



KONGSVINGER
BOLIGSTIFTELSE



Fastsettelse av husleie i Kongsvinger Boligstiftelse

Dokumentasjonsrapport



Kort om Kongsvinger boligstiftelse

Kongsvinger boligstiftelse har som formål å anskaffe, eie og leie ut boliger til vanskeligstilte boligsøkende i Kongsvinger kommune. Stiftelsen er et selvstendig og selveiende rettssubjekt uten skatteplikt, og kan ikke drive annen virksomhet enn det som følger av stiftelsens formål.

Stiftelsen har et ikke-økonomisk formål. Dette betyr at vi skal forvalte stiftelsens virksomhet i et økonomisk livstidsperspektiv. Stiftelsens inntekter føres i sin helhet tilbake til stiftelsens virksomhet.

Vi eier i dag 30 boligbygg med til sammen 332 boliger. Byggene er hovedsakelig innenfor bygrensen, men vi har også boliger på Austmarka, Roverud og Lunderseter.

Vi har mange ulike typer boliger, men en overordnet felles målsetning; Vi vil at alle våre leietakere skal ha et godt og trygt hjem. Dette gjelder både ordinære omsorgsboliger og boliger innenfor heldøgns pleie- og omsorg (HDO), så vel som boliger til aktive rusmisbrukere, flyktninger, og sosialt og økonomisk vanskeligstilte.

Kongsvinger boligstiftelse har ansvar for å holde boligene i stand gjennom drift og vedlikehold av bygningsmassen. Vi klargjør og leier ut 70 - 100 boliger pr år, og gjør ellers store og små arbeidsoppdrag og driftsoppgaver i våre boliger. Alle løpende drifts- og vedlikeholdskostnader dekkes inn over leieinntektene.

Kongsvinger boligstiftelse har ingen andre inntekter enn husleie.

Kort om forholdet til Kongsvinger kommune

Kongsvinger kommune opprettet Kongsvinger boligstiftelse i 1969 som et verktøy for å ivareta kommunens sosial- og boligpolitiske forpliktelser ovenfor kommunens vanskeligstilte innbyggere.

Det følger av stiftelsens vedtekter at Kongsvinger kommune har enerett på å bestemme hvem det er som skal tildeles leiekontrakt i en av stiftelsens boliger.

Kongsvinger kommune bestemmer også hvor mange og hva slags type leiligheter Kongsvinger boligstiftelse skal eie.

Øverste myndighet i stiftelsen tilligger styret. Kongsvinger kommune utnevner tre av stiftelsens fem styremedlemmer.



Kort om husleiefastsettelse

Man kan operere med ulike måter å fastsette husleie på. Noen av disse er

- **Markedsleie**
- **Gjengs leie**
- **Subsidiert leie**

Markedsleie

De aller fleste utleiere ønsker å leie ut sin leilighet til den husleien de kan få i markedet den dagen de skal leie ut. Dette er den typiske **markedsleie**. Det normale er at markedsleien øker. Dette henger sammen med at pengeverdien synker, og at prisene dermed øker. Men prisene drives også av markedsmessige forhold, som f.eks endringer i etterspørsel og tilbud av utleieboliger. Når et leieforhold er inngått og husleien er avtalt, kan denne kun endres på to måter:

1. Indeksregulering

Utleier har anledning til å indeksregulere husleien tilsvarende den årlige prisveksten. Dette kan skje ikke oftere enn en gang pr år. Dette er ordinært en prisendring på 1-3% av husleien.

2. Gjengs leie regulering

Når leieforholdet gått en tid kan markedsleien ha endret seg ganske betydelig i forhold til hva ordinær prisvekst har vært.

Både utleier og leietaker kan derfor kreve at husleie tilpasses økningen i markedsleien.

Gjengs leie

Gjengs leie er som regel lavere enn markedsleie. Dette kommer av at markedsleien forholder seg til hva markedet vil betale i dag, mens gjengs leie skal baseres på et gjennomsnitt av inngåtte husleieavtaler de siste årene. Når prisene stiger, betyr det altså at husleien i «gamle» leieavtaler er lavere enn hva markedsleien er i dag.

Noen ganger faller husleieprisene, og disse variasjonene henger ofte sammen med utviklingen på lønns- og arbeidsmarkedet og tilgangen på boliger i forhold til antall som etterspør leiebolig.

Når prisene synker betydelig, kan man komme i den situasjon at markedsleien er lavere enn gjengs leie. Av denne grunn kan det også være i leietakers interesse å kreve gjengs leie regulering.

