

Dan-Ejendomme as

ÆNDRING AF LEJEN

PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI

Indholdsfortegnelse

Når huslejen stiger	4
Omkostningsbestemt husleje	5
Skatter og afgifter	6
Udgifter til vedligeholdelse	8
Regulering af lejen i ejendomme	
– med både bolig og erhverv	9
– taget i brug efter den 31. december 1991	10
Det lejedes værdi	11
Forbedringer	12
Varmeregnskaber	13
Huslejenævn	14

Vi gør opmærksom på, at pjecen alene er ment som en vejledende orientering om de generelle forhold. Hvad der gælder i det enkelte tilfælde – fx i dit lejemål – afgøres blandt andet af, hvad der står i din lejekontrakt. Du skal endvidere være opmærksom på, at det altid er gældende lovgivning samt eventuelle nævns- eller domspraksis, der regulerer dit lejeforhold – i nogle tilfælde selv om der står noget andet i din lejekontrakt.

Kolofon:

Pjecen 'Ændring af lejen' udgives af Dan-Ejendomme as, Tuborg Boulevard 12, DK-2900 Hellerup/regionskontor: Saralyst Allé 53, DK-8270 Højbjerg, tlf. +45 70 30 20 20, fax +45 70 30 20 21, info@dan-ejendomme.dk. Layout og grafisk produktion: meyer & bukdahl. Eftertryk kun ifølge aftale og med kildeangivelse. September 2009.

Kære beboer

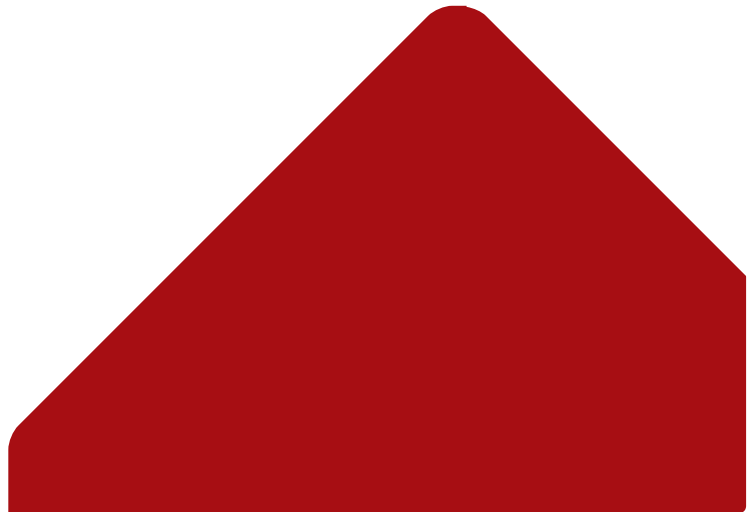
Forholdet mellem udlejer og lejer er reguleret af lejelovgivningen og af de forhold, der er aftalt i din lejekontrakt.

Lovgivningen på området er imidlertid indviklet, ligesom det kan være vanskeligt at læse og forstå lejekontrakten. Det betyder, at det kan være svært at finde ud af, hvilke rettigheder og pligter du har som lejer.

Vi har derfor udarbejdet denne pjece. Pjecen fortæller, hvordan vi beregner huslejen, og hvornår vi kan varsle lejeændringer.

Hvis du efter at have læst din lejekontrakt eller pjecen har ubesvarede spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os. Du kan også søge oplysninger på vores hjemmeside.

Venlig hilsen
Dan-Ejendomme as



Når huslejen stiger

Når huslejen i private udlejningsejendomme stiger, sker det på baggrund af regler i to forskellige love: Lejeloven og boligreguleringsloven.

Disse love udgør tilsammen reglerne for boligudlejning i Danmark. En ændring i huslejen vil som hovedregel skyldes en af disse love.

Der kan være flere grunde til, at huslejen stiger, og vi vil i denne pjeces kort forklare reglerne.

Omkostningsbestemt husleje

I de fleste kommuner fastsættes huslejen på baggrund af ejendommens driftsudgifter og en beregning af afkastet på ejendommen – i henhold til gældende lovgivning.

Driftsudgifterne dækker fx skatter og afgifter til det offentlige, udgifter til renovation, vand, fællesbelysning, forsikringer, vicevært og anden renholdelse af ejendommen, deriblandt lovpligtig hensættelse til vedligeholdelse, administration og lignende.

Når ejendommens driftsudgifter stiger, kan udlejer forhøje huslejen med tre måneders varsel, så driftsudgifterne løbende afspejles i huslejen. Denne forhøjelse af huslejen varsles som regel i september. Derefter er huslestigningen gældende fra den efterfølgende 1. januar.

Udlejer har dog mulighed for at varsle lejeforhøjelse på et hvilket som helst tidspunkt af året, hvis driftsudgifterne stiger. Og hvis det er nødvendigt også flere gange om året.

