

BLIV KLOGERE PÅ DIN
HUSLEJE



SÅDAN REGULERES HUSLEJEN
FOR DIN LEJEBOLIG



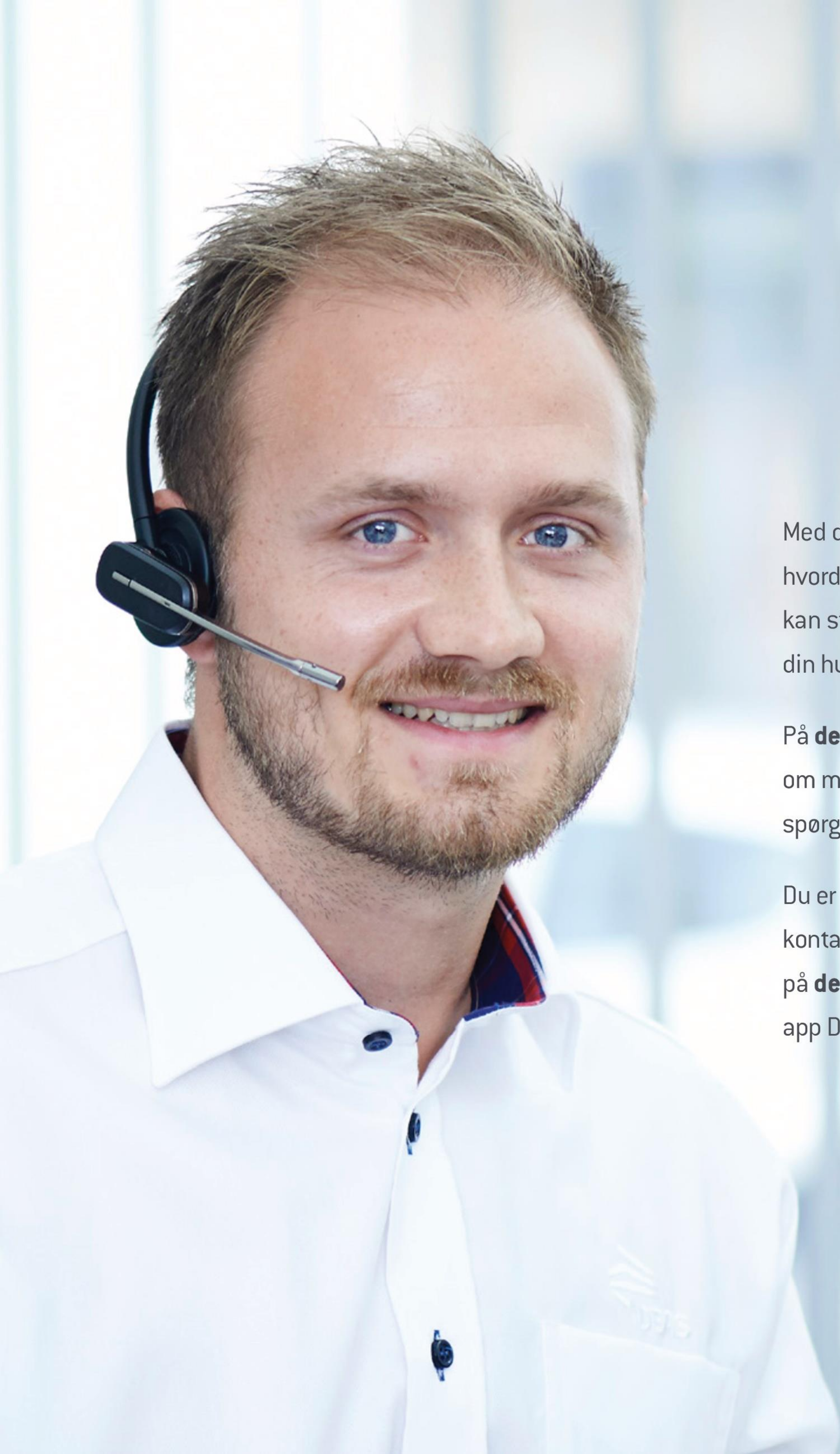
INDHOLDSFORTEGNELSE

Sådan reguleres lejen i boliger med omkostningsbestemt leje	5
Sådan reguleres lejen i boliger med det lejedes værdi	8
Sådan reguleres lejen i boliger med aftalt husleje	9
Bliv klogere på forbedringer	10
Bliv klogere på skatter og afgifter	12
Bliv klogere på varme- og vandregnskaber	13
Uenig? Brug dit huslejenævn	14
Vil du vide mere?	15

Du får i denne folder en vejledende orientering om de generelle forhold for din husleje. I din lejekontrakt kan du læse, hvad der gælder for din specifikke lejebolig. Du skal også være opmærksom på, at det altid er gældende lovgivning samt eventuel nævns- eller domspraksis, der regulerer dit lejeforhold – selv om

der i nogle tilfælde står noget andet i din lejekontrakt.