Subsidiert leie

Subsidiert leie er når man har aktivt gått inn for å fastsette en husleie basert på faktorer som ikke styres av ordinære leieprisvurderinger. Det vil være personlige eller samfunnsmessige betraktninger som tilsier at husleien skal reduseres.

Tre prinsipper for husleiefastsettelse i Kongsvinger boligstiftelse:

Selv om vi kan fastsette markedsleie ved utleie, skal vi benytte den normalt lavere «gjengs leie».

Ved førstegangsutleie av egenbygde og nyanskaffede boliger kan husleie fastsettes i henhold til markedsleie, dersom dette er nødvendig for å reflektere anskaffelses-kostnadene.

Individuelle subsidier av husleie skal følge offentlige støtteordninger og vedtak.

DEL 1 - GJENGS LEIE

Lov om husleie av 26.03.1999 regulerer leietakers og utleiers rettigheter og plikter i leieforhold.

Husleieloven § 4-3 stiller opp vilkårene for gjengs leie regulering:

- Partene kan kreve gjengs leietilpassing av husleien etter at leieforholdet har løpt i 2 år og 6 måneder.
- Man kan da varsle gjengs leie regulering med 6 måneders skriftlig varsel.
- Husleien kan være indeksregulert i løpet av siste 3 år, men senest 12 måneder før gjengs leietilpasningen skjer.

Videre angir bestemmelsen hvordan gjengs leie skal fastsettes:

- Gjengs leie er den gjennomsnittlige husleien i markedet for «liknende husrom» leid ut på «liknende avtalevilkår»

Begrepet «gjengs leie» benyttes i husleieloven § 4-3 som det beløp leien kan settes til når et leieforhold har vart i 3 år. Kongsvinger boligstiftelses beregningsmodell er gjennomført ut fra en juridisk fortolkning av denne bestemmelsen og andre kommuners reguleringspraksis.

Gjengs leie = tyngdepunktet i leienivået i det lokale markedet når man sammenlikner husrom og leievilkår

Altså: Gjennomsnittlig husleie på utleie av liknende husrom på liknende vilkår

Husleieloven § 4-3. Tilpassing til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettings-tidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.



1. Gjennomsnittsberegning av husleie

Liknende husrom - liknende leievilkår

Det første som må gjøres ved gjengs leiefastsettelsen er å finne hva som er den gjennomsnittlige husleien i utleiemarkedet i vårt nedslagsfelt.

Basishusleie

Liknende husrom

Svært få leiligheter er like. Når vi gjennomfører gjengs leie fastsettelse må disse forskjellige utliknes. Det må fastsettes en basishusleie basert på at det er tatt hensyn til

1. Beliggenhet
2. Antall rom
3. Størrelse
4. Standard

Liknende leievilkår

Kontraktvilkårene kan også variere betydelig. Det må tas hensyn til om husleien inkluderer:

1. Strøm og/eller oppvarming
2. Kabel-tv og/ eller internett
3. Garasje og/ eller heis
4. Delvis eller full møblering

Når man har utliknet disse elementene kan man sammenlikne husleieprisene og finne et tyngdepunkt for hva husleien er pr kvadratmeter som en basisleie.

Leiemarkedsundersøkelser

Det er gjennomført spørreundersøkelser ovenfor 199 utleiere av boliger i Kongsvingerdistriktet.

Gjennom spørreundersøkelsen er det forsøkt å avklare hvilke elementer som inngår og påvirker husleieprisen i den enkelte leiekontrakt. Slike elementer er:

- Leilighetens standard og beliggenhet
- Antall rom og leilighetens størrelse
- Husleie og utførte indeksreguleringer
- Hva leiekontrakten innbefatter, f.eks. strøm/oppvarming, kabel-tv, internett, garasje, heis, delvis eller fullt møblert.

Ut fra erfaringstall og det innhentede materiale fastsettes priselementer og justeringsfaktorer som benyttes for å utjevne ulikhetene i kontraktene og fastsette en basishusleie som legges til grunn som en gjengs leie pr kvadratmeter.

Priselementer:

Utjevning av kontraktsvilkårene gjennomføres ved å prissette de ulike elementer i kontrakten som har en prismessig betydning for husleien.

Etter korrigeringer av husleien i de enkelte leiekontrakter i forhold til hvilke priselementer

som ligger i kontrakten, finner man frem til en basishusleie basert på like leievilkår.

