

Fra Politiken

Hvis du lejer din ejer- eller andelslejlighed ud, så er der god sandsynlighed for, at du tager dig for godt betalt. I hvert fald, hvis man bedømmer ud fra afgørelserne i Huslejenævnet i Københavns Kommune.

Næsten alle sagerne om udlejning af ejer- eller andelslejligheder, der behandles af Huslejenævnet i Københavns Kommune ender med, at huslejen bliver nedsat.

Ejer taber næsten altid

»Det sker i næsten 100 procent af sagerne. Lejen bliver næsten altid nedsat, hvis der er tale om udlejede andels- eller ejerlejligheder«, siger fagchef i Københavns Huslejenævn, ankenævn og beboerklagenævn, Marianne Dons.

Kommunernes huslejenævn behandler klager fra lejere, der mener, at de betaler for meget i husleje. I 2011 behandlede Københavns Huslejenævn omkring 420 sager om udlejning af ejer- eller andelslejligheder, og i stort set alle sager, var huslejen sat for højt.

»Vi laver ikke statistik på det, men det er meget meget sjældent, at man støder på en sag, hvor huslejen bliver godkendt fuldt ud«, siger Marianne Dons.

Tendensen ses også i Aarhus

Tendensen ses også i Aarhus

Det er ikke kun i Hovedstaden, at ejer- og andelslejligheder bliver udlejet for dyrt. I landets næststørste by, Aarhus, ser man et lignende mønster.

»Jeg kan ikke genkende til den tendens i den pågældende sagstype«, skriver Karsten Juul-Dam, som er formand for Aarhus Kommunes Søndre Nævn, i en mail til politiken.dk.

Nævnet behandler årligt omkring 300 sager, og specielt en slags sager går igen.

»Skoleeksemplet er 'forældrelejligheden', der er købt til den studerende, da priserne toppede, men som i det nuværende marked ikke eller kun vanskeligt kan sælges uden tab. Derfor forsøger man - indtil markedet vender - at holde 'skindet på næsen' ved at leje den ud til anden side på en tidsbegrænset lejekontrakt og uden at konsultere en sagkyndig om de nærmere regler for lejefastsættelsen«, skriver Karsten Juul-Dam i en mail.

Han påpeger dog, at Søndre Nævn giver mange - men ikke samtlige - lejere af ejer- og andelsboliger medhold i deres klager over huslejens størrelse.

Man sammenligner med almindelige udlejningsejendomme

For ejendomme, der er bygget før 1991 kan huslejen blive reguleret, hvis lejeren henvender sig til Huslejenævnet. Huslejenævnet besigtiger så den konkrete lejlighed og vurderer lejeniveauet. Hvis nævnet vurderer, at lejen er sat for højt, bliver den reguleret ned, også selvom lejer og udlejer er blevet enige om lejen.

I vurderingen af huslejen bliver der ikke taget stilling til, hvor meget lejligheden koster udlejer.

»Efter lovgivningen skeler man ikke til, hvad lejligheden koster, men man sammenligner med lejen i almindelige udlejningsejendomme, hvor lejen efter lovgivningen er stærkt reguleret i de fleste af landets kommuner«, siger Marianne Dons fra det københavnske huslejenævn.

Der er dog en væsentlighedsgrænse. Huslejen skal være 10-12 procent højere end Huslejenævnets vurdering, før nævnet regulerer lejen.

»Loven er ikke borgervenlig«

Huslejenævnene undersøger ikke årsagerne til, hvorfor så mange udlejere af ejer- og andelslejligheder sætter lejen for højt, men det er ikke Marianne Dons indtryk, at der er tale om, at udlejerne spekulerer i at tjene penge på deres lejligheder.

Udlejerne lejer måske ud til den pris, som de selv finder rimelig, eller den pris som andre vil betale. De mange sager med for høj leje kan dog også skyldes, at det er svært for folk at gennemskue, hvor meget de må tage for deres lejlighed.

»Loven er ikke borgervenlig. Den er svært tilgængelig, så du kan ikke gardere dig på forhånd«, siger Marianne Dons.

Københavns Huslejenævn har en vejledning for beregning af husleje på sin hjemmeside, men, ligesom hos landets andre huslejenævne, kan man ikke spørge nævnet til råds, om hvor meget man må tage for sin lejlighed.

Det er ikke ulovligt at udleje en ejer- eller andelsbolig til en for høj leje, så udlejer bliver ikke straffet, men skal dog sætte lejen ifølge Huslejenævnets vurdering. I tilfælde, hvor lejer klager inden for et år efter lejemålet begynder, kan Huslejenævnet afgøre, at udlejer skal betale den for høje husleje tilbage.

En anden årsag til de høje huslejer kan være, at udlejerne forsøger at få solgt lejligheden og indtil da, gerne vil have dækket deres udgifter i forbindelse med lejligheden.

Boligøkonom: Udlejning er sjældent en god idé

Det scenarie kan boligøkonom og lektor ved Institut for Finansiering ved CBS, Jens Lunde godt genkende.

»Folk vil typisk gerne leje ud, fordi de ikke kan sælge den til en pris, der dækker deres gæld. Men så kan de altså heller ikke regne med at få den gæld forrentet gennem en huslejeaftale«, siger han.

Problemet opstår, når ejerens udgifter til lejligheden er større end, hvad loven giver vedkommende lov til at leje den ud for.

»For langt de fleste ejerlejligheder vil de udgifter, ejeren har til ejerlejligheden, være væsentlig større end det, ejeren kan trække ind på husleje«, siger Jens Lunde.

Nogle udlejere havner i den situation, at de ikke har dækket sig tilstrækkeligt ind med hensyn til at kunne opsige deres lejere. Hvis den husleje, der er aftalt, så samtidig bliver reguleret ned, så ender de med at udleje en lejlighed med underskud til nogle lejere, de ikke kan opsige.

Derfor advarer Jens Lunde i langt de fleste tilfælde mod at leje sin ejer- eller andelslejlighed ud.

»Det handler ikke om, at man skal tænke sig om før man udlejer, det handler om, at man skal indhente sagkyndig bistand, før man gør det. Taler man med folk, der ved noget om det, så finder man ud af, at det ret sjældent er en god ide at leje ud. Det er økonomisk tabsgivende«, siger Jens Lunde.

En undtagelse kan være, hvis man kun udlejer sin lejlighed midlertidigt, fordi vil bo i lejligheden igen. For eksempel, hvis man skal på en længere rejse.