Pjecen 'Bliv klogere på din husleje' udgives af DEAS, tlf.: +45 70 30 20 20, info@deas.dk, www.deas.dk. Eftertryk kun ifølge aftale og med kildeangivelse. August 2022.



Med denne folder kan du blive klogere på, hvordan vi regulerer din husleje, hvordan den kan stige, og hvornår vi kan varsle ændringer i din husleje.

På **deas.dk/lejer** har vi samlet informationer om mange andre emner, som vores lejere har spørgsmål til.

Du er naturligvis altid velkommen til at kontakte os. Du finder dine kontaktpersoner på **deas.dk/kontaktpersoner** eller via vores app DEAS 24syv.



HVILKEN FORM FOR HUSLEJE BETALER DU?

Som lejer i en privat boligudlejningsejendom betaler du enten:

- › en omkostningsbestemt husleje. Læs mere side 5.
- › en husleje, der fastsættes efter det lejedes værdi. Læs mere side 8.
- › en aftalt husleje. Læs mere side 9.

BOLIGER MED OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

I langt de fleste kommuner fastsættes huslejen på baggrund af ejendommens driftsudgifter og en beregning af ejendommens afkast. Det gælder de boliger, der er omfattet af boligreguleringsloven – du kan se på din kommunes eller Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside (gi.dk) om din bolig er omfattet af loven. Det kaldes 'omkostningsbestemt leje'.

Hvis du bor i en lejlighed, der er gennemgribende moderniseret, så bliver din husleje fastsat efter det lejedes værdi, men reguleres efter reglerne for omkostningsbestemt leje eller pristal. Det kan du læse mere om på side 8. Se i din lejekontrakt under § 11, om din lejlighed udlejes som gennemgribende moderniseret.

STIGNINGER SKAL ALTID VARSLES

Når ejendommens driftsudgifter stiger, kan din husleje stige, så driftsudgifterne løbende afspejles i lejen. Stigningen skal varsles tre måneder inden. Det sker som regel i september. Derefter er lejestigningen gældende fra den efterfølgende 1. januar.

EJENDOMMENS DRIFTSUDGIFTER ER FX:

- > Skatter og afgifter til det offentlige
- > Udgifter til renovation, vand, fællesbelysning, forsikringer, vicevært
- > Udgifter til anden renholdelse af ejendommen, lovpligtig hensættelse til vedligeholdelse og administration.

I EJENDOMME OPFØRT EFTER 1973

I udlejningsejendomme, der er opført efter 1973, kan den omkostningsbestemte husleje være urealistisk høj på grund af reglerne for, hvordan den skal beregnes. Her giver udlejer en reduktion i din husleje, så den kommer til at svare til det lejedes værdi (læs mere side 8).

FORSKELLIGE FORDELINGSNØGLER SIKRER, AT DU IKKE BETALER FOR MEGET

Driftsudgifterne fordeles efter en særlig fordelingsnøgle, hvis der er både bolig- og erhvervslejemål i ejendommen. Den sikrer dig, at der kun indregnes en forholdsmæssig del af driftsudgifterne i din husleje.

Der bliver lavet et samlet driftsbudget for alle lejemål i ejendommen. Det betyder, at udgifter, der udelukkende vedrører erhvervslejemålene indgår i budgettet, men boliglejemålenes husleje beregnes kun efter den andel af budgettet, der svarer til 'boligprocenten'. Det er en fordelingsnøgle, der bliver fastsat efter, hvor stor en andel af ejendommens samlede areal der udgøres af boliger.

Den del af din husleje, der relaterer sig til driftsudgifter og afkast, kaldes 'budgetleje'. Budgetlejen fordeles mellem de enkelte lejligheder efter en fordelingsnøgle, der er fastsat, da ejendommen blev opført, eller for ældre ejendomme omkring år 1965.

Denne fordelingsnøgle kaldes 'vurderingsleje', 'budgetfordelingsleje', 'fordelingsbudgetleje', 'fordelingsareal' eller andet. Fordelingen kan også ske efter areal.

Denne fordelingsnøgle kan du se i den varsling, der sendes til alle beboere, når lejen stiger.

UDGIFTER TIL VEDLIGEHOLDELSE

Det er vigtigt for både lejer og udlejer, at lejeboligerne og ejendommen er velholdt og tidssvarende. Derfor kan udlejer opkræve et beløb til vedligeholdelse af ejendommen og i nogle tilfælde til indvendig vedligeholdelse af de enkelte lejligheder. Beløbet vil fremgå af din huslejevarsling.

Beløbet opkræves i henhold til Lejelovens § 119. I ejendomme, der er taget i brug før 1970, opkræves der yderligere et beløb efter Lejelovens § 120.

FØLG MED PÅ GI.DK

Du kan altid følge med i udviklingen i det beløb, der kan opkræves til vedligehold.

Det gør du ved at slå ejendommen op på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside: gi.dk.

Hvert år den 1. januar bliver betalingen til indvendig vedligeholdelse og til ejendommens vedligeholdelse

forhøjet med en procentsats. Satsen følger udviklingen i nettoprisindekset.

Forhøjelsen skal varsles med tre måneder. Det sker typisk samtidig med, at der varsles ændringer i din omkostningsbestemte husleje.

FORBEDRINGER AF EJENDOMMEN OG LEJLIGHEDEN

I ejendomme med omkostningsbestemt leje betales der også et beløb til afkast af forbedringer og moderniseringer.

Det kan være forbedringer af varmeanlæg, nye vinduer, isoleringsarbejder, nyt køkken eller badeværelse.

BETALINGER TIL BL.A. FORBRUG

Ud over selve lejen betaler alle beboere a conto-bidrag til forbrug. Det kan være til varme, vand, el og køling.

Mange betaler også et bidrag til ejendommens antenneanlæg og signallevering. Er der beboerrepræsentation i ejendommen, betales der ofte også et gebyr til beboerrepræsentationen.



BETALINGEN TIL EJENDOMMENS VEDLIGEHOLDELSE BESTÅR AF:

- › Et grundbeløb beregnet pr. m²
- › Et tillæg, der afhænger af ejendommens tekniske installationer, fx elevatorer, varmeanlæg, antenneanlæg og porttelefoner.

BOLIGER MED DET LEJEDES VÆRDI

I nogle ældre ejendomme og lejemål reguleres lejen efter begrebet 'det lejedes værdi'. Det gælder fx, hvis en ejendom ikke er omfattet af boligreguleringsloven.

Det betyder, at du betaler den samme husleje som for en tilsvarende lejlighed med samme beliggenhed, art, størrelse og kvalitet i det område, ejendommen ligger.

LEJEN FORHØJES HVERT ANDET ÅR

Hvis din husleje reguleres efter dette princip, kan din husleje blive forhøjet hvert andet år, hvis det lejedes værdi er steget med mere end ca. 10% af den husleje, du allerede betaler. Du bliver altid orienteret med en varslingsperiode på tre måneder inden, forhøjelsen træder i kraft.

Huslejen vil også blive reguleret, hvis ejendommens skatter og afgifter stiger. Det kan du læse mere om på side 12.

NETTOPRISINDEKSET

I ejendomme, hvor lejen fastsættes efter det lejedes værdi, kan lejen derudover også reguleres efter nettoprisindekset. Det kan du læse mere om i næste afsnit.



BOLIGER MED AFTALT HUSLEJE

Du og din udlejer kan aftale huslejen, hvis du bor i en ejendom, der er taget i brug efter 1991, i en ny-indrettet lejlighed, eller hvis din lejlighed har været anvendt til erhverv.

Lejen vil blive reguleret efter nettoprisindekset. Det betyder, at huslejen typisk hæves en gang om året med den procentdel, som nettoprisindekset er steget.

TJEK DIN LEJEKONTRAKT FOR DETALJER OG DEN PRÆCISE DATO FOR STIGNINGER

Denne form for regulering er altid aftalt i lejekontrakten. Her står der:

- › hvilken dato lejen stiger.
- › hvilket pris-indeksår der bruges.

