



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kaps.dk • www.kaps.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Henrik Bennedsgaard  
Thomsen

J.nr. 110258 aap/hm

### De nye betingelser for gennemgribende modernisering i BRL § 5, stk. 2

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

På det kursus og medlemsmøde som blev holdt den 25. august 2020 om lovændringerne pr. 1/7 2020 blev der som et af bilagene til kursusmaterialet udleveret den oversigt som er gengivet i forbindelse med denne artikel, som følger af at redaktøren synes at det var en god ide at medtage i Nyhedsbrevet.

I forbindelse hermed er det relevant at komme med et par kommentarer til de opstillede 16 krav, idet man skal bemærke, at der vel er medtaget i alt 17, men det sidste krav er også sat i en parentes, da det ikke er en egentlig betingelse, men blot noget man skal være opmærksom på, hvis der forud for genudlejningen er betalt penge eller andre ydelser til lejeren for at flytte. Har udlejer taget initiativet hertil og dette bliver fastslået som ulovligt, kan lejeren både blive boende og beholde pengene. Selvom lejeren er flyttet og lejligheden er blevet moderniseret og herefter genudlejet, kan lejeren efter gældende ret i tilsvarende situationer, hvor lejerens flytning ikke hviler på et lovligt grundlag, kun kræve at blive genindsat i lejemålet.

#### Ændringerne i BRL § 5

Med virkning fra 1/7 2020 blev boligreguleringslovens § 5 ændret og udvidet fra tidligere at have 10 afsnit (stykker) til nu at have 13.

Der er tale om følgende ændring:

1.

I stk. 2 er væsentlighedsbetingelsen forsvundet, således at det tidligere var tilladt at aftale det lejedes værdi med en beløbsusikkerhed på +/- 10 – 15%, men efter 1/7 2020 skal udlejer således ramme det lejedes værdi helt præcist med det rigtige beløb for det lejedes værdi, idet den aftalte leje ellers vil være ulovlig.

Hvordan man finder frem til det helt præcist rigtige beløb og lejeværdi er der ingen nem anvisning på og baggrunden for denne ændring er et ønske om at indføre en "huslejbremse", fordi det hidtidige væsentlighedsbegreb har givet mulighed for en vis "glidning".

2.

Der er indført et nyt § 5, stk. 3, hvorefter det er en betingelse, inden man kan gennemføre en gennemgribende forbedring for at kunne genudleje efter BRL § 5, stk. 2, at huslejenævnet har gennemført en forhåndsbesigtigelse af lejligheden og truffet afgørelse om "at lejermålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi."

Dette har huslejenævnet 4 uger til efter modtagelsen af anmodningen om besigtigelse og herefter 2 uger til at træffe afgørelsen, eller i alt 6 uger, og denne afgørelse er gyldig i 3 år.

Det vigtigste ved forhåndsbesigtigelsen er, at man endelig ikke må have påbegyndt at udføre nogen som helst arbejder i lejligheden, inden huslejenævnet kommer på besigtigelse, idet huslejenævnet i så fald vil konstatere, at arbejdet er gået i gang og at de derfor ikke har haft mulighed for at se lejligheden inden iværksættelsen og i denne situation kan huslejenævnet ganske enkelt afvise begæringen og lejligheden kan herefter ikke moderniseres, men må fremover have omkostningsbestemt leje.

Pas på! – betingelsen om at man ikke må have påbegyndt moderniseringen kan indeholde lidt af en fælde, f.eks. hvor udlejerens har fjernet nogle af lejlighedens hårde hvidevarer, fordi de skulle kasseres, eller bruges et andet sted, indebærer en risiko for at huslejenævnet statuerer at arbejdet er gået i gang. Det gælder også enhver form for nedrivningsarbejde og man må ganske enkelt ikke røre en finger efter at lejeren er flyttet.

Man skal være opmærksom på, at besigtigelsen godt kan foregå umiddelbart efter man har modtaget en opsigelse og besigtigelsen kan således ske inden lejeren flytter.

Konsekvensen af det indførte krav om forhåndsbesigtigelse er en forsinkelse på i hvert fald 6 uger, som kan medføre yderligere lejetab, men dette må kunne medregnes som en følgeudgift ved beregning af forbedringsudgifterne.

3.

Der er endvidere sket en ændring i stk. 4, hvor det fremover er et krav for nye gennemgribende moderniseringer, at ejendommen har et energimærke A – C, og ikke længere et energimærke D, der hidtil har været lovkravet.

