

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

LEJENIVEAUER I AARHUS

OMKOSTNINGSBESTEMTE LEJEMÅL

BRL § 5, STK. 1

› BRL § 5, stk. 1:

- › **§ 5.** Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

OMKOSTNINGSBESTEMTE LEJEMÅL

BRL § 5, STK. 1

- › BRL § 5, stk. 1: OMK + evt forb.forhøjelse
 - › Dok for nødvendige driftsudgifter
 - › Udgangspunkt i tidligere budget –
 - › se også T:BB 2002.185 Ø (seneste kendte OMK + forhøjelser af hensættelsesbeløb, skatte/agf. + forbedr.)
 - › Hvis U ikke svarer, skønnes de udgiftsposter i budgettet, som nødvendigvis vil indgå i budgettet,
 - › Visse poster kan indhentes: ejd.skat, hensættelsesbeløb § 18+§ 18 b. normtal
 - › Kendte udgiftsposter skønnes: Fx.lovpligtig forsikring.

OMKOSTNINGSBESTEMTE LEJEMÅL

BRL § 5, STK. 1

- › Hjemmel: BRL § 40, stk. 2 (afgør selv undersøgelsens omfang) og BRL § 42, stk. 2 (skadesvirkning)
- › **T:BB 2001.229 Ø:** Lejen ved genudlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, var med rette fastsat skønsmæssigt af huslejenævnet med udgangspunkt i det senest behandlede omkostningsbestemte legebudget, da udlejer ikke under sagens behandling for huslejenævnet var fremkommet med nogen form for dokumentation for den krævede omkostningsbestemte leje.
- › **T:BB 2005.200 V:** Landsretten fastslog, at nævnet skulle have anmodet udlejer om oplysning om og dokumentation for ejendommens driftsudgifter og andre forhold af betydning for beregning af den omkostningsbestemte leje. Ved manglende besvarelse skulle huslejenævnet have fastsat lejen ved et skøn ud fra i øvrigt tilgængelige oplysninger, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 1, 2. pkt., og § 42, stk. 2.

OMKOSTNINGSBESTEMTE LEJEMÅL

BRL § 5, STK. 1

- › Forbedringer
 - › Dokumentation, herunder om fremgå af tidl. OMK budget/afgørelser.
 - › Ellers besigtigelse og skønsmæssig fastsættelse – Se GD 2013.45 Ø
 - › Skønnet forbedringsudgift
 - › Udførelsestidspunkt – betydning for forrentningsprocenten..
 - › Får let karakter af friere skøn.
- › Lejeniveau: Fra ca. 450/500 kr./m² – 1.500 kr./m²
 - › Afhængig af forbedringer og om afkast – BRL § 9, stk. 2.

GENNEMGRIBENDE FORBEDREDE LEJEMÅL – BRL § 5, STK. 2

Gennemgribende forbedrede lejemål kan udlejes til en leje, der ikke væsentlig overstiger det *lejedes værdi*.

- › Dette rejser to spørgsmål:
 1. Gennemgribende modernisering
 - › Påser beløbsgrænser og udførelse inden for 2 års periode.
 - › U anmodes om dokumentation
 - › Besigtigelse – evt. Skønsmæssig fastsættelse, hvis U ikke dokumenterer.
 2. Lejeværdi?
 - › Op til 1.250 kr./m².
 - › Accepterer e.o. højere pga. væsentlighedskravet.

› .