Vi sørger for at meddele dig stigningen, men du vil ikke modtage en varsling, da du i lejekontrakten kan se den præcise dato.

Indekseringen sker altid på baggrund af foregående års husleje.

EKSEMPEL

Din huslejen stiger hvert år den 1. januar, og det indeksår, der bruges, går fra oktober til oktober.

Din husleje i 2017: 110.000 kr. årligt.

Stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2016 til oktober 2017: 1,6%.

Huslejen i 2018: 111.760 kr. årligt.

Nettoprisindekset beregnes af Danmarks Statistik. Det er udtryk for den samlede prisudvikling i samfundet og bruges af både private og offentlige virksomheder samt myndigheder.

BLIV KLOGERE PÅ FORBEDRINGER

Hvis din bolig eller ejendom forbedres, kan huslejen stige.

HVAD ER FORBEDRINGER?

En velholdt og tidssvarende bolig giver glade og tilfredse lejere. Derfor kan du opleve, at din husleje stiger, fordi din udlejer foretager det, som i lejeloven kaldes forbedringer. Forbedringer er arbejder, der udføres af din udlejer og som tilfører ejendommen noget nyt, eller som erstatter det gamle med noget nyt og bedre.

SÅDAN BEREGNES LEJESTIGNINGEN

Grundlaget for lejestigningen er udgifterne til selve forbedringsarbejderne samt udgifter til bl.a. projektering, administration og finansiering.

DU ORIENTERES TRE MÅNEDER INDEN

Hvis din husleje stiger på grund af forbedringer, varsler vi det tre måneder, inden den nye husleje træder i kraft. Det gælder i øvrigt for alle lejeforhøjelser.

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

Vi kan vælge at varsle en foreløbig lejeforhøjelse på baggrund af det budget, der er lagt for projektet. Den reguleres så, når det endelige regnskab over udgifterne er klar.

Forbedringer er bl.a.:

- › **udskiftning af vinduer**
- › **modernisering af køkken og bad**
- › **isolering af tag og ydermure og andre arbejder, der sparer energiforbrug**
- › **installation af fjernvarme**
- › **udvidelse af elforsyning**
- › **installation af forbrugsmålere til vand og varme**
- › **sikkerhedsarbejder fx af elevatorer**
- › **etablering af altaner eller affaldsskure.**



REGULERING AF DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE

Hver gang din leje ændres, skal din forudbetalte leje og dit depositum reguleres så du altid har indbetalt leje og depositum for det antal måneder, der er aftalt i din lejekontrakt.

Hvis du er flyttet ind før 1995 er det kun din forudbetalte leje, der reguleres.

Opkrævningen af reguleringsbeløbet fordeles over det antal måneder forudbetalt leje og depositum dækker.

BLIV KLOGERE PÅ SKATTER OG AFGIFTER

Din husleje stiger, når kommuner og forsyningsselskaber ændrer i afgifterne til vand, renovation og el m.v., og når ejendomsskatterne stiger.

Da skatter og afgifter fastsættes af det offentlige, gælder der nogle helt særlige regler, når leje skal stige på grund af dette.

DE NYE AFGIFTER OPLYSES SENT

Kommunerne sender ofte først ejendomsskatteopkrævninger ud i december eller januar, selv om de træder i kraft 1. januar. Vi kan derfor opkræve lejeforhøjelsen med tilbagevirkende kraft, hvis vi giver dig tre måneders varsel.

Det betyder, at vi typisk inden udgangen af maj orienterer dig om, at din leje vil stige på grund af skatter og

afgifter, og at den nye leje vil træde i kraft fra 1. september, men med tilbagevirkende kraft til 1. januar. Når lejeforhøjelsen opkræves første gang, kan det derfor ske med en efterregulering, hvor du betaler for de foregående måneder.

HVIS UDGIFTERNE FALDER

Din husleje sættes ned med tilbagevirkende kraft, hvis udgifterne til skatter og afgifter bliver mindre – med mindre andet er aftalt i din lejekontrakt.

SÅDAN OPKRÆVER OG EFTERREGULERER VI FOR SKATTER OG AFGIFTER

Eksempel:

- > Din husleje skal forhøjes med 50 kr. pr. måned med virkning fra 1. januar på grund af stigninger i skatter og afgifter.
- > Du orienteres den 3. maj, og forhøjelsen kan derfor først opkræves fra den 1. september.
- > Du vil den 1. september blive opkrævet i alt 400 kr. for månederne januar – august (en såkaldt efterregulering).

Udlejningsejendomme er også pålagt skatter og afgifter, bl.a.:

- > **Ejendomsskatter**
- > **Dækningsafgift**
- > **Udgifter til renovation**
- > **Vand- og vandaflædningsafgifter**
- > **Fælles belysning**

BLIV KLOGERE PÅ VARME- OG VANDREGNSKABER

En gang om året beregner vi, hvor meget vand og varme du skal betale for.

Det står i din lejekontrakt, hvornår varmeregnskabsperioden slutter. Der går typisk 3-6 måneder fra varmeregnskabsperioden slutter, til du får tilsendt varmeregnskabet.

Når varmeudgiften er gjort op, fordeles den mellem lejerne efter forbrug.

HVIS DU HAR BETALT FOR MEGET ELLER FOR LIDT

Hvis du skal have penge tilbage i forhold til din a conto-indbetalinger, sker afregningen sammen med din husleje måneden efter, du har modtaget varmeregnskabet. Skal du derimod efterbetale, vil beløbet tidligst blive opkrævet en måned efter, du har modtaget varmeregnskabet.

HVIS DU FLYTTER

Hvis du flytter, betaler du et gebyr til et varmemålerfirma, som skal aflæse dine målere.

Der kan gå op til 15 måneder, før varmeregnskabet er endeligt afregnet. Det afhænger af, hvornår du flytter. Vi kan nemlig ikke udregne udgiften midt i et regnskabsår. Det kan vi først gøre, når hele ejendommens

årlige varmeudgifter er gjort op med årsregnskabet.

Det samme gælder, hvis vandforbruget i din bolig bliver fordelt efter forbrug.

VANDREGNSKAB

I nogle ejendomme udarbejdes der også vandregnskab. Reglerne for vandregnskaber svarer stort set til reglerne for varmeregnskaber.

SÅDAN FORDELES FORBRUGET

Varmeudgifterne fordeles i faste andele og i forbrugsafhængige andele. Som hovedregel fordeles forbruget således:

- > Cirka halvdelen af forbruget fordeles efter faste andele. Det er fx hane- eller varmtvandsandele. Hermed er du med til at dække den udgift, der bl.a. bliver brugt til at opvarme forbrugsvandet.
- > Den anden halvdel fordeles efter det specifikke forbrug i boligerne, som målerne på radiatorer m.m. viser.



UENIG? BRUG DIT HUSLEJENÆVN

Hvis du er uenig i en varslings eller afregning, skal du tage kontakt til os. Så kigger vi på din sag.

Hvis du fortsat er uenig, kan du gøre indsigelse over for os. I de fleste tilfælde skal vi derefter indbringe sagen for huslejenævnet. Det fremgår af varslingsbrevet eller følgebrevet til regnskabet, om du eller beboerrepræsentationen har mulighed for at gøre indsigelse, og om vi skal indbringe sagen.

I andre tilfælde kan du selv indbringe sagen.

