Sag om tag- og vinduesrenovering i 2024

Dette er en større og kompleks sag med start i 2024, som vi fører i samarbejde med LLO.

Vi har gjort indsigelse mod huslejestigningen på tre hovedpunkter:

a) Forkert varsling

Vi mener ikke, varslingen er korrekt i henhold til loven. **Hvis vi får medhold må huslejestigningen maksimalt være ca. 63 kr./m² årligt, i stedet for de varslede ca. 145 kr./m²**

Eksempel:
For en lejlighed på 80 m² vil det betyde en besparelse på mere end 500 kr. pr. måned.

b) 2. Forkert opkrævningstidspunkt

Heimstaden hæver huslejen løbende, efterhånden som arbejdet udføres i de enkelte etaper. Det er efter vores vurdering ikke lovligt.

Hvis vi får medhold kan huslejen først hæves, når hele projektet er afsluttet (forventeligt 2027–2028)

Det kan samtidig medføre tilbagebetaling af allerede opkrævede huslejestigninger fra første opkrævning.

---

c) Fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse

Vi mener at udskiftningen af vinduer og tag er vedligeholdelse – ikke forbedringer.

Hvis vi får medhold vil huslejestigningen blive væsentligt reduceret.

Status

- Sagen har ligget i huslejenævnet i ca. 2 år
- Vi forventer en afgørelse inden for 6 måneder

Hvad sker der efter afgørelsen?

Hvis vi vinder

- Heimstaden skal anlægge sag mod **hver enkelt beboer** inden for 14 dage for at fastholde deres varsling
- Beboere vil modtage stævning i personlig e-Boks

Vigtigt:

- Man må ikke reagere på stævningen uden vejledning fra beboerrepræsentationen og LLO
- Beboerrepræsentationen vil forsøge at tilbyde alle indstævnede beboere at der føres en fælles sag. Dette fastlægges når afgørelse er modtaget.

Hvis vi taber

Vi skal tage stilling til:

- Om vi i fællesskab vil anke sagen til boligretten og alle varslede beboere skal tage stilling til om de vil deltage i anken.
- Om hele sagen skal finansieres af Beboerrepræsentationens indestående eller om hver enkelt beboer skal søge dækning via eget forsikringsselskab.

Tidsperspektiv

Uanset udfald kan sagen vare fra 2 til 5 år med anke til først Boligretten og herefter Landsretten.

Det er vigtigt at understrege at hver enkelt beboer ved en endelig positiv afgørelse kan have ret til at få for meget betalt husleje tilbage, uanset om man fortsat bor i Hostrups Have.

Betydning for beboerne

Sagen har stor økonomisk betydning for den enkelte beboer. Først og fremmest kan den varslede stigning blive reduceret, og herudover kan starten for stigningen blive kraftigt udskudt indtil hele projektet er afsluttet.

Endelig vil den endelig fastsatte husleje danne grundlag for fremtidige %-vise stigninger, hvilket også kan blive en del.

<u>Eksempel:</u>
En nedjusteret husleje med 500,- pr. måned, vil med en årlig 3% stigning reducere stigningen efter tre år med ca. 50,- pr. måned.

Hvis vi får medhold, kan det således betyde betydelige besparelser for den enkelte lejer.