

Beboerrepræsentation

V/ Formand Kaare Fjalland

Meulenberg Park 3

Fremsendt pr. mail til: fjalland@fjalland.dk

Tranbjerg, den 31. oktober 2018

Vedrørende varsling af huslejestigning for lejemål i Meulenberg Park, Snekkersten.

Mange tak for jeres skrivelse af 3. oktober 2018 som vi betragter, som en anmodning om yderligere oplysninger til det varslede budget i overensstemmelse med Boligreguleringslovens § 13. stk. 3.

Vi har følgende replik på jeres generelle betragtninger:

Lejeniveau og sammenlignelig leje:

Beregningen af den opkrævede leje beror på en beregningsmodel beskrevet i, hvad der i daglig tale benævnes "boligreguleringsloven"¹. Kort sagt indgår der to dele i denne beregningsmodel, nemlig et budget over en række udgifter der afholdes på ejendommen, og en forrentning af opførelsesudgifterne. Det er denne forrentning der siden ibrugtagning ikke er sket, og derved har opbygget den nævnte manko. De markante stigninger i lejen, er derfor et udtryk for at vi er i færd med at hæve lejen til det niveau den rettelig bør være. Lejen har altså været kunstig lav i alle årene siden opførelse. Der er ikke tale om at man betaler for alle de år der er gået – denne husleje er tabt. Det er alene fremadrettet.

Når vi nævner den sammenlignelige leje, er det fordi at uagtet hvor meget man i henhold til loven kan hæve lejen, vil der sidestillet være et loft for hvornår potentielle lejere ikke længere ønsker at leje boligerne, fordi de finder dem for dyre i forhold til alternativer i området. Vi har de seneste tre år ved genudlejninger øget lejen til det niveau, vi mener ejendommen kan og bør oppebære og der har kontinuerligt vist sig at lejlighederne udlejes på ganske kort tid. Ofte til lejere der allerede bor i ejendommen til en billigere leje.

Køkken og bad:

Den fremlagte termin og udmeldte plan for køkken og bad renovering er fortsat uændret. Vi har i 2018 oplevet at det er svært at få håndværkere til større projekter, men vi har ikke forventninger til at planen udskydes.

¹ LBK nr 810 af 01/07/2015

Den planlagte renovering vil ikke påvirke huslejen. Vi vil renovere køkkener og bad til samme standard, hvorfor der alene er tale om en vedligeholdelse af lejemålet og ikke en forbedring, der ellers ville kunne påvirke lejen.

Ændret beregningsgrundlag:

Årsagen til det ændrede beregningsgrundlag skyldes at vi ved genudlejning benytter en bestemmelse i lejelovens § 53 stk. 3, der undtager lejemål for deltagelse i den omkostningsbestemte lejeregulering og i stedet fastsætter lejen som "markedsleje". Efter denne paragraf overgår lejemålets husleje til at blive reguleret efter ændringerne i nettoprisindekset. Da disse lejemål ikke deltager i varslingen for den omkostningsbestemte lejeregulering, udgår deres kvadratmeter af beregningsgrundlaget samtidig med samme andel af udgifterne.

Efterfølgende proces:

I henhold til boligreguleringslovens § 13 stk. 4, skal beboerrepræsentationen senest 6 uger efter fremkomst af nærværende svar give skriftlig meddelelse til udlejer om beboerrepræsentation kan tiltræde lejeforhøjelsen eller om beboerrepræsentationen ønsker varsling forelagt huslejenævnet.

Når vi har modtaget ovennævnte meddelelse, vil vi udsende orientering herom til beboerne. Har Beboerrepræsentation tiltrådt lejeforhøjelsen, vil hver enkelt lejer blive oplyst dette og om muligheden for selv at indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for huslejenævnet.

Med venlig hilsen

TDC Pensionskasse