

Lejeniveau i boliger

Aktuelle problemstillinger set fra lejernes side:

1. **Omkostningsbestemt leje i ejendomme, hvor der kan beregnes et særligt højt kapitalafkast.** (Betingelser herfor, se ØLD af 22.12.2003 i 9 afd. a.s. B-394-03).

Eks. **Nygårdsvej 49-51 opført i 1991**, beregnet OKBL 1.744,87, krævet og af nævnene godkendt 1.100 kr. pr. m² pr. 1.2.2003, ankenævnsafgørelse af 8.12.2003 (ank. nr. 204-23130 1/03). **Classensgade 21, opført i 1988**, ankenævnets flertal godkendt 900 kr. pr. m² pr. 1.6.2002 (ank. nr. 202-21454 1/03). 2 medlemmer ville godkende den beregnede leje på 1.234,60 kr., men ejeren havde kun opkrævet 1.100. **Jægersborg Alle Midtpunkt, opført i 1989**, varslet stigning pr. 1.4.2000 fra 1.070 til 1.200 kr. pr. m². Gentofte huslejenævn nægtede at godkende forhøjelserne. Lejerne måtte godkende dem med virkning fra 1.2.2003 efter henstilling fra boligretten.

2. **Gennemgribende moderniserede lejemål.**

Niveau i Københavnsområdet: 650-850 kr. pr. m².

Eks. Efter Frederiksberg boligrets tilkendegivelse af 28.10.2002 blev lejen nedsat fra 1.000 til 800 kr. pr. m². Nævnets flertal havde godkendt lejen. Lejlighederne i ejendommen udlejes imidlertid fortsat til 1.000 kr. pr. m². Der verserer 26 boligretssager herom.

3. **Nyindrettede taglejligheder før lovændringen pr. 1.1.2003.**

Niveau i Københavnsområdet: ca. 1.200 kr. pr. m².

Eks. Helt nyoprettet taglejlighed på Østerbro udlejet pr. 1.9.2001 til 1.368 kr. pr. m². Nævn, ankenævn og boligret nedsatte lejen til 1.200 kr. Dissens i ankenævn og boligret. KB dom af 17.12.2003 i BS 1E-2072/2003. Udlejer udlejer fortsat taglejligheder til ca. 1.400 kr. pr. m², også i lejligheder, der ikke er nyetablerede, men dog gennemgribende moderniserede. Ankenævnet har i en sådan sag (ank. nr. 202-21136 1/03) nedsat lejen til 700 kr. pr. m². Flere boligretssager verserer herom.

4. **Småhuse.**

Niveauet: ca. 10-15 % over OKBL.

Højere leje i atypiske lejemål.

Streng bevisbyrde, hvis lejerne kræver lejen nedsat.

Se omstående artikel.