgangspunkt skal have dækket sine omkostninger til drift af ejendommen i forhold til de udgifter, som udlejer har afholdt.

Huslejenævnet har i sin begrundelse for at godkende den varslede lejestigning pr. 1. januar 2021 blandt andet lægt vægt på, at boligfonden oprindeligt i 2020 indhentede 2 tilbud på hækklipning. Udlejer antog det billigste tilbud, og det er udgiften herfra på kr. 537.000, som udlejer medtog i den omkostningsbestemte leje pr. 1. januar 2021.

Et andet forhold, som huslejenævnet har lagt vægt på, er, at udlejer under sagen indvilgede i at udskifte det oprindelige gartnerfirma og indgå aftale med Grøn Vækst, som beboerrepræsentationen havde indhentet tilbud fra, så udgiften til hækklipning mv. fremadrettet fra 2022 ville blive betydelig mindre. Alle 3 medlemmer i huslejenævnet var enige om afgørelsen.

Det er i den forbindelse væsentligt at pointere, at hvis vi **ikke** havde ført huslejenævnsagen og under sagen indsendt et billigere tilbud fra anlægsgartnerfirmaet Grøn Vækst på hækklipning mv., ville der have været en væsentligt højere huslejestigning fra 2022 og frem, hvor der var store stigninger til andre poster, bl.a. bygningsforsikring (+ kr. 89.000) og vand (+ kr. 121.000).

### ***Hvad sker der fremadrettet?***

Ankefristen er overstået og huslejenævnets afgørelse er dermed endelig.

Selvom sagen om huslejestigningen 1. januar 2021 er færdig, så slutter arbejdet dog ikke her. Med afgørelsen og meddelelsen i februar 2024 om efterregulering af lejen er det omkostningsbestemte huslejeniveau fastlagt. Det åbner mulighed for at gå videre og granske huslejestigningerne, som blev varslet til ikrafttræden den 1. januar i årene 2022, 2023 og 2024 med baggrund i satsregulering af henlæggelsesbeløb til vedligeholdelse.

Kort fortalt handler det om, at der ikke kan kræves lejeforhøjelse med henvisning til satsregulering af henlæggelsesbeløb til vedligeholdelse, så længe ejendommens samlede driftsudgifter inkl. henlæggelsesbeløb til vedligeholdelse kan dækkes af ejendommens samlede lejeindtægter ekskl. forbedringslejetillæg. Denne noget tekniske regel bliver også kaldt for "spise-op-princippet", og er fastslået af Højesteret i en dom fra 2001.

Vores lejejurist er på baggrund af afgørelsen og efterreguleringen af huslejen i gang med at undersøge, om boligfonden opfylder betingelserne for at kræve lejeforhøjelserne 1. januar i årene 2022, 2023 og 2024.

***Betyder det vi har tabt vores retssag?***

Denne huslejenævnsafgørelse har ikke noget med den sag om vedligeholdsmangler, hvor boligfonden har stævnet os lejere. Den sag kommer for boligretten til november i år og bliver ført af advokat Mikkel Jarde. Vi forventer en afgørelse i retssagen senest januar 2025.

***Jeg har slet ikke en have – hvorfor skal jeg så betale? Kan havelejerne ikke bare selv klippe hækkene?***

Fordi det er en omkostningsbestemt huslejestigning, som pålægges alle lejere – det er boligfondens beslutning.

***Jeg er flyttet internt til en ny lejlighed, skal jeg virkelig betale efterregulering for min gamle lejlighed?***

Ja, det skal du. Sagen har ligget 3 år i huslejenævnet og derfor er efterreguleringen blevet stor. Som tidligere nævnt er det dog vigtigt at sige, at hvis vi **ikke** havde ført huslejenævnsagen og under sagen indsendt et billigere tilbud fra anlægsgartnerfirmaet Grøn Vækst på hækklipping mv., ville der fra 2022 og frem have været en væsentligt højere huslejestigning.

***Hvad hvis jeg ikke kan betale hele beløbet på én gang?***

Du kan kontakte DEAS for at få lavet en aftale om opdeling af beløbet. Hvis du har fået boligstøtte/-sikring i perioden, anbefaler vi, at du tager fat i Udbetaling Danmark, da det er en huslejestigning med tilbagevirkende kraft, vi har fået.

***Hvor meget er renten på?***

Den årlige rente er på 8 % + disconto. Dette er desværre helt efter loven. Ifølge DEAS kan deres systemer ikke udregne renten, og derfor var det ikke muligt for dem at oplyse beløbet i brevet omdelt den 12. februar 2024.