

Omkostningsbestemt huslejevarsling

Omkostningsbestemt husleje betyder, at huslejen er fastsat ud fra, hvad det koster at drive ejendommen tillagt et lovbestemt afkast til boligorganisationen.

Hver gang ejendommens driftsudgifter stiger, har boligorganisationen mulighed for at hæve huslejen ved en varslet lejeforhøjelse.

Som noget nyt, har boligorganisationen mulighed for at regulere huslejen efter den almindelige prisudvikling (nettoprisindexet) i 2 år ad gangen.

Hvis der ikke er beboerrepræsentation i ejendommen

Når boligorganisationen vil hæve lejen, sendes der en varsling til lejerne.

Hvis du mener, der er fejl i den varsling, du har modtaget eller at den varslede husleje er for høj, har du ret til at gøre indsigelse. Det har du 6 uger til at gøre.

Hvis der ikke står noget i varslingen om indsigelsesadgang, er **varslingen ugyldig**, og du skal straks skrive til din boligorganisation, og oplyse vedkommende om dette

Hvordan gør I?

Du er velkommen til at søge råd hos **Lejernes Hus**, for hvilke punkter du bør gøre indsigelse imod, da vi bl.a. kender til prisniveauet for budgetposterne (vicevært mm.).

Hvis mindst 25% af lejerne gør indsigelse inden for de 6 uger skal boligorganisationen indbringe varslingen for Beboerklagenævnet inden yderligere 6 uger. De vil så tage stilling til, om driftsbudgettet ser rigtigt ud.

Hvis mindre end 25% af lejerne gør indsigelse behøver boligorganisationen ikke at reagere. Du skal så selv indbringe varslingen for Beboerklagenævnet. Det koster et mindre gebyr.

Vær opmærksom på, at det typisk tager 6-8 måneder for Beboerklagenævnet at afgøre en sag om lejeforhøjelse, da de har mange sager. Hvis sagen bliver kompliceret i forløbet, kan **Lejernes Hus** være dig behjælpelig.

Når Beboerklagenævnet har afgjort sagen, sender de afgørelsen til dig. Når du har modtaget den, vil vi meget gerne se den, så vi kan vurdere, om den bør ankes.

Det er også vigtigt, fordi vi dermed kan følge med i, hvordan huslejen udvikler sig.

Beboerrepræsentation

Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, kan denne gøre indsigelse på vegne af samtlige lejere i ejendommen.

Modtager boligorganisationen ingen indsigelse, kan hver enkelt lejer selv indbringe varslingen for Beboerklagenævnet.

Beboerrepræsentationen har adgang til flere oplysninger end den enkelte lejer, og kan derfor bedre vurdere om der er grundlag for forhøjelse.

Inden der varsles over for lejerne, skal beboerrepræsentationen således have tilsendt budget og regnskab for driften af ejendommen.

De kan også udbede sig dokumentation for budgetudgifterne, som medfører nogle særlige udvidede frister. Desuden har man mulighed for at deltage i et budgetmøde med boligorganisationen.

Der er en lang række formalia der skal overholdes. **Lejernes Hus** hjælper gerne med en gennemgang.

Beboerrepræsentationer med en foreningsaftale med Lejernes Hus bør altid straks give os en kopi af varslingen, da der kun er **3 uger** til at bede om yderligere dokumentation.