En leilighet på 60 m² med en husleie på kr 8000,- pr mnd som innbefatter strøm og oppvarming, samt kabel-tv, har en basisleie på kr 7150,- pr mnd.

Utregning:

$$\begin{array}{r r r r r r r} \text{Husleie pr. mnd.} & - & (\text{m}^2 \times \text{faktor} / 12 \text{ mndr.}) & - & \text{kabel-tv pr. mnd} & & \\ 8000 & & (60 \times 100 / 12) & & 350 & & \end{array}$$

Justeringsfaktorer:

Justeringsfaktorene benyttes for å utjevne forskjeller knyttet til beliggenhet og standard, størrelse, antall rom og leilighetens arealeffektivitet.

Den kvaliteten som betyr mest for husleiefastsettelsen i markedet er leilighetens beliggenhet.

Dernest antall rom i leiligheten og så antall kvadratmeter. Andre faktorer er leilighetens standard og beskaffenhet.

Beliggenhet - prissonefaktor

Beliggenhet er en faktor som påvirker prisen. Vi har lagt til grunn 4 prissoner

1. Sentrum nord 1
2. Sentrum nord 2
3. Sentrum syd
4. Utenfor bysone

Antall rom og leilighetens størrelse - effektivitetsfaktor

Antall rom og leilighetens størrelse har betydning for leieprisen.

- | | |
|---|---|
| 1. Leieprisen øker normalt med antall rom i leiligheten. Gitt likt antall kvadratmeter er husleien høyere dersom leiligheten har to soverom fremfor bare ett. | 1/2 roms45 m ² |
| | 3 roms.....77 m ² |
| | 4 roms eller flere.....110 m ² |

2. Leieprisen synker pr kvadratmeter jo større leiligheten er i forhold til gitt antall rom. Dette betyr at jo mer arealeffektiv leiligheten er jo høyere er husleien pr. kvadratmeter.

Denne gjennomsnittsstørrelsen i forhold til antall rom angir en faktor på 1.

Jo større leiligheten er jo mer reduseres faktoren. Og motsatt. Dermed blir antall rom av større vekt enn størrelse.

Dette betyr at leietakerne er villige til å betale mer for de første kvadratmeterne, og at husleien pr m² avtar jo større leiligheten er og jo mindre arealeffektiv den er.

I avveiningen av arealeffektivitet er det stilt krav til avviket for at det skal få betydning:

Når vi skal vurdere leilighetens arealeffektivitet må vi ta utgangspunkt i en gjennomsnittlig størrelse på en leilighet med gitt antall rom. Ut fra materialet vi har innhentet utgjør dette:

Antall rom	Mindre enn	Mer enn
½ roms	30 m ²	60 m ²
3 roms	60 m ²	94 m ²
4 eller flere	90 m ²	139 m ²

Standard og beskaffenhet - standardfaktor

Leilighetens standard har betydning for husleien. Ved utjevningen til basisleie må det tas hensyn til en gjennomsnittlig standard. Dette er vurdert ut fra følgende elementer:

Tilstandsgrad	Symptomer
0	Tilsvarende nytt og tidsmessig
1	Normal standard og lite bruksslitasje
2	Enkel standard og noe bruksslitasje / normal standard og noe høy slitasje
3	Avvikende bo standard. Må utbedres

Vi har tatt utgangspunkt i en basisleieberegning basert på tilstandsgrad 1.

Antall rom og størrelse - arealfaktor

Husleien pr kvadratmeter avtar jo større leiligheten er.

Leietakere er villige til å betale mer for de første kvadratmeterne. Markedsmessige og privatøkonomiske forhold medfører at de siste kvadratmeterne er billigere, ellers blir husleien før høy.

Bruk av justeringsfaktor ved fastsettelse av basisleie

Utrekning:

$$\text{Størrelse} \times \text{standard} \times \text{arealeffektivitet} \times \text{beliggenhet} \times \text{romfaktor} = \text{basisleie}$$
$$m^2 \times (0,8 - 1) \times (0,95 - 1,15) \times (0,85 - 1) \times (0,8 - 1) =$$

Etter justering for priselementer og justeringsfaktorer kan man finne en basishusleie pr m² for liknende husrom på liknende leievilkår for Kongsvingerdistriktet.

