

Hvad skal vi med boligreguleringsloven?

LLO har haft som mål i flere år at indføre boligreguleringsloven i alle kommuner, men hvad er boligreguleringsloven for noget og hvilken forskel gør den?

Hvad er Boligreguleringsloven?

Boligreguleringsloven er en lov, der giver lejerne flere rettigheder, end de der blot følger af lejeloven.

Det betyder særligt noget for reglerne om fastsættelse af husleje samt vedligeholdelsen og forbedringer af boligen.

Loven er indført for at sikre lederen en rimelig husleje, sikre en fornuftig vedligeholdelse af ejendomme, at udlejer ikke kan lave en de facto opsigelse ved at ændre lejemålet ved "forbedringer" og deraf følgende lejestigninger.

Det er kommunen, der bestemmer om loven skal gælde eller ej.

Hvad betyder boligreguleringsloven for lederen?

Her er lavet en gennemgang af udvalgte forskelle imellem boligreguleringslovens regler og lejelovens regler.

	Med Boligreguleringslov	Uden boligreguleringslov
Huslejefastsættelse for større ejendomme	Huslejen må som udgangspunkt ¹ ikke overstige ejendommens driftsudgifter ² , lovbestemte afkast, og forbedringsforhøjelser.	Lejen må ikke væsentligt overstige "det lejedes værdi". Som fastsættes efter huslejenævnet skøn, ved tvist
Huslejefastsættelse for mindre ejendomme	Lejen må som udgangspunkt ikke væsentligt overstige den husleje, der bliver betalt for lignende lejemål i store ejendomme. (se ovenfor)	Som ved større ejendomme, i uregulerede kommuner (se ovenfor).
Huslejestigninger (større ejendomme)	<ul style="list-style-type: none">• Pligt til høring af beboerrepræsentationen inden varsling.• Kan stige som driftsudgifterne stiger.• Beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse på vegne af samtlige lejere.	<ul style="list-style-type: none">• Ingen pligt høring af beboerrepræsentationen• Kan stige op til hvert andet år, når lejen er væsentligt lavere end "det lejedes værdi".• Beboerrepræsentationen kan ikke gøre indsigelse på vegne af samtlige lejere

¹ Der er undtagelser til udgangspunktet, herunder gennemgribende moderniserede lejemål jf. boligreguleringslovens § 5,2 leje og fri leje jf. LL § 53, stk. 3-5 fastsat efter det lejedes værdi,

² Driftsudgifter er defineret som skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring, samt henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen, jf. boligreguleringslovens § 8, stk. 1.

Huslejestigninger (mindre ejendomme)	<ul style="list-style-type: none"> • Kan stige op til hvert andet år, når lejen er væsentligt lavere end lignende lejemaal i større ejendomme i regulerede kommuner 	<ul style="list-style-type: none"> • Som ovenfor.
Vedligeholdelse	<ul style="list-style-type: none"> • Udlejer skal hensætte en del af lejeindbetalingerne til vedligeholdelse af ejendommen.³ • Krav om vedligeholdelsesplan for ejendommen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen krav om hensættelser til ejendommens vedligeholdelse. • Ingen krav om vedligeholdelsesplan
Forbedringer (iværksættelse) For ejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder på varslings tidspunktet	Lejer kan gøre indsigelse over udførelsen af en forbedring, hvis den ikke er hensigtsmæssig.	Lejer kan ikke gøre indsigelse imod iværksættelsen.
Forbedringer (beløbsgrænser) For ejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder på varslings tidspunktet	Lejer kan kræve erstatningsbolig, hvis forbedringsforhøjelsen koster mere end 194 kr. (i 2017)	Ingen krav på erstatningsbolig.

[tekstboks]

Boligreguleringsloven gælder de fleste kommuner bortset fra: Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Varde, Vesthimmerland og Ærø kommuner

³ Jf. boligreguleringslovens § 18-18b (afhængig af ejendommstypen)