

# Omkostningsbestemt lejeforhøjelse

*Syv eller flere lejemål*



Privat udlejning

## Den omkostningsbestemte leje er sammensat af:

### Driftsudgifter + udvendig vedligeholdelse + forbedringer.

Forbedringerne/moderniseringen kan være både i lejemålet og på ejendommen.

Når man får en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, er det på grund af stigninger i driftsudgifterne og beløbene til vedligeholdelse.

Hvis udlejer vil forhøje på grund af forbedringer, skal han i stedet lave en forbedringsforhøjelse.

7

henhold til § 12 i boligreguleringsloven om beboelseslejemål i ejendommen, herunder forhøjet i henhold til budgettet på omkostningerne.

Der vedlægges specificeret regnskab for driftsudgifter pr. 31. august 2008 samt den seneste års afslutningssaldoen på kontoen efter § 18 b.

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

Forhøjelsen træder i kraft pr. den 01. januar 2009.

Deres lejemåls m2 er 109,00.

Den nye leje andrager ifølge vedlagte tabel følgende:

Budgetlejen bliver årligt: 109,00 kr.

Modernisering

Afsætning til vedligeholdelse pr. m2

BBR-areal af lejligheden:

Pgf. 18 109,00 m2 af kr. 72,00

Pgf. 18b 109,00 m2 af kr. 54,00

Fremtidig leje i alt årligt

Nuværende leje



## Omkostningsbestemt forhøjelse forudsætter:

- at stigningen er nødvendig og rimelig,
- at den kan dokumenteres, og
- at ejendommens udgifter er større end indtægterne.

**Det er ikke nok at udlejer kan dokumentere at der er afholdt en udgift, udgiften skal være nødvendig og rimelig.**

Udlejer skal også dokumentere at der er behov for en lejeforhøjelse. Der gælder nemlig et ”spis-op-princip”: Hvis nogle lejere betaler for meget i husleje, kan de andre lejere ikke få en stigning, før ejendommens udgifter overstiger de samlede lejeindtægter.

### **Driftsudgifter:**

Skatter  
Vand og afgifter  
Renovation  
EI  
Forsikring  
Vicevært  
Varmeregnskab  
Afkast  
Administration

## Gyldighedsbetingelser

Omkostningsbestemt lejeforhøjelse skal varsles **skriftligt** og **samtidigt** over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Lejeforhøjelsens **størrelse**, **beregning** og **fordeling** skal fremgå. Regnskab over **ejendommens vedligeholdelseskonto** samt seneste opgørelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen for § 18 b skal være medsendt.

Endelig skal varslingen indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre **indsigelse**. Indeholder forhøjelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Ejendommens indtægter skal også fremgå af varslingen for at man kan se, om der er grundlag for en forhøjelse. Endelig må lejen ikke overstige det lejedes værdi.



Lejeforhøjelse udgør herefter årligt

Lejen pr. måned fra 01. januar 2009  
antennebidrag.

Enhver indsigelse mod ovenstående  
senest 6 uger efter modtagelsen af ve

Nærværende skrivelse fremsendes s

## Indsigelse

Fra man modtager en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, har man seks uger til at gøre indsigelse over for afsenderen.

Hvis 1/4 af lejemålene gør indsigelse, skal udlejer indbringe lejeforhøjelsen for huslejenævnet hvis han vil fastholde lejeforhøjelsen. Huslejenævnets afgørelse vil i det tilfælde gælde alle lejere i ejendommen.

Gør under 1/4 af lejemålene indsigelse, er det op til den enkelte at indbringe varslingen for huslejenævnet.

**Nåede man ikke at gøre indsigelse, kan lejeforhøjelsen indbringes til vurdering for huslejenævnet efterfølgende. Typisk kan man få vurderet forhøjelser der er op til 3 år gamle.**

Depositum kan kræves forhøjet, med mindre andet er aftalt. Forudbetalt leje kan altid kræves forhøjet.



## Forhøjelse når udgifter stiger

Udlejer kan forhøje lejen hver gang ejendommens udgifter er større end indtægterne.

### BRL § 13 a forhøjelse

Udlejer kan også vælge udelukkende at forhøje beløbene til **udvendig vedligeholdelse**, jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b og **indvendig vedligeholdelse**, jf. Lejelovens § 22.

Denne forhøjelse kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Ønsker lejer varslingen kontrolleret, kan denne varsling indbringes direkte for huslejenævnet.



## 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.



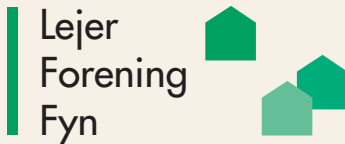
*Den årlige leje for højes hvert år med 1200,00 kr. p. a., dvs. med 100,00 kr. pr mdr. hvert år frem til 2019.*

<b>Dato</b>	<b>Pr mdr.</b>
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 store ejendomme

### Omkostningsbestemt lejeforhøjelse

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