

Lejeforhøjelse efter det lejedes værdi

Seks eller færre lejemål



Privat udlejning

Det lejedes værdi

I ejendomme hvor der pr 1. januar 1995 var færre end syv boliger, kan der varsles lejerforhøjelser efter ”det lejedes værdi”.

Forhøjelse efter det lejedes værdi kan tidligst varsles to år efter indflytningen eller to år efter seneste forhøjelse herom.

Det lejedes værdi finder man ved at sammenligne lejen med lejemål i ejendomme med syv eller flere lejemål, hvor lejen er reguleret omkostningsbestemt.

Lejen i små ejendomme skal sammenlignes med lejen i store ejendomme.



Man sammenligner med den leje, som er almindeligt gældende i området for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

I nogle kommuner gælder boligreguleringsloven ikke, her sammenligner man med tilsvarende boliger.

Gyldighedsbetingelser:

Krav om lejeforhøjelse skal fremsættes **skriftligt** og indeholde **lejeforhøjelsens størrelse**. Kravet skal tillige indeholde oplysning om **grunden til lejeforhøjelsen** samt om lejerens adgang til at **gøre indsigelse**. Indeholder brevet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Lejeforhøjelsen skal være væsentlig, hvilket defineres som en forhøjelse på ca. 10 -15%.



Fremtidig årtig leje
da Deres nuværende årtige leje er
bliver den årtige lejeforhøjelse

Svarende til en lejeforhøjelse på k

Da Deres nuværende leje pr. mår
medfører nuværende varsling, a
følgende leje pr. måned:

Leje pr. måned fra 1. januar 2009
+ a conto varme
l alt pr. måned

Lejeforhøjelsen er begrundet i, a
det lejedes værdi.

Såfremt De ikke kan godkende r
fremsende indsigelse herover til
lejeforhøjelse er kommet frem til
huslejenævnet senest 6 uger ef
fastholde kravet om lejeforhøjel

Indsigelse

Gør lejer indsigelse inden for fristen på seks uger fra modtagelsen af varslingen, skal udlejer indbringe forhøjelsen for huslejenævnet inden for 12 uger fra lejers modtagelse af forhøjelsen. Indbringes forhøjelsen ikke, bortfalder den.

Huslejenævnet kan tilsidesætte, nedsætte eller godkende forhøjelsen ud fra det kendskab huslejenævnet har til lejeniveauet.

Depositum kan kræves forhøjet, med mindre andet er aftalt i kontrakten. Forudbetalt leje kan kræves forhøjet så det altid svarer til samme periode som ved indflytningen.



Bevisbyrde

Nåede man ikke at gøre indsigelse, kan lejerforhøjelsens gyldighed vurderes af huslejenævnet.

Selve lejen kan vurderes, men bevisbyrden ændres, så det bliver lejer der skal bevise at lejen er for høj. Hvorimod det ved lejerforhøjelse er udlejer, der skal bevise at lejen er for lav.

Boligret

Ankes huslejenævnets afgørelse til boligretten, skal udlejer og lejer finde konkrete sammenligningslejemål i store ejendomme hvor lejen er reguleret omkostningsbestemt. Lejemålene skal have tilsvarende standard. Det er udlejer der skal dokumentere at der er grundlag for en forhøjelse.



”Skyggebudget” / beregnet leje

Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål hvor lejen er reguleret omkostningsbestemt, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. På grundlag af disse oplysninger beregnes den leje, som ville kunne kræves hvis lejen skulle beregnes omkostningsbestemt.

Driftsudgifter:

Skatter
Vand og afgifter
Renovation
El
Forsikring
Vicevært
Varmeregnskab
Afkast
Administration

saldoen på kontoen efter § 18 b.

Den lejeindtægt, der er nødvendig for at dække omkostningerne til vedligeholdelse af ejendommen, fremgår af vedlagte

Forhøjelsen træder i kraft pr. den

Deres lejemåls m² er 109,00.

Den nye leje andrager ifølge vedl

Budgetlejen bliver årligt: 109,00

Modernisering

Afsætning til vedligeholdelse pr

BBR-areal af lejligheden:

Pgf. 18 109,00 m² af kr. 72,0

Pgf. 18b 109,00 m² af kr. 54,0

Fremtidig leje i alt årligt

Nuværende leje

Trappeleje

Hovedregel:

Lejeforhøjelser skal varsles med tre måneder, og lejer har seks uger til at gøre indsigelse over for udlejer/den der sendte lejeforhøjelsen.

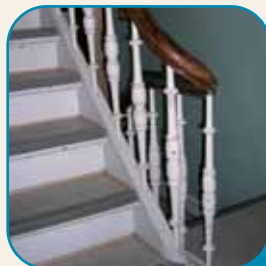
Undtagelse: Trappeleje

I lejekontrakten kan der være aftalt ”trappeleje”, f. eks. at lejen stiger hver d. 1/1 med 100 kr. i en 10-årig periode.

I de tilfælde skal forhøjelsen ikke varsles, men forhøjelsen træder i kraft på det i kontrakten anførte tidspunkt.

Gyldighedsbetingelsen for trappeleje er at der kan aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, og at der skal være en slutdato.

Dog må lejen ikke overstige det lejedes værdi.

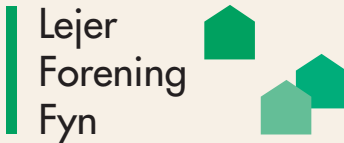


Den årlige leje forhøjes hvert år med 1200,00 kr. p. a., dvs. med 100,00 kr. pr mdr. hvert år frem til 2019.

Dato	Pr mdr.
01-01-2009	kr. 4.400,00
01-01-2010	kr. 4.500,00
01-01-2011	kr. 4.600,00
01-01-2012	kr. 4.700,00
01-01-2013	kr. 4.800,00
01-01-2014	kr. 4.900,00
01-01-2015	kr. 5.000,00
01-01-2016	kr. 5.100,00
01-01-2017	kr. 5.200,00
01-01-2018	kr. 5.300,00
01-01-2019	kr. 5.400,00

Lejeforhøjelse i små ejendomme

Lejerforening Fyn opfordrer til at man kommer ind på vores kontor, når man modtager en lejeforhøjelse for at vi kan drøfte om der skal gøres indsigelse.



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