

J.nr. 121-1 NN/LN

Forhåndsgodkendelse af husleje

Spørgsmålet om, hvilken leje man som udlejer lovligt kan kræve, kan nu bevares inden lejemålets begyndelse.

Når man udlejer en bolig, er det begrænset, hvad man må opkræve i leje. Der er adskillige beregningsmetoder alt efter hvilken slags lejemål, der er tale om. Det har blandt andet betydning, hvornår lejemålet er opført, hvor det er beliggende, ligesom lejemålets stand og hvilke istandsættelser, der er foretaget i lejemålet, har betydning.

Når en udlejer gerne vil vide, hvilken leje, der lovligt kan opkræves for lejemålet, er det ikke usædvanligt, at spørgsmålet ikke kan besvares. I virkelighedens verden kommer et svar først flere år efter lejemålets indgåelse, når lejeren og udlejer bliver uenige om et eller andet, og lejeren derfor indbringer lejen størrelse for huslejenævnet. Så skal nævnet finde den lovligt leje.

Udlejeren har ikke haft en tilsvarende ret til at bede Huslejenævnet fastsætte lejens størrelse.

Viser det sig, at lejen har været for høj, skal udlejer tilbagebetale den for meget opkrævede leje, og det er selvfølgelig ubehageligt for udlejer.

I de såkaldte forældrekøb kan det være ekstra byrdefuldt, hvis lejen ikke er fastsat korrekt fra starten. Når der udlejes til børn, forældre eller søskende, vil man ofte sætte lejen så lavt som muligt. Udlejer får skattefradrag for underskuddet på lejemålet, så Skat betaler indirekte en stor del af den billige leje.

Skat er meget opmærksom på, om husleje bliver fastsat for lavt. Sker det, skal der betales gaveafgift eller indkomstskat af den for lidt opkrævede leje. Også i disse tilfælde er det rart for udlejer at kende den lovligt leje.

Fra den 1. april 2013 kan udlejer bede Huslejenævnet fastsætte den leje, som udlejer lovligt kan kræve for lejemålet. Det koster et gebyr på 3.500,- kr., og udlejer skal fremskaffe de bilag og oplysninger, som Huslejenævnet beder om.

Hvis lejer ønsker en vurdering af, om lejen er for høj, koster det et gebyr på 139,- kr. Prisforskellen afspejler ganske udmærket, at lejelovgivningen er for at beskytte og tilgodese lejeren, mens der ikke tages særlige hensyn til udlejer.

Huslejenævnet består af tre medlemmer: En repræsentant fra lejerforeningen, en fra udlejerforeningen og en formand, der er udpeget af kommunen. Formanden skal være jurist.

Det er dog ikke alle udlejere, der kan bede om en forhåndsafgørelse. Kun udlejere, der ejer en ejerbolig eller en andelsbolig, kan få afgørelsen. Og det er en betingelse, at udlejer ikke ejer andre udlejede ejendomme.

Så udlejere, der ejer flere boliger, der er udlejede, må fortsat søge at gætte sig til, hvad den rigtige leje er. Reglen er da egentlig også indført for at hjælpe den udlejer, der ikke kan sælge sin ejendom - og fordi ejendommen ikke kan sælges i en begrænset periode er nødt til at udleje sin lejlighed eller parcelhus.

Det kan være vanskeligt for Huslejenævnet at fastsætte lejen og i mange tilfælde vil nævnet nok bede udlejer om en del yderligere oplysninger. For at lette Huslejenævnets arbejde kan udlejer udfylde en lejekontrakt - bare uden lejerens navn - hvilket giver Huslejenævnet et godt grundlag for at træffe en afgørelse.

Det bliver spændende at følge, hvordan Huslejenævnet vil arbejde med denne nye opgave.