I nyere ejendomme kan den omkostningsmæssige leje, være urealistisk høj. Her giver udlejer en lejereduktion, så lejen kommer til at svare til det lejedes værdi (se afsnittet herom). Loven sætter endvidere begrænsninger på, hvor meget lejen kan stige fra gang til gang.

Skatter og afgifter

Udlejningsejendomme er pålagt skatter og afgifter, principielt på samme måde som en privatperson, der ejer en ejerlejlighed eller en villa, er pligtig til at betale ejendomsskatter. Hvis skatter og afgifter stiger, kan udlejer lægge stigningen på huslejen.

Ejendommens skatter og afgifter omfatter ejendomsskatter, dækningsafgift, udgifter til renovation, vand- og vandafledningsafgifter, fælles belysning mv.

Skatter og afgifter er egentlig en del af driftsudgifterne, men da udlejer ikke har mulighed for at forudse udgifternes størrelse, fordi de fastsættes af det offentlige, gælder der nogle helt særlige regler, når huslejeforhøjelsen skyldes stigende skatter og afgifter.

Hvis ejendommens skatter og afgifter stiger, har udlejer mulighed for at lægge stigningerne på huslejen med tilbagevirkende kraft. Det vil sige fra det tidspunkt, hvor ejendommen er forpligtet til at betale de forhøjede afgifter til det offentlige.

Der gælder dog den regel, at udlejer senest skal varsle huslejeforhøjelsen fem måneder efter, at det offentlige har pålagt ejendommen de nye eller forhøjede skatter og afgifter.

Kommunerne udsender ofte først ejendomsskatteopkrævninger i december eller januar, selv om de træder i kraft 1. januar. Udlejer skal derfor varsle lejeforhøjelse inden udgangen af maj for at opfylde denne regel.

Selv om huslejeforhøjelsen kan opkræves med tilbagevirkende kraft, har udlejer pligt til at varsle forhøjelsen med tre måneders varsel. Når lejeforhøjelsen bliver opkrævet første gang, kan det derfor ske med en efterregulering.

Følgende eksempel kan illustrere dette

Hvis lejen på grund af stigninger i skatter og afgifter skal forhøjes med 50 kr. pr. måned med virkning pr. 1. januar, og udlejer først sender brev til beboerne den 3. april, så kan forhøjelsen først opkræves den 1. august med en efterregulering på kr. 350 for månederne januar-juli.

Hvis ejendommens udgifter til skatter og afgifter bliver mindre, skal udlejer nedsætte huslejen med tilbagevirkende kraft.

! Nettoprisindekset er et udtryk for den samlede prisudvikling i samfundet. Det beregnes og offentliggøres af Danmarks Statistik.

Udgifter til vedligeholdelse

Sammen med driftsudgifterne kan udlejer opkræve et beløb til vedligeholdelse af ejendommen og i nogle tilfælde til indvendig vedligeholdelse af de enkelte lejligheder.

Betalingen til ejendommens vedligeholdelse består dels af et grundbeløb pr. m², dels af et tillæg, der er afhængigt af ejendommens tekniske installationer (elevatorer, varme anlæg, antenne anlæg, porttelefoner mv.).

Betalingen til indvendig vedligeholdelse og til ejendommens vedligeholdelse bliver forhøjet hvert år den 1. januar med en procentsats, der følger udviklingen i nettoprisindekset.

Forhøjelsen skal varsles med tre måneder, og den finder derfor typisk sted samtidig med, at der varsles omkostningsbestemt husleje.

Regulering af lejen i ejendomme med både bolig og erhverv

I ejendomme med både beboelseslejligheder og erhvervslokaler skal driftsudgifterne fordeles efter en særlig fordelingsnøgle. Den sikrer, at der kun kan indregnes en forholdsmæssig del af driftsudgifterne i beboernes husleje.

Fordelingsnøglen, der også kaldes 'boligprocenten', bliver fastsat efter, hvor stor en andel af ejendommens samlede areal der udgøres af boliger. Tidligere blev fordelingsnøglen fastsat efter andre retningslinjer.

I forbindelse med gennemførelse af de nye fordelingsregler i 1995 blev der indført en overgangsordning for de ejendomme, hvor 'boligprocenten' skulle stige.

Overgangsordningen indebærer, at boligprocenten kun må stige med et procentpoint hvert år, indtil boligprocenten svarer til forholdet mellem ejendommens erhvervs- og boligareal. Denne eventuelle forhøjelse af boligprocenten sker altid 1. januar.

I de ejendomme, hvor boligprocenten og lejen skal forhøjes, har udlejer mulighed for at lade stigningen ske samtidig med, at der varsles omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Ændringen i boligprocenten kan også blive varslet i forbindelse med en stigning i beløbet til ejendommens vedligeholdelse.

