



Til Økonomiudvalget

Notat om lejefastsættelse for private lejeboliger i Københavns Kommune

Generelt

I alle private lejeboliger opført efter 1991 kan udlejer og lejer frit aftale huslejens størrelse. Der er altså ingen central regulering af huslejen.

For private lejeboliger, der er opført før 1991, gælder imidlertid en række regler. I kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende (herunder København), er der som udgangspunkt såkaldt "omkostningsbestemt husleje". I kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke er gældende, fastsættes lejen efter lejelovens regler om "det lejedes værdi".

Nedenfor følger en mere detaljeret gennemgang af reglerne for lejefastsættelsen i Københavns Kommune. Men bemærk, at nedenstående gennemgang ikke er udtømmende.

Lejemål med fri lejefastsættelse

For at der kan aftales fri lejefastsættelse er det en forudsætning,

- at ejendommen, hvori lejemålet er beliggende, er taget i brug efter 31. december 1991,
- at lejligheden pr. 31. december 1991 udelukkende lovligt blev anvendt til erhvervsformål, eller
- at lejemålet er nyindrettet i et loftsrum, som pr. 1. september 2002 ikke blev benyttet til boliger.

Lejefastsættelsen for såkaldte storhuse

Storhuse er ejendomme, der pr. 1. januar 1995 bestod af flere end 7 beboelseslejligheder. Udgangspunktet ved lejefastsættelsen for disse ejendomme er den omkostningsbestemt leje.

Den omkostningsbestemte leje beregnes på grundlag af et budget for ejendommen, som består af en række nødvendige og rimelige udgifter til ejendommens drift. Der indgår endvidere et beregnet kapitalafkast. Herudover kan der opkræves generelle eller individuelle forbedringstillæg, hvis udlejer har udført arbejder, der har medført en forøgelse af det lejedes værdi.

De nødvendige driftsudgifter omfatter blandt andet udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, at det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Hertil kommer beløb til ejendommens vedligeholdelse.

26-08-2013

Sagsnr.
2013-0186024

Dokumentnr.
2013-0186024-1

Sagsbehandler
Tobias Egger Beck

**Center for Byudvikling,
afsnit I**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen I
1599 København V

Telefon
2966 7841

Telefax
3366 7003

E-mail
A48X@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

Det beregnede kapitalafkast udgør som hovedregel, i ejendomme fra før 1964, syv procent af ejendommens offentlige værdi ved den 15. almindelige vurdering pr. 1. april 1973.

Hvis udlejeren over en periode på to år har udført forbedringer i en lejlighed, som har kostet mere end 1.773 kr. pr. m² eller mere end 202.776 kr. i alt (2004-niveau), og disse forbedringer har medført en væsentlig forøgelse af lejlighedens brugsværdi, kan lejen ved genudlejning fastsættes efter princippet om det lejedes værdi i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det samme er tilfældet, hvis erhvervsarealet pr. 1. januar 1980 bestod af mere end 80 % (såkaldte 80/20 ejendomme).

Lejefastsættelse for såkaldte småhuse

Småhuse er ejendomme, der pr. 1. januar 1995 bestod af 6 eller færre beboelseslejligheder. I disse ejendomme skal lejen som udgangspunkt fastsættes til det lejedes værdi.

Det lejedes værdi for en bolig findes ved at sammenligne med den husleje, som er almindeligt gældende for andre boliger i kvarteret eller området. Der kan kun ske sammenligning med tilsvarende boliger med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Som hovedregel kan der kun ske sammenligning med boliger, som ligeledes er omfattet af reglerne om det lejedes værdi.

Udlejede ejer- og andelslejligheder, samt fremlejede beboelseslejligheder

Lejen skal for disse lejemaal fastsættes til det lejedes værdi på samme måde som i småhuse – dvs. lejemaal beliggende i ejendomme, der pr. 1. januar 1995 bestod af seks eller færre lejligheder (jf. ovenfor).

Udlejers egne udgifter til eksempelvis belåning, boligafgift og fællesudgifter har ikke betydning for det lejedes værdi. Endvidere vil der ikke kunne sammenlignes med lejepriser i boligannoncer.