



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@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Henrik Bennedsgaard
Thomsen

J.nr. 110258 aap/hm

EN SORT DAG FOR BRL § 5, STK. 2



af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Som de fleste udlejere i store ejendomme nok har hørt i dagspressen, indgik regeringen en aftale med Dansk Folkeparti den 30. januar 2020 om indførelse af en række opstramninger og ændringer af BRL § 5, stk. 2, med det formål at begrænse investorer i at opkøbe private boliger som investeringsobjekter for at opnå hurtige gevinster.

Det fremgår af aftalen af 30. januar 2020, som kan ses på Boligministeriets hjemmeside, at det er anslået, at der i dag er ca. 57000 lejemål, der er udlejet efter § 5, stk. 2, og at der er anslået at ca. 74600 udlejningsboliger har potentielle for gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2. Heraf ligger ca. 60% af disse lejligheder i København, Frederiksberg, Odense, Ålborg og Århus.

Samtidig lægges der vægt på i aftalen, at de nye krav dels kan medvirke til mere grønne og klimavenlige boliger og medvirke til at opfylde klimalovens mål om at reducere udledningen af CO₂ med 70% inden 2030.

Endvidere er det et hovedformål med en lang række ændringer i § 5, stk. 2, og andre bestemmelser, at styrke lejernes retsstilling i en lang række "snubletråde".

Endelig oplyses det i aftalen, at boligministeren udmærket er klar over, at ændringer af § 5, stk. 2, får en væsentlig konsekvens for de ca. 40% af alle andelsboliger i landet, hvor prisen for andelsboligerne fastsættes efter en valuarvurdering af handelsværdien som en boligudlejningsejendom. Dette vil medføre et fald i andelsværdierne og derfor vil der blive indført en mulighed for at *forlænge valuarvurderingerne* (?) ligesom nedennævnte karenperiode på 5 år ikke skal gælde ved omdannelse af andelsboligforeninger til udlejningsejendomme.

I de kommende måneder skal den indgåede aftale udmøntes i en lovtekst med tilhørende bemærkninger, sendes i høring til relevante høringspartnere og her-

efter gennemgå 3 behandlinger i Folketinget med en mellemliggende betænkning. Det forventes at dette arbejde meget vel kan tage ca. 3 måneder og forhåbentlig medfører dette, at den nye § 5 først kan træde i kraft pr. 1/6 eller 1/7, således at de udlejere, som har modtaget opsigelse af lejligheder, kan nå at gennemføre moderniseringen efter gældende § 5, stk. 2, inden lovens ikrafttræden. – *det kan ikke gå hurtigt nok og det vigtigste er lejerens underskrift på lejekontrakten inden datoen for lovens ikrafttræden.*

1. Eksisterende § 5, stk. 2 lejligheder:

Lovændringen får alene betydning for fremtidig genudlejning efter BRL § 5, stk. 2, og de nye krav får således ikke betydning for de lejligheder, der forinden lovens ikrafttræden lovligt kunne udlejes efter § 5, stk. 2. Men nogen af ændringerne får formentlig alligevel tilbagevirkende kraft og det har klart været boligministeriets formål ikke at gribe ind i de lovlige § 5, stk. 2 lejligheder, da dette vil blive betragtet som en ekspropriation.

2. Karensperiode:

Karensperioden formuleres i aftalen også som ”spekulantstop”, som går ud på at en ny ejer af en udlejningsejendom ikke kan genudleje moderniserede lejligheder efter § 5, stk. 2, før der er gået en periode på 5 år. Udlejeren må gerne gennemføre forbedringen, men lejligheden skal i de første 5 år genudlejes efter § 5, stk. 1, til den omkostningsbestemte leje med et korrekt beregnet forbedringstillæg for de udførte forbedringer. Efter aftaleteksten gælder karensperioden kun nye ejere, hvorfor lovindgrebet ikke omfatter eksisterende ejere af store ejendomme, men hvis den aktuelle ejer sælger sin ejendom, vil prisen på handelsværdien utvivlsomt være væsentlig mindre end hidtil, idet moderniseringer og genudlejninger efter § 5, stk. 2 ikke længere er så attraktive som tidligere.

3. Betaling for at slippe for karensperioden på 5 år:

Hvis der forinden eller sideløbende med modernisering af ejendommen gennemføres energibesparende forbedringer, således at ejendommens energiklasse stiger med mindst 3 niveauer, som f.eks. fra et energimærke E til energimærke B, kan lejligheden straks genudlejes efter § 5, stk. 2.

Som alternativ til at udføre energibesparende foranstaltninger, så energimærket stiger med 3 niveauer, kan udlejeren vælge i stedet for at gennemføre effektive energiforbedringer for et beløb på mindst kr. 3.000,00 pr. m² for hele ejendommen. Dette medfører eksempelvis, at en ejendom med 10 lejligheder og med et beboelsesareal på 800 m² må investere mindst 2,4 millioner kroner i energiforbedringer, inden en lejlighed kan moderniseres efter § 5, stk. 2 og genudlejes efter de nye regler.

4. Grønne energikrav:

Efter de nugældende regler skal en ejendom have et energimærke D, før udlejer kan gå i gang med at modernisere efter § 5, stk. 2. Det bliver et nyt lovkrav, at energimærket fremover skal løftes til energimærke C, før lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2.

Det er oplyst i aftalen, at skærpelse af energikrav forventes at omfatte ca. 64000 boliger af de førnævnte 74000 umoderniserede boliger og skærpelsen rammer således ganske bredt.

Det er endvidere anført i aftalen, at det nuværende system på energimærker, der i et vist omfang er baseret på databaserede værktøjer, skal strammes op, således at klima-, energi- og forsyningsministeriet iværksætter en række initiativer for at forbedre kontrollen med energimærkeordningen, som løber frem til 2021.

5. Afskaffelse af væsentlighedsbetingelsen:

I dag er det sådan, at det lejedes værdi efter LL § 47, stk. 2, har et væsentlighedskrav, som højesteret har præciseret skal beregnes som $\pm 10 - 15\%$ af lejeværdien. Dette medfører, at en aftalt husleje ikke kan nedsættes, selvom den er højere end det lejedes værdi, så længe den ikke er væsentligt højere. Væsentlighedskravet medfører, at hvis en udlejer har aftalt en genudlejning i en § 5, stk. 2-lejlighed til kr. 1.500,00 pr. m², og sagen indbringes for huslejenævnet, som vurderer at det lejedes værdi for denne lejlighed kun er kr. 1.400,00 pr. m², kan huslejenævnet og domstolene ikke nedsætte huslejen til kr. 1.400,00 pr. m², fordi forskellen på kr. 100,00 pr. m² ikke opfylder væsentlighedsbetingelsen, idet denne i det nævnte eksempel kun er 7,14% og derfor ikke stor nok.

Væsentlighedsbetingelsen har eksisteret i lejeretten i rigtig mange år og har været et praktisk instrument for både huslejenævnet og boligretterne, der således ikke skal bruge tid på at finjustere lejen og mindre differencer, men alene beskæftige sig med nedsættelse af lejen, når differencen ikke er i småtingsafdelingen, men derimod væsentlig.

Eksistensen af væsentlighedsbetingelsen har været sund fornuft og praktisk for begge parter, fordi ingen på forhånd ved indgåelse af en lejekontrakt om lejens størrelse med 100% nøjagtighed kan ramme præcist det beløb i lejeværdi, som huslejenævnet ville sætte efter en modernisering efter § 5, stk. 2. Indførelsen af en såkaldt "huslejebremse" vil derfor give en lang række utilsigtede problemer og det må nok forventes, at der vil blive indført en ny regel om, at man fremover kan få en forhåndsudtalelse fra huslejenævnet, inden en gennemgribende moderniseret lejlighed genudlejes efter den nye § 5, stk. 2, men det kan befrygtes,

at huslejenævnets forhåndsvurdering vil ligge lavere end de nuværende afgørelser huslejenævnet træffer om lejen i § 5, stk. 2 lejemål, allerede fordi at væsentlighedsbetingelsen afskaffes.

Aftalen indebærer at væsentlighedsbetingelsen udgår ved fremtidige sager efter § 5, stk. 2, om det lejedes værdi, hvorefter udlejerens ved genudlejningen skal ramme det lejedes værdi helt præcist og nøjagtigt, uden at udlejerens på forhånd kan få at vide størrelsen af det lejedes værdi med sikkerhed. Rammer udlejerens ved siden af og sagen indbringes for huslejenævnet, vil han blive pålagt en "dummebøde" på kr. 6.000,00 jfr. nedenfor.

Aftalevilkåret om afskaffelse af det nuværende væsentlighedsbegreb vil medføre en *selvforstærkende* mekanisme i nedadgående retning, også som følge af de nye vilkår omtalt nedenfor i punkt 6.3. om at sammenligningslejemål ikke længere kan være andre lejekontrakter, men begrænses til lejemål, der har været prøvet i huslejenævnet.

Der står i aftalen, at "ændring vil gælde ved indgåelse af nye lejeaftaler og indebærer at "væsentligt" udgår af § 5, stk. 2, således at huslejen ikke må overstige det lejedes værdi." Det er ikke klart om det også rammer genudlejning af eksisterende § 5, stk. 2, men det formodes ikke at være tilfældet, da dette kan indebære et ekspropriativt indgreb.

Nu bliver det rigtig sjovt, idet der fremover så vil gælde 2 regelsæt for huslejenævns- og boligretssager efter § 5, stk. 2, et med et væsentlighedskrav på 10 – 15%, og et uden. – og det vil gælde lejligheder i samme ejendom, hvilket der ikke er meget logik i. Det betyder at er 2 lejligheder moderniseret ens og begge har en lejeværdi på kr. 1.400,00, kan den ene lovligt kun udlejes for kr. 1.400,00 pr. m², mens tidligere § 5, stk. 2 lejemål lovligt kan udlejes for kr. 1.540,00 pr. m².

Dette er der hverken meget logik eller sund fornuft i!

6. Styrkelse af lejerne:

Der er herefter i aftalen omtalt en lang række større og mindre ændringer, som alt sammen har til formål at sikre lejernes styrkelse og indsigt i lejens størrelse for andre lejere i ejendom og i andre ejendomme og de nævnte initiativer vil utvivlsomt medføre, at rigtig mange lejere får tingene galt i halsen og det forkerte indtryk, idet de naturligvis ikke er og heller ikke bliver i stand til at vurdere lejeværdien af andre lejligheder. Nøglen til information medfører jo ikke, at de får mulighed for at besigtige andre lejligheder, eller får adgang til regnskabet for forbedringer, eller kan vurdere om indretningen af en moderniseret lejlighed er mere eller mindre hensigtsmæssig m.v.

Så det skal nok blive rigtig sjovt for alle andre end udlejerne.

6.1.

Det bliver forbudt at tilbyde lejerne penge for at flytte.

Men det er samtidig oplyst, at lejerne *fortsat har ret til at indgå en frivillig aftale om fraflytning!*

6.2.

Etablering af et huslejeregister.

Det findes faktisk i forvejen. Det findes på nettet under www.huslejenaevn.dk og hvis man går ind og kigger i dette, vil man konstatere, at det ikke fungerer ret godt, da alle nævnsafgørelser ikke er indberettet til registeret.

Det er heller ikke nogen genial ide, som følge af at mange huslejenævnsafgørelser indbringes for boligretten og bliver ændret af boligretten eller af landsretterne. Dette medfører, at afgørelserne i registeret er forkerte, hvorfor dette bliver misvisende, da der ikke eksisterer noget tilsvarende register for boligretsdomme og domme fra landsretterne, bortset fra de traditionelle domsregistre, som er dyre at abonnere på.

6.3.

Der vil endvidere blive indført et krav om at nye sager efter § 5, stk. 2 ikke kan henvise til andre lejekontrakter, indgået efter § 5, stk. 2, men kun kan henvise til lejemål, der har været prøvet i huslejenævnet. Brugen af sammenligningslejemål vil således blive begrænset og det fremgår ikke af aftaleteksten om dette både gælder prøvelse af eksisterende § 5, stk. 2 lejemål ved huslejenævnet og domstolene, eller det kun gælder nye § 5, stk. 2, efter indførelse af lovændringen. Kravet vil endvidere medføre en ændring af lejelovens § 47, stk. 2, og vil medføre en lang række praktiske problemer, både i huslejenævnsager og boligretssager fremover.

Ændringen er i øvrigt i direkte modstrid med landretspraksis for både Østre og Vestre Landsret, som bliver meget svær at arbejde med.

7. Førbesigtigelse af huslejenævnet:

Før de fremtidige forbedringer efter § 5, stk. 2, skal huslejenævnet foretage en besigtigelse, inden udlejerens gang, for at kontrollere at "udlejerens ikke udskifter nyere installationer alene for at opfylde beløbskravet." Om huslejenævnet nu skal tilføres egentlige byggesagkyndige er ikke oplyst og heller ikke hvilken registrering der skal foregå og dermed grundlaget for huslejenævnets "bevisbedømmelse", som hidtil har været et område huslejenævnet har skullet holde sig

fra, idet det stiller særlige krav til både huslejenævnsformanden og lejer- og udlejerrepræsentanterne.

8. Fradrag for vedligeholdelsesudgifterne på udvendig vedligeholdelseskonto:

Endvidere skal der indføres nye regler, både i huslejenævnet og for Grundejernes Investeringsfond, således at udlejer ikke får fradrag/betaling for den samme udgift 2 gange! Det anføres, at når udlejer får fradrag på vedligeholdelsesudgiften, men samtidig får mere i lejeforhøjelse end man kan opnå ved varsling af et forbedringstillæg, vil udlejer "få dobbelt betaling for arbejderne".

Det bliver mere og mere mystisk – enten er det udførte arbejde en forbedring, eller også så er det en vedligeholdelse og udlejer får ikke nødvendigvis dobbeltdækning ved fastsættelse af lejen efter BRL § 5, stk. 2.

Sager herom ved huslejenævnet og GI kan blive et paradys for advokater og et mareridt for udlejere og ejendomsadministratorer.

9. Orientering til lejere eller beboerrepræsentanter om huslejenævnssafgørelser:

Når huslejenævnet træffer en afgørelse efter den nye § 5, stk. 2, skal beboerrepræsentanten orienteres herom, og hvis der ingen beboerrepræsentation er, skal lejerne orienteres herom.

Hvordan og hvad konsekvensen af manglende orientering er vides ikke, men det er oplagt, hvad dette vil føre til.

Efter aftaleparternes opfattelse er der tale om en styrkelse af lejernes retsstilling, - og så skidt med udlejerne og alle de problemer som dette kan føre til og herunder et hav af nye sager.

10. Dummebøde:

I øjeblikket er det gældende, at hvis en lejer får fuld medhold i huslejenævnet, kan udlejer af huslejenævnet dømmes til at indbetale et gebyr til huslejenævnet/kommunen på kr. 2.180,00.

Dette gebyr sættes op til kr. 6.000,00 i håb om at udlejerne så kan lære at lægge sig fladt ned, når lejerne klager over huslejen.

Har du aftalt en husleje for et nyt § 5, stk. 2 lejemål, og huslejenævnet fastsætter det lejedes værdi og lejen til kr. 1.350,00 pr. m², medfører det et rap over fingrene på kr. 6.000,00.

Konsekvenserne heraf er uoverskuelige og min fantasi sætter ingen grænser for hvad det fører til, at lejerne bliver orienteret om andre huslejenævnsafgørelser, både for gamle og nye § 5, stk. 2 lejemaal, og herefter vil alle lejere i ejendommen blive opfordret til at klage over lejens størrelse.

11. Forhøjet gebyr til beboerrepræsentationen:

Det gældende beløb som beboerrepræsentationen kan opkræve fra lejerne er aktuelt kr. 352,00 årligt og dette forhøjes til kr. 500,00 pr. lejemaal. Begrundelsen herfor er, at så kan beboerrepræsentanter bedre arbejde for lejerne og eventuelt få råd til at antage juridisk bistand eller blive medlem af lejerorganisationer for at være bedre rustet til nogle flere klagesager.

12. Etableres et nyt register for huslejenævnsafgørelser?

Et sådant register har vi i forvejen, jfr. ovenfor, og det er naturligvis udmærket, hvis det var komplet, men vil garanteret give anledning til en lang række misforståelser og dermed misbrug af det systemet var tænkt til.

13. Nedsættelse af nyt udvalg:

Endelig indeholder aftalen, at der nedsættes et nyt udvalg *med det formål at analysere hvordan indsatsen for at løse tvister mellem lejer og udlejer mest hensigtsmæssigt kan organiseres.* Formålet er, at huslejenævnsarbejdet skal professionaliseres og sikre en kortere og mere ensartet sagsbehandling over hele landet, samt styrke lejernes retssikkerhed. Udvalget skal foreslå forskellige modeller og skal afslutte sit arbejde i sommeren 2021 til politikerne.

AFSLUTNING:

De kommende måneder skal ministeren i boligministeriet udforme aftalen i paragraffer til ændring af de gældende regler og lovforslaget skal herefter sendes i høring og forhandles med de borgerlige partier, hvilket typisk vil tage 2 – 3 måneder, hvorfor jeg ikke forventer at ændringsloven er vedtaget før vi når frem til sommerferien.

Medlemmerne vil, så snart det er muligt, blive opdateret på medlemsmøder og kurser.