2. Beregning av gjengs leie for våre leiligheter

Når vi skal beregne gjengs leie for våre leiligheter må vi gå gjennom samme prosedyre men med motsatt fortegn. Vi må nå vurdere våre leiligheter i forhold til justeringsfaktorene beliggenhet, arealeffektivitet i forhold til antall rom og standard. Videre må vi legge til de priselementer som inngår i våre leieforhold.

Generelt om standard.

Kongsvinger boligstiftelse klargjør alle leiligheter før utleie. Det er utarbeidet retningslinjer som stiller krav til teknisk infrastruktur, materialvalg og tilstandsgrad leiligheten skal ha når den på nytt skal leies ut.

Som et ledd i gjennomgangen av materialet vi har innhentet fra det eksisterende leiemarkedet, har vi utliknet opplysninger utleierne har gitt om leilighetens standard i forhold til de krav til standard vi pålegger våre egne leiligheter.

I henhold til kvalitetsstandarden skal leilighetene ha:

- Hele flater og innredninger i alle rom.
- Alle tekniske innretninger skal være i stand.
- Alle strømførende innretninger skal være kontrollert.
- Særskilte brannverntiltak som komfyrvakt og seriekoblede meldere.

Denne standarden gjelder for klargjøring av alle stiftelsens leiligheter.

Leietakers vedlikeholdsplikt

Leietaker har ansvaret for det indre vedlikeholdet i leiligheten mens leieforholdet består.

Betydningen av leietakers forbedringer

Det skal gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats i boligen.

Betydningen av leietakers manglende vedlikehold.

Ved å standardisere kvaliteten på klargjorte leiligheter har vi god mulighet til å avdekke konsekvensene av leietakers manglende oppfyllelse av sin indre vedlikeholdsplikt.

Manglende vedlikehold hos leietaker medfører at standarden på leiligheten faller. Dette skal ikke medføre at husleien skal reduseres. Dette er fastslått av husleietvistutvalget, sak 2007/190.

Tvert i mot vil Stiftelsen kunne holde leietaker erstatningsansvarlig for ekstraordinær slitasje og skade på leiligheten som følge av manglende ivaretagelse av leiligheten.



Tre hovedtyper boliger

Vi deler våre leiligheter i tre typer:

1. Borettslagsleiligheter
2. Egeneide leiligheter
3. Omsorgsleiligheter

For det bestående leieforhold skal gjengs leie ta hensyn til leilighetens tilstandsgrad hensyntatt leietakers vedlikeholdsplikt. Ved fastsettelse av husleien tar vi utgangspunkt i den standard leiligheten har hatt ved leietakers overtagelse.

1. Borettslagsleiligheter

Kongsvinger boligstiftelse eier 88 borettslagsleiligheter i Kongsvinger. 40% av borettslagsleilighetene befinner seg i sentrum syd, resten i sentrum nord.

Priselementer

Samtlige leiligheter leies ut med kabel-tv og alle unntatt 5 leiligheter har internett. Leien inkluderer ikke strøm. Leilighetene leies ut umøblert. Alle leiligheter, med unntak av to, leies ut med tilhørende garasje.

Justeringsfaktorer.

Klargjorte leiligheter følger en standard for kvalitetskrav og innhold tilsvarende en ordinær bolig med normal bruksslitasje og kun mindre til moderate avvik. Dette tilsvarer tilstandsgrad 1.

Middeltallsjustering

Leilighetene varierer i størrelse. Bruk av justeringsfaktorer kan medføre at man får intervaller hvor leiesummen slår forskjellig ut ettersom man havner i det ene intervallet og ikke det andre. Dette medfører behov for en justering i forhold til middeltall i de enkelte intervallene.

For eksempel vil en leilighet på 60 m² med bare ett soverom få en husleie på kr 6588,- når man tar hensyn til faktoren for arealeffektivitet, mens leiligheten på 56 m² med ett soverom får en høyere husleie som følge av at den ikke faktoriseres for arealeffektivitet. Man benytter middeltallsjustering for å utjevne disse forskjellene.

2. Egeneide boliger

Kongsvinger boligstiftelse eier 69 egneide boliger. Dette er boligbygg vi har oppført eller anskaffet for utleie til økonomisk og sosialt vanskeligstilte, herunder en enebolig på Roverud og en 4 mannsbolig på Austmarka.

Priselementer

Samtlige leiligheter leies ut med kabel-tv. Leien inkluderer ikke strøm. Ingen leiligheter har garasje. Leilighetene leies ut umøblert.

Justeringsfaktorer.