Regulering af lejen i ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991

I ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991 kan udlejer vælge at regulere lejen efter nettoprisindekset. Reguleres din leje efter nettoprisindekset, fremgår det af din lejekontrakt.

Dette betyder, at udlejer typisk en gang om året kan hæve lejen med den procentdel, nettoprisindekset er steget.

Denne form for regulering er altid aftalt i lejekontrakten. Her står der, hvilken dato lejen stiger, og hvilket prisindeksår der skal bruges. Indekseringen sker altid af foregående års leje.

Udlejer skal blot meddele lejestigningen. Det betyder, at du ikke nødvendigvis får meddelelsen senest tre måneder, før reguleringen træder i kraft, som det er tilfældet med alle andre lejereguleringer. Dette skyldes, at datoen for ændringen fremgår af din lejekontrakt.



Eksempel:

- Hvis fx lejen stiger hvert år den 1. januar, og det indeksår, der bruges, er fra oktober til oktober, vil en regulering kunne se sådan ud:

Lejen i 2008 var 70.000 kr. årligt. Pr. 1. januar 2009 stiger lejen med stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2007 til oktober 2008. Stigningen i denne periode var på 3,88%. Lejen pr. 1. januar 2009 udgør derfor 72.716 kr. årligt.

Det lejedes værdi

I nogle ejendomme reguleres lejen ikke efter driftsudgifter og afkast mv. Her reguleres udelukkende efter begrebet 'det lejedes værdi'. Det gælder fx, hvis en ejendom ikke er omfattet af boligreguleringsloven.

'Det lejedes værdi' betyder: Den samme leje som for tilsvarende lejligheder med samme beliggenhed, art, størrelse og kvalitet i det område, ejendommen ligger.

Hvis din leje reguleres efter dette princip, kan udlejer forhøje lejen hvert andet år, hvis 'det lejedes værdi' er steget med mere end ca. 10% af den leje, du allerede betaler. Lejeforhøjelsen kan ske med tre måneders varsel.

Udlejer kan derudover regulere lejen, hvis ejendommens skatter og afgifter stiger. Se herom under afsnittet 'Skatter og afgifter'.

I ejendomme, hvor lejen fastsættes efter 'det lejedes værdi', skal udlejer hensætte et lovbestemt beløb til forbedringer af ejendommen. Beløbet reguleres efter nettoprisindekset. Når beløbet stiger, kan udlejer lade lejen stige tilsvarende.

Forbedringer

Ejendomme og de enkelte lejligheder bliver fra tid til anden forbedret. Hvis udlejer forbedrer ejendommen og/eller de enkelte lejligheder, kan huslejen ligeledes forhøjes.

Forbedringerne kan beskrives som arbejde, der tilfører ejendommen noget nyt, eller som erstatter det gamle med noget nyt og bedre.

Som eksempler på forbedringer kan nævnes udskiftning af vinduer, modernisering af køkken og bad, isolering af tag og ydermure, installation af fjernvarme, udvidelse af elforsyning, installation af forbrugsmålere til vand og varme, brand- og elevatorsikring og andre sikkerhedsarbejder.

Når udlejer gennemfører forbedringer, er det udgifterne til forbedringen inkl. udgifter til projektering, administration, finansiering mv., der danner grundlag for huslejestigningen.

Forhøjelsen beregnes næsten altid på grundlag af ydelsen på et 20-årigt realkreditlån. Hvis de nye eller forbedrede installa-

tioner har en kortere levetid end 20 år, kan lejeforhøjelsen dog beregnes som ydelsen på et mere kortfristet lån – typisk 10 år.

Huslejestigninger som følge af forbedringer skal ligesom andre lejeforhøjelser varsles tre måneder, før de træder i kraft.

Lejeforhøjelsen kan dog tidligst opkræves fra det tidspunkt, hvor forbedringerne er helt eller delvist færdige.

Ved forbedringslejeforhøjelser kan udlejer vælge først at varsle en foreløbig lejeforhøjelse på baggrund af det budget, der er lagt for projektet. Denne reguleres så, når det endelige regnskab over udgifterne foreligger.

Varmeregnskaber

Varmeregnskabet opgøres for et år ad gangen. Det fremgår af din lejekontrakt, hvornår varmeregnskabsperioden slutter i din ejendom.

Du skal være opmærksom på, at der går tre-fire måneder efter varmeregnskabsperiodens afslutning, før du får tilsendt varmeregnskabet.

Skal du have penge tilbage, sker afregning med huslejen måneden efter, du har modtaget varmeregnskabet. Skal du efterbetale, bliver beløbet tidligst opkrævet en måned, efter du har modtaget varmeregnskabet.

Du betaler hver måned et acontovarmebidrag. Afregningen sker derfor med udgangspunkt i dit acontovarmebidrag for varmeregnskabsåret.

