

GUIDE TIL HUSLEJEFASTSÆTTELSE

Ejendomstype	Reguleret vs. ureguleret kommune	Huslejerregel	Huslejefastsættelse
<p><i>OBS. Ejendomsbegrebet</i></p> <p>Gammel udlejningsejendom</p>	<p>Reguleret kommune</p> <p>Ureguleret kommune</p>	<p>Udg.: Omkostningsbestemt husleje, jf. BRL § 5, stk. 1</p> <p>U: Det lejes værdi ved gennemgribenderenovering, jf. BRL § 5, stk. 2</p> <p>Udg.: Det lejes værdi, jf. LL § 47, stk. 2.</p>	<p>Lejen må ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og et passende afkast.</p> <p>Det lejes værdi fastsættes ved en sammenligning med det almindeligt gældende lejeniveau for lejemål af tilsvarende kvalitet, beliggenhed mv.</p> <p>Det lejes værdi fastsættes ved en sammenligning med det almindeligt gældende lejeniveau for lejemål af tilsvarende kvalitet, beliggenhed mv.</p>
Småhus	<p>Reguleret kommune</p> <p>Ureguleret kommune</p>	<p>Det lejes ”modificerede” værdi, jf. BRL § 29c</p> <p>Udg.: Det lejes værdi, jf. LL § 47, stk. 2.</p>	<p>Det lejes ”modificerede” værdi fastsættes ved en sammenligning med det almindeligt gældende lejeniveau for lejemål af tilsvarende kvalitet, beliggenhed mv., der er omfattet af omkostningsbestemt leje.</p> <p>Det lejes værdi fastsættes ved en sammenligning med det almindeligt gældende lejeniveau for lejemål af tilsvarende kvalitet, beliggenhed mv.</p>
80/20 lejemål	<p>Reguleret kommune</p> <p>Ureguleret kommune</p>	<p>Det lejes værdi, jf. LL § 47, stk. 2.</p>	<p>Det lejes værdi fastsættes ved en sammenligning med det almindeligt gældende lejeniveau for lejemål af tilsvarende kvalitet, beliggenhed mv.</p>
Ny udlejningsejendom	<p>Reguleret kommune</p> <p>Ureguleret kommune</p>	<p>Fri markedslejefastsættelse, jf. LL § 53, stk.</p>	<p>Lejer og udlejer kan frit aftale lejen, jf. LL § 53, stk. 3 NB. det skal fremgå af lejekontraktens § 11, at lejen er fastsat ved aftale mellem parterne.</p>
Konverterede lejemål	<p>Reguleret kommune</p> <p>Ureguleret kommune</p>	<p>Fri markedslejefastsættelse, jf. LL § 53, stk. 4</p>	<p>Lejer og udlejer kan frit aftale lejen. NB. det skal fremgå af lejekontraktens § 11 at lejen er fastsat ved aftale mellem parterne, og der skal henvises til LL § 53, stk. 4</p>
Ny penthouse	<p>Reguleret kommune</p> <p>Ureguleret kommune</p>	<p>Fri markedslejefastsættelse, jf. LL § 53, stk. 5</p>	<p>Lejer og udlejer kan frit aftale lejen. NB. det skal fremgå af lejekontraktens § 11, at lejen er fastsat ved aftale mellem parterne, og der skal henvises til LL § 53, stk. 5, 1. pkt.</p>

Se begrebsforklaringer på næste side

BEGREBSFORKLARINGER

REGULERET OG UREGULERET KOMMUNE

En kommune betegnes som reguleret, når boligreguleringsloven er vedtaget, og omvendt som ureguleret, når Boligreguleringsloven ikke er vedtaget.

Boligreguleringsloven finder anvendelse i en række kommuner – særligt i de større kommuner målt på indbyggertal. Kommunerne kan individuelt vedtage, at boligreguleringsloven ikke skal finde anvendelse.

De kommuner, hvori boligreguleringsloven ikke fandt anvendelse pr. 14. april 2020 er:

- Billund
- Fanø
- Fredensborg
- Greve
- Herning
- Ikast-Brande
- Læsø
- Mariagerfjord
- Rebild
- Ringkøbing-Skjern
- Samsø
- Solrød
- Struer
- Thisted
- Tønder
- Varde
- Vesthimmerland
- Ærø

I landets øvrige kommuner finder boligreguleringsloven anvendelse.

GAMMEL UDLEJNINGSEJENDOM

En gammel udlejningsejendom, er en udlejningsejendom, der er ibrugtaget før 1. januar 1992.

SMÅHUS

Et småhus er en ejendom, der den 1. januar 1995 bestod af 6 eller færre lejemål, jf. boligreguleringslovens kap. 4a. Småhus-reglen blev indført som følge af en erkendelse af, at den omkostningsbestemte husleje var (og er) kompliceret at arbejde med, og at huslejeafmålingen af små ejendomme derfor skulle gøres administrativt lettere.

80/20 LEJEMÅL

Et 80/20 lejemål er et lejemål, hvor mere end 80 % af bruttoetagearealet senest den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse.

NY UDLEJNINGSEJENDOM

En udlejningsejendom, der er taget i brug den 1. januar eller senere.

KONVERTEREDE LEJEMÅL

Lejemål, der den 31. december 1991 eller tidligere, var erhvervslokaler.

NYE PENTHOUSES

Bolig i tagetage, som den 1. september 2002 *ikke* var benyttet til eller registreret som beboelse.

GENNEMGRIBENDE RENOVERING

Et lejemål anses som gennemgribende renoveret, når omkostningerne til renovering af lejemålet er højere end DKK 1.600 pr. m² eller DKK 183.000 (2000-prisniveau).

EJENDOMSBEGREBET

Ved afgrænsning af den ejendom, der skal fastsættes en leje i, er det afgørende hvordan de forskellige lejefastsættelsesregler forholder sig til begrebet "ejendom".

Ejendomsbegrebet i forhold til lejefastsættelse er reguleret i Boligreguleringsloven. Det dækker over "det almindelige ejendomsbegreb" og "det udvidet ejendomsbegreb", der gælder i medfør af boligreguleringslovens § 4a.

Efter det almindelige ejendomsbegreb udgør følgende (hver for sig) en fast ejendom : et matrikelnummer, flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes samlet (samnoterede), en bygning på lejet grund med bygningsblad i tingbogen og en ejerlejlighed.

De udvidelser der følger af boligreguleringslovens § 4a er, at flere ejendomme i visse tilfælde skal anses som én ejendom. Det gælder eksempelvis flere ejerlejligheder, der indgår i en restejendom og flere matrikelnumre, der er samvurderede eller uden samvurdering indgår i et driftsfællesskab.

LOVFORKORTELSER

Lejeloven = LL

Boligreguleringsloven = BRL