Man skal dog være opmærksom på, at beregningsmodellen ved udstedelse af energimærker er blevet ændret indenfor de seneste år og den nye beregningsmodel medfører, at der er adskillige ejendomme, der har et energimærke D, som kan få et nyt energimærke C uden at der udføres nye energibesparende foranstaltninger på ejendommen. Jeg har selv lige fået et sådant nyt energimærke på en af de ejendomme som jeg administrerer.

Som alternativ til et nyt energimærke C, som minimum, kan man i stedet for nøjes med et nyt energimærke, der ligger 2 niveauer højere end det energimærke man havde den 1. juli, og det er f.eks. tilstrækkeligt hvis ejendommen den 1/7 2020 havde et energimærke F, at man har opnået et nyt energimærke D.

4.

Der er indført et helt nyt stk. 5, som indeholder vilkårene om 5 års karenperiode efter køb af en ny ejendom. Udgangspunktet er, at man skal vente 5 år, indtil man kan gennemføre en modernisering efter § 5, stk. 2 og genudleje til en aftalt leje.

Der er dog flere undtagelser, som fremgår af et nyt stk. 6, f.eks. hvis man har arvet ejendommen, men også hvis der i ejendommen er udført energibesparende foranstaltninger for mindst kr. 3.000,00 pr. m<sup>2</sup>, eller har udført energibesparende foranstaltninger som har medført et nyt energimærke, der ligger 3 niveauer over det energimærke, som var gældende den 1/7 2020, f.eks. fra et energimærke G, til et energimærke D.

5.

De hidtidige betingelser om forhåndsorientering til lejerne ved opslag i opgangen, eller orientering af lejerne pr. mail eller brev, er uændret, og den gældende beløbsgrænse i 2020 på kr. 2.271,00 pr. m<sup>2</sup> for forbedringer er uændret, - dette er dog en sandhed med modifikationer, idet ejendommen skal have et energimærke C, eller opnået et energimærke 2 trin op, hvilket medfører at udlejere, inden lejekontrakten kan underskrives, naturligvis skal afholde de udgifter til energibesparende foranstaltninger, som er nødvendige for at opfylde det nye energimærkekrav.

6.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at de lejemål, som har været gennemgribende moderniseret og genudlejet efter BRL § 5, stk. 2, før lovens ikrafttræden 1/7 2020, fortsat kan genudlejes uden yderligere eller nye betingelser, og herunder at hvis de blev genudlejet første gang med et energimærke D, er der ingen ændrede krav til nyt energimærke for de gamle § 5, stk. 2 lejligheder.

Endvidere kan man også genudleje en lejlighed, som for år tilbage blev gennemgribende moderniseret og opfyldte betingelserne i § 5, stk. 2, men hvor man besluttede at genudleje den til omkostningsbestemt leje. Genudlejning af sådanne lejligheder kræver ikke forhåndsbesigtigelse (for de er jo moderniseret), men det vil nok være hensigtsmæssigt i lejekontraktens § 10 at anføre en oplysning herom.

7.

Når det i bilaget med de 16 betingelser er anført i nr. 3 og 4, at lejligheden skal være forbedret og at forbedringen skal være gennemgribende, er der ikke tale om en ny

betingelse, men blot en præcisering af at man ikke kan nøjes med en partiel modernisering, f.eks. kun nøjes med at etablere eller modernisere det eksisterende badeværelse og genudleje lejligheden med et ældre køkken, - eller omvendt.

8.

Som betingelse nr. 15 er det som hidtil en forpligtelse for udlejeren efter BRL § 5, stk. 6, at opretholde den gennemgribende modernisering, ikke alene mens et lejemål består, men typisk i forbindelse med genudlejninger, hvor man bør gennemgå lejligheden grundigt og vurdere om der efterhånden er tale om nedslidninger, som kunne føre til at huslejenævnet ville nå frem til, at lejligheden ikke længere var gennemgribende moderniseret.

Når der i denne betingelse er anført "efter 5 års forløb" skyldes det, at der i BRL § 5, stk. 6, står, at såfremt der opstår tvist om, hvorvidt lejligheden fortsat er gennemgribende moderniseret, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet dog tidligst 5 år efter at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af den samme lejer.

## **AFSLUTNING**

Der er således mange nye vilkår man skal være opmærksom på og sætte sig ind i og for at få en gennemgang heraf henleder jeg opmærksomheden på, at der den 26. oktober afholdes et aftenkursus om de nye vilkår og hvis dette bliver overtegnet, vil vi forsøge at etablere en gentagelse af kurset.