I ejendommens varmeforbrug indgår udgifter til varmeforsyning og energimærkning. På vores hjemmeside kan du finde yderligere oplysninger om varmeforbruget i din ejendom. Når varmeudgiften er gjort op, fordeles den mellem beboerne efter forbrug.

Som hovedregel foregår fordelingen af varmeforbruget således: Cirka halvdelen fordeles efter faste forholdstal som fx areal, haneandele eller varmtvandsandele, mens det resterende beløb fordeles efter det forbrug, som målerne på radiatorer m.m. viser.

Et eksempel på fordeling:

Samlet udgift til varmeforsyning på ejendommen: 120.000 kr.

Til fordeling på haneandele (75 stk.): 60.000 kr.

Pris pr. andel bliver: 800 kr.

Til fordeling efter forbrug (300 streger): 60.000 kr.

Pris pr. streg bliver: 200 kr.

En lejlighed med fx 6 haneandele må betale 4.800 kr. (6 x 800 kr.) plus et forbrug på fx 20 streger 4.000 kr. (20 x 200 kr.). I alt (4.800 kr. + 4.000 kr.) = 8.800 kr.

Når du flytter fra lejligheden, betaler du et varmeafslæsningsgebyr til varmemålerfirmaet.

Du skal være opmærksom på, at der kan gå op til 15 måneder før varmeregnskabet bliver endeligt afregnet afhængigt af, hvornår i varmeregnskabsåret du er fraflyttet.

De samme forhold gør sig gældende, hvis vandet bliver fordelt efter forbrug.

Huslejenævn

Alle kommuner har et huslejenævn. Huslejenævnet består af en formand samt to medlemmer, der er udpeget af kommunalbestyrelsen.

Nævnets opgave er at træffe afgørelse i sager, hvor der er uenighed mellem udlejer og lejer. Sager i huslejenævnet kan fx omhandle forhold om lejens eller varmeregningens størrelse samt lejers istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning.

Både udlejer og lejer kan indbringe sager for huslejenævnet. Huslejenævnets afgørelse kan ankes til et såkaldt ankenævn, hvis det findes i den pågældende kommune. Hvis kommunen ikke har et ankenævn, kan sagen ankes til boligretten.

Hvis du er uenig i en varsling af lejeforhøjelse eller afregning af varmebidrag, skal du gøre indsigelse over for udlejer. Dette er

altid beskrevet i det brev, du får fra os i forbindelse med reguleringen eller afregningen.

Er der sager, hvor du eller ejendommens beboerrepræsentation er uenige med os, har du/I mulighed for, at det lokale huslejenævn kan tage stilling til sagen eller situationen. I nogle tilfælde tilbyder vi at indbringe en sag eller tvist for det lokale huslejenævn.

Du kan læse mere om huslejenævn på din kommunes hjemmeside. Her kan du typisk finde adresse og eventuelt oplysninger om proceduren i forbindelse med en sag. Du er også velkommen til at kontakte os.

Hvis du vil have flere oplysninger om ændring af lejen, kan du besøge vores hjemmeside www.dan-ejendomme.dk.

Nedenfor har vi anført nogle nyttige links, hvor du kan søge yderligere information.

retsinformation.dk	www.retsinformation.dk
Ejendomsforeningen Danmark	www.ejendomsforeningen.dk
Indenrigs- og Socialministeriet	www.ism.dk
GI (Grundejernes Investeringsfond)	www.gi.dk
Forbrugerrådet	www.forbrugerraadet.dk
borger.dk	www.borger.dk

Der findes i Danmark et antal lokale og landsdækkende lejerorganisationer, der rådgiver lejere og beboerrepræsentanter. Du finder kontaktoplysninger på disse interesseorganisationer ved at søge på internettet.

Dan-Ejendomme as

Du kan læse mere om Dan-Ejendomme as på www.dan-ejendomme.dk

Dan-Ejendomme as er et landsdækkende administrationsselskab. Vi beskæftiger os med administration og drift af alle ejendoms-typer, deriblandt boligejendomme, privat udlejningsbyggeri, kontor- og industriejendomme, butikcentre, almene boliger, ældreboliger, kollegie- og ungdomsboliger samt andelsbolig- og ejerforeninger.

Vi varetager alle de praktiske forhold på ejendommene, herunder blandt andet kontakt til beboerne, opkrævning og regulering af leje, tilsyn med ejendommene, betaling af udgifter, udarbejdelse af budgetter og regnskaber samt daglig drift og vedligeholdelse af ejendommene.

Dan-Ejendomme as / Tuborg Boulevard 12 / DK-2900 Hellerup
Tlf. +45 70 30 20 20 / Fax +45 70 30 20 21
Regionskontor: Saralyst Allé 53 / DK-8270 Højbjerg

info@dan-ejendomme.dk / www.dan-ejendomme.dk