GENNEMGRIBENDE FORBEDREDE LEJEMÅL – BRL § 5, STK. 2

- › Ny stk. 3 om energimærke/energiforbedringer endnu ikke anvendt
 - › (kun lejemål hvor første udlejning som gengribende moderniseret påbegyndes efter !/7 2014).
- › Stk. 4: Orienteringspligt (første udlejning som moderniseret fra 1/1 2001)
 - › Overholdelse søges dokumenteret af U.
 - › Hvis indikation på første udlejning – da særligt fokus ifm. Forberedelsen.
- › Stk. 5: U's dokumentationspligt (forbedringer efter 1/1 2001)
 - › U ofte ikke fremkomme med dokumentation.
 - › Besigtigelse – tommelfingerregel: Køkken+bad+vinduer er minimum.
 - › Nævnet skal være overbevist («utvivlsomt godtgjort«)

GENNEMGRIBENDE FORBEDREDE LEJEMÅL – BRL § 5, STK. 2

- › Boligreguleringslovens § 5, stk. 6: Opretholdelse af forbedringen
 - › Gælder kun lejemål udlejet efter reglen efter 1. januar 2001. Tvister om lejemålets opretholdelse kan indbringes for huslejenævnet (hvert 5. år).
- › Endnu ikke anvendt i praksis
 - › I stedet reducere lejeværdien
 - › Efterhånden nærmer visse forbedringer sig en alder, hvor reglen kan komme i spil.

SMÅHUSE

- › Småhuse
 - › LL § 106, nr. 1.

- › Nævnets grundlag:
 - › Besigtigelse af det omtvistede lejemål
 - › Konstatere generelle stand/forbedringer
 - › Evt. oplysninger om tidligere sager ejendommen/umiddelbar nærhed.
 - › Nævnets generelle kendskab

- › Lejeniveau: 500 – 1100 kr./m². (I praksis)
- › Dvs. op til ca. 1.200 kr/m² som over, men ej væs.

ENKELTVÆRELSER

› Enkeltværelser:

- › Accessoriske: BRL kap. 5, dog i småhuse – BRL kap. IV A, jf. BRL § 4stk. 4 e.c.
- › Klubværelser:
Regulerede.
Mest udbredt: Småhus.

› Vanskeligere skøn – Kvm-priser er ikke rigtigt illustrerende:

- › Forskelligartet karakter – delelejlighed? Kælderværelse?
- › Forbrug inkluderet?
- › Fællesarealer? Fælles opholdsstue?
- › Vis tendens til at se mere på den totale månedlige udgift.
- › (Niveau: 1.200-2.000 kr./m² for selve værelset).

FRI LEJEFASTSÆTTELSE

› Lejemål med fri lejefastsættelse:

- › BRL § 15a/LL § 53, stk. 3-5.
- › Typisk 1.400-1.500 kr./m².

› Kompetence:

- › LL§ 106, nr. 6: Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3-5, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3-5, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.
- › BRL § 15a, stk. 5: Huslejenævnet kan på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af stk. 1, 2 eller 3 er rimelig, jf. § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

FRI LEJEFASTSÆTTELSE

› Nævnet påser:

- › Om betingelser for anv. er opfyldt – fx. nyopført ejendom/opført på eksisterende fundament.
- › Fornøden fravigelse fra BRL kap. II/LL §§ 47-52.
 - › Skal fremstå som en fravigelse af de “alm” regler, ikke nok blot at aftale høj leje.
 - › Krav om anføre lovbestemmelse, jf LL § 53, stk. 4-5/BRL § 15a, stk. 2-3.
- › Urimelig, jf. AFTL § 36

SÆRLIGT OM AREALER

- › Arealer. Se. bek. 311/1983.
 - › Udg.pkt.: Lægge vægt på BBR.
 - › Særligt udtalt ved OMK.
 - › Ved lejeværdisager – lejens fastsættes for det lejede,
 - › kvm-leje er alene et hjælperedskab til at øge sammenlignelighed.
 - › Modif: Klart forkert eller særlige forhold – afklares ved besigtigelse
 - › Hems
 - › Usædvanlige

- › Ikke hjemmel til at pålægge U en opmåling
- › Nævnet iværksætter ikke opmåling.

Tak for opmærksomheden

Claus Rohde
Lektor, ph.d.
Juridisk Institut
Aarhus Universitet