

*Privat udlejning*

# For høj husleje?

*Lejens størrelse*



## For høj husleje?

### Huslejens størrelse afhænger af om:

- lejemålet er **moderniseret** og hvornår,
- der er/har været **erhverv** i ejendommen,
- antallet af lejemål er **6** eller færre eller **7** eller flere,
- både **boligreguleringsloven** og **lejeloven** gælder i kommunen,
- ejendommen er fra før eller efter **1991**.

De nævnte elementer er med til at afgøre om huslejen skal fastsættes som omkostningsbestemt leje, det lejes værdi eller markedsleje.

*Lejerforening Fyn opfordrer til at du kommer ind på foreningens kontor, medbringer din kontrakt for at drøfte lejeniveauet og muligheden for at få lejen nedsat – helst inden du har boet i lejemålet et år.*

Ud over huslejen er det almindeligt at betale for varme, antenne og el.



## Omkostningsbestemt leje

### Ejendomme med 7 eller flere lejemål

Den omkostningsbestemte leje består af:  
**Driftsudgifter + beløb til vedligeholdelse + tillæg for evt. forbedringer**

#### *Eksempler på driftsudgifter*

Skatter og afgifter, renovation, el til trappelys, administration, forsikring, vicevært, udarbejdelse af varmeregnskab. Desuden kan udlejeren medregne et kapitalafkast som sin fortjeneste.

Hvis ejendommen også indeholder erhvervslejemål, skal udgifterne fordeles imellem boliger og erhverv.

***Udlejer skal udarbejde et budget over driftsudgifterne og samtlige poster skal dokumenteres.***



## Omkostningsbestemt leje

### *Vedligeholdelse*

#### **Udvendig vedligeholdelse:**

Beløb til vedligeholdelse er beregnet efter de installationer hver enkelt ejendom havde i 1995, hvorfor beløbet varierer fra ejendom til ejendom. I ejendomme fra før 1970 er der to konti; §18 og § 18 B.

#### **Indvendig vedligeholdelse:**

Kun hvis det er aftalt i kontrakten at udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejer betale til kontoen.



## Omkostningsbestemt leje

### *Tillæg for forbedring*

Forbedringer i ejendommen kan f. eks. være indlæggelse af kraft, elevator, dørtelefon og/eller isolering.

Forbedringer i lejemålet kan f. eks. være modernisering af køkken, badeværelse og/eller nye vinduer.

Det er udelukkende forbedringsdelen af en modernisering, der må indgå i tillægget for forbedringer. Hvis udlejer udskifter et ældre køkken med et nyt køkken, er det kun en del af udgiften, der er en forbedringsudgift. Resten er vedligeholdelse, som lejer har betalt til over vedligeholdelseskontoen.



## Lighedsreglen

### Ejendomme med 7 eller flere lejemål

Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

*Reglen skal sikre ens leje og vilkår i ens lejemål.*



## Det lejedes værdi: Skønmæssig fastsættelse af lejen

*Det lejedes værdi finder man ved at sammenligne med den leje, som er almindeligt gældende for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.*

I disse tilfælde skal udlejer ikke udarbejde et budget over lejefastsættelsen.

### Moderniserede lejligheder

Hvis et lejlighed er gennemgribende moderniseret, kan lejen fastsættes efter det lejedes værdi. Ved lejemål som er moderniseret **gennemgribende** forstås lejemål hvor forbedringer væsentligt har **forøget det lejedes værdi**, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.904 kr. pr m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 217.772 kr. i 2008. Forbedringerne skal være gennemført inden for en **periode på 2 år**.

Er de nævnte betingelser ikke overholdt, skal lejen i stedet fastsættes omkostningsbestemt.



## Det lejedes værdi

### Ejendomme med 6 eller færre lejemål i 1995

*Huslejen i små ejendomme skal sammenlignes med lejen i store ejendomme.*

### Det lejedes ”regulerede” værdi

Huslejen skal fastsættes efter der lejedes værdi, som i dette tilfælde betyder at lejen skal sammenlignes med lejen i lejemål i ejendomme med syv eller flere lejemål, hvor lejen er reguleret omkostningsbestemt.

Findes der ikke sammenlignelige lejemål, kan der udarbejdes et ”skyggebudget” efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

For at lejen kan nedsættes, skal lejen være væsentligt for høj, det vil sige mindst 10-15%.





## Det lejes værdi

### 80/20-ejendomme

Hvis mindst 80% af ejendommens areal d. 1/1 1980 anvendtes til andet end beboelse gælder det lejes værdi .

### I kommuner hvor kun lejeloven gælder:

Uanset antal lejemål fastsættes lejen efter det lejes værdi.

***Sammenligningsgrundlaget for disse lejemål er tilsvarende lejemål i området.***

Det lejes værdi for disse lejemål findes ved at sammenligne med den husleje, som er almindeligt gældende for andre boliger i området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.



## Markedsleje

Ejendomme fra 1992 og nyere

***Aftaleloven og ikke lejelovgivningen regulerer lejen i nybyggeri uanset antallet af lejemål.***

Hvis ejendommen er taget i brug efter den 31. december 1991, kan lejen fastsættes frit som markedsleje. Lejen kan kun nedsættes hvis den ikke er rimelig, jf. aftalelovens § 36.



## Frister

*Hvis en sag om lejens størrelse indbringes for huslejenævnet inden for det første år du bebor lejemålet, vil evt. nedsættelse være med tilbagevirkende kraft og for fremtiden.*

I nogle tilfælde kan lejen nedsættes med tilbagevirkende kraft i op til tre år.

Indbringes en sag for sent, kan lejen ikke nedsættes, eller evt. nedsættelse vil kun være for fremtiden. Fristen afhænger af hvilken regel, lejen er fastsat efter.



## For høj husleje?

*Lejerforening Fyn opfordrer til at du kommer ind på foreningens kontor, medbringer din kontrakt og eventuelle lejeforhøjelser for at drøfte lejensiveauet og muligheden for at få lejen nedsat – helst inden du har boet i lejemålet et år.*



Lejer  
Forening  
Fyn



Skibhusvej 34, st. th. · 5000 Odense C  
lf@lejerfyn.dk · www.lejernyt.dk · www.lejerfyn.dk