Leilighetene har generelt en noe enklere standard eller begynner å bli av alder. Gjennomgående har leilighetene sentral beliggenhet med kort vei til butikker mv. Alle leiligheter ligger innenfor det arealeffektive normalområdet, med unntak av eneboligene.

3. Omsorgsleiligheter

Kongsvinger boligstiftelse eier 175 borettslagsleiligheter, hvorav 28 på Austmarka og 16 på Roverud. De fleste leilighetene er oppført i løpet av siste 20 år.

Omsorgsboliger kan være svært ulike. Noen boliger er nært opp til institusjonsplass med døgnbemanning, felles bespisning, store fellesarealer etc. Andre har ingen fellesarealer, men er tilpasset rullestolbrukere, har heis etc.

Det er få private aktører som driver utleie av tilrettelagte boliger. Dette «markedet» er først og fremst overlatt til kommuner som har anskaffet disse boligene med tilskudd og lån fra Husbanken. Dermed er også kommunene bundet til Husbankens bestemmelser for hvordan disse boligene skal være med hensyn til størrelse og innhold. Det stilles også krav til bygningsmessige funksjoner ut over kun leietakers eksklusive leilighet. Til hver leilighet er det tilknyttet en andel av fellesarealer.

Omsorgsbyggene er svært ulike med hensyn til leilighetsstørrelse og størrelse på fellesareal. De fleste av våre omsorgsbygg er bygget i tidsrommet 1998 og 2008. Disse varierer i størrelse, men gjennomgående er det slik at fellesarealene er større jo mindre leilighetene er. Reglene for utforming av omsorgsbygg har endret seg over tid, og er også gjenstand for konkrete vurderinger i det enkelte tilfelle. Ved bygging av Holttunet i 2007/2008 var det en ledestjerne at hver leilighet minimum skulle være 55m² hvorav en del av dette kunne være fellesareal. Leilighetene utgjør 42 m² (76,5%) og fellesarealet 13 m² (23,5%) på Holttunet.

Det tilligger leietakerne i omsorgsboliger flere fellesgoder som ikke følger med i ordinære leieforhold. Dette gjelder blant annet heis, snøbrøyting, grusing, gressklipping og renhold, oppvarming og belysning av fellesarealene. Leietaker ser dette som en naturlig del av hva som «hører til» leieforholdet. Det er likevel ikke alltid at man ser den relasjonen når man blir foreholdt leieprisen på leiligheten. Da ser man gjerne kun størrelsen på leiligheten og ikke de tilliggende godene.

Omsorgsboligene er også forskjellige i forhold til om leieforholdet inkluderer strøm, oppvarming eller både oppvarming og strøm.

En leietaker i en omsorgsbolig blir tildelt sin bolig fra hvilket omsorgsbehov leietakeren har. Det er ikke slik at leietaker kan velge hvilken leilighet man vil bo i.

Ved gjengs leie fastsettelse av husleie i omsorgsboliger må disse forholdene tas hensyn til.

Priselementer

Samtlige leiligheter leies ut med kabel-tv. Noen leieforhold inkluderer ikke strøm, noen har strøm, men ikke oppvarming inkludert, mens atter andre leieforhold inkluderer både oppvarming og strøm. Ingen leiligheter har garasje. Leilighetene leies ut umøblert.

Justeringsfaktorer.

Ved beregningen legges de samme justeringsfaktorer til grunn som for borettslag og egneide boliger. I tillegg er det to tilleggskategorier:

Byggets formål og beskaffenhet - driftsfaktor

Denne faktoren skal gjenspeile det aktuelle byggets driftsprofil knyttet til byggets tekniske innretninger, fellesarealer, antall etasjer, utomhusområder m.v. Det er gjennomgående knyttet flere driftsoppgaver til drift og forvaltning av omsorgsbygg og disse oppgavene må gjenspeile seg forholdsmessig i husleien.

Leilighetens størrelse - arealfaktor

Tildeling til en omsorgsbolig avhenger i det vesentlige av søkeres helse- og omsorgsbehov. I ordinære boforhold tildeles boligene i vesentlig grad i forhold til boligbehovet for søker. I omsorgsboliger tildeles søker bolig i større grad etter graden av tjenester fra kommunen. Kongsvinger kommune disponerer et sett av boliger til tildeling til de ulike helse- og omsorgstjenester. Leietaker kan ikke selv velge bolig eller boligens størrelse og beskaffenhet.

Boligenes beskaffenhet og størrelse er til dels bygget med henblikk på å understøtte leietakers funksjonsbegrensninger og for å understøtte tjenestene leietaker skal ha i boligen. I mange tilfeller er det likevel slik at boligens størrelse og beskaffenhet er en tilfeldig faktor.

Til nesten alle omsorgsboliger tilkommer det fellesarealer og fellesfunksjoner. Disse varierer i stor grad. Disse kan være en del av infrastrukturen for å understøtte tjenestene som gis eller for å avhjelpe funksjonsnedsettelse. I andre henseende er det mer tilfeldig hvor store fellesarealene er.

Omsorgsboligene varierer i størrelse fra 20m² til 75m². Noen omsorgsbygg har flere fellesstuer, felles kantine og arealer som benyttes til dag/kveldsaktiviteter også for andre enn leietakerne.

Arefaktoren skal bidra til å utlikne de elementer som ligger utenfor leietakers kontroll og som fremstår som tilfeldige og ikke knyttet til hjelpe- og omsorgsbehovet for de som tildeles bolig i det aktuelle omsorgsbygget.

DEL 2 - HUSLEIEENDRING

Ulike typer leiekontrakter

Vi benytter to ulike typer leiekontrakter:

1. Tidsbegrensede leiekontrakter

Tidsbegrensede leiekontrakter er inngått for en bestemt periode. Dette er som oftest tre år. Leieforholdet opphører da til en bestemt dato og leietaker må søke på nytt dersom man ønsker å leie leiligheten videre.

I leieperioden vil husleien bli indeksregulert. Dersom leietaker søker fornyelse av leieforholdet vil husleien bli fastsatt etter hva som er gjengs leie for leiligheten på fornyelsestidspunktet.

Kongsvinger boligstiftelse vil hvert år endre prislisten på husleie med virkning fra 1 november. Endringen i prislisten vil ta utgangspunkt i den årlige konsumprisindeksen.

De siste årene har endringene i leieprisene på boligmarkedet vært høyere enn konsumprisindeksen. Skulle dette holde seg vil det være aktuelt å tilpasse leieprisene til de faktiske markedsendringene.

2. Tidsubegrensede leiekontrakter,

Tidsubegrensede leieavtaler gjengs leiereguleres når leieforholdet har vart i tre år. Dette gjelder først og fremst leieforhold knyttet til våre omsorgsboliger.

Leietaker skal varsles senest to måneder før reguleringen skjer. Kongsvinger boligstiftelse vil varsle alle leietakere senest to måneder før gjengs leie regulering iverksettes. Alle tidsubegrensede leieavtaler vil bli varslet. I praksis kan det medføre at man blir varslet om en gjengs leieregulering som vil skje så sent som 2 år etter at varselet blir gitt. Dette vil være tilfelle hvor leieforholdet er inngått i løpet av siste år. Regulering vil skje når leieforholdet har løpt i tre år og varselet vil inneholde tidspunkt for gjengs leieregulering og den nye husleien fra dette tidspunkt. Leietaker anses da lovlig varslet i henhold til husleielovens bestemmelser.

Individuell tilpasning av husleien

Gjengs leie regulering er en individuell tilpasning av husleien i forhold til den enkelte leilighets beskaffenhet. Kongsvinger boligstiftelse har tatt utgangspunkt i den kunnskap vi har om leilighetens beskaffenhet ved fastsettelse av husleien.

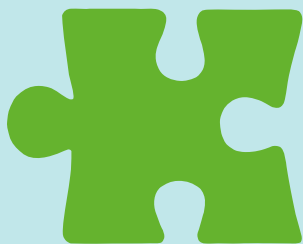
Dersom leietaker er uenig i vår vurdering vil vi, på forespørsel fra leietaker, gjennomføre en ny befaring av leiligheten og vurdere husleien i lys av dette.

Klage

Leietaker har anledning til å klage på den gjennomførte reguleringen dersom leietaker, etter at det er foretatt en ny vurdering etter befaring, fremdeles er uenig med vår vurdering. Det er viktig her å ta hensyn til at stiftelsen i sin vurdering også tar hensyn til evt manglende vedlikehold fra leietaker side i strid med leietakers indre vedlikeholdsplikt.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom leietaker og Kongsvinger boligstiftelse, vil det bli oppnevnt en takstmann som på uavhengig grunnlag vil fastsette husleien.





KONGSVINGER BOLIGSTIFTELSE

Adresse: Jernbanegt 13, 2211 Kongsvinger

Tlf.: 62 81 75 73 eller 924 68 500