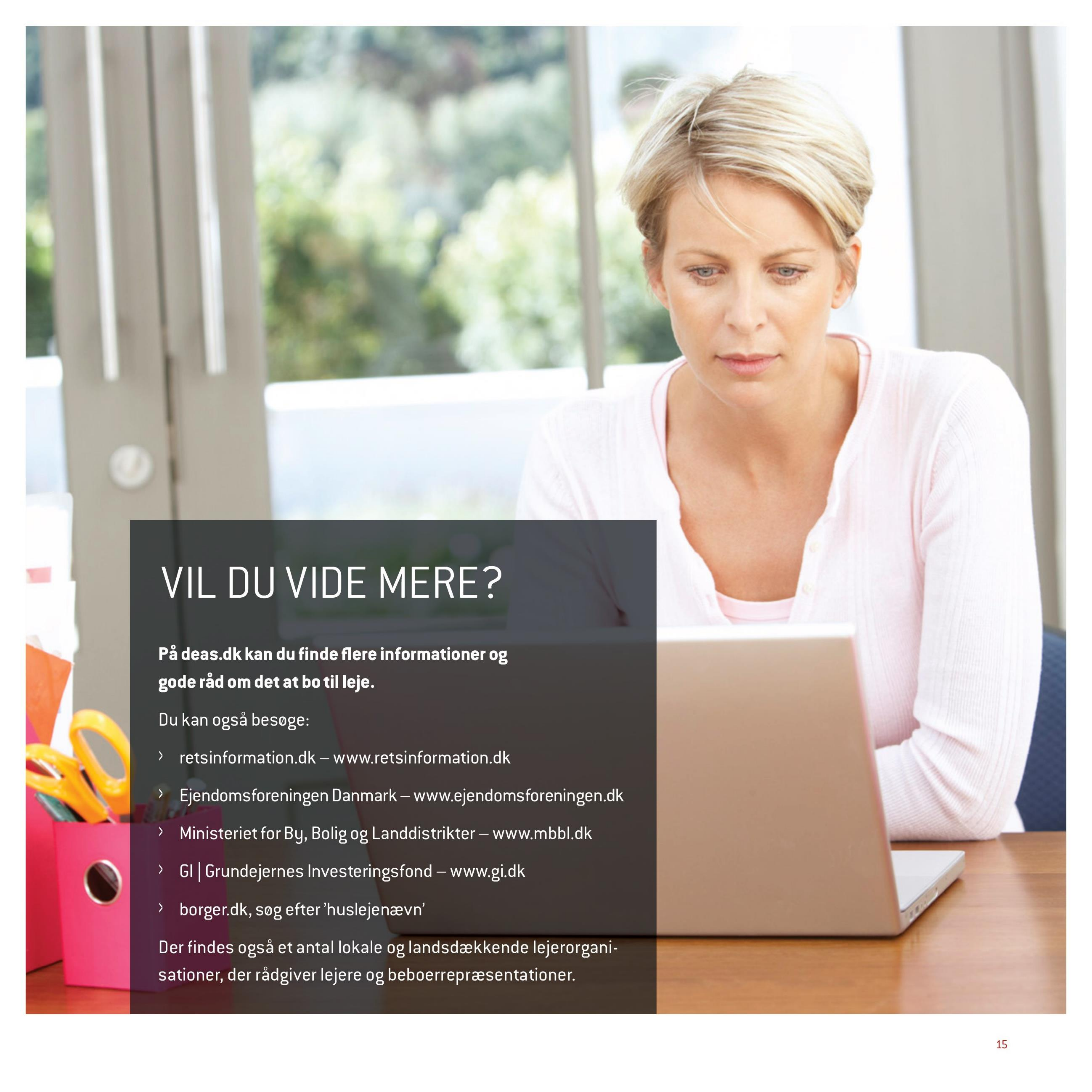
Alle kommuner har et huslejenævn, og du kan finde adresser, telefonnumre mv. på din kommunes hjemmeside.

Din sag vil typisk blive behandlet skriftligt. Huslejenævnet kan dog bestemme, at du, udlejer og repræsentanter fra huslejenævnet skal mødes for at se på din bolig.

En afgørelse fra et huslejenævn har retsvirkning. Det betyder, at du og udlejer skal følge afgørelsen.

BOR DU I KØBENHAVNS KOMMUNE?

Så har du og din udlejer mulighed for at anke afgørelsen til Ankenævnet inden for 14 dage efter, at huslejenævnets afgørelse er modtaget.



VIL DU VIDE MERE?

På deas.dk kan du finde flere informationer og gode råd om det at bo til leje.

Du kan også besøge:

- › retsinformation.dk – www.retsinformation.dk
- › Ejendomsforeningen Danmark – www.ejendomsforeningen.dk
- › Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter – www.mbbi.dk
- › GI | Grundejernes Investeringsfond – www.gi.dk
- › borger.dk, søg efter 'huslejenævn'

Der findes også et antal lokale og landsdækkende lejerorganisationer, der rådgiver lejere og beboerrepræsentationer.



LAD OS HJÆLPE DIG

www.deas.dk

Spørgsmål til din husleje? Behov for viceværthjælp?

Du er altid velkommen til at kontakte os.

Du finder dine kontaktpersoner

- › På deas.dk/kontaktpersoner
- › I ejendommens opgang
- › Via vores app DEAS 24syv.

Du kan også altid kontakte DEAS Kundecenter for at få viceværthjælp. Det har åbent alle hverdage kl. 8-16 på 70 30 20 20.

DEAS

København

Dirch Passers Allé 76
DK-2000 Frederiksberg

Aalborg

Skibbrogade 3
DK-9000 Aalborg

Aarhus

Søren Frichs Vej 50
DK-8230 Åbyhøj

