



## 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 Sune Lund Jensen

J.nr. 110258 aap/hm

### SÆT HUSLEJEN NED!

En ny win-win-situation

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen

Aarhus

Jeg har gennem årene skrevet mange artikler om lejeretlige emner, men aldrig regnet med, at jeg skulle skrive en artikel med en opfordring til udlejerne om frivilligt at nedsætte huslejen, og slet ikke med den begrundelse at det er en fordel, også for udlejerne.

Imidlertid har de seneste ændringer af lejelovgivningen pr. 1/7 2020 medført, at denne situation er opstået.

#### 1. Opskriften:

For det første skal vi bruge en stor ejendom, idet modellen ikke kan anvendes ved småhusejendomme eller i uregulerede områder.

For det andet skal vi bruge en vel vedligeholdt ejendom, hvor kvaliteten af vedligeholdelsen er høj, særligt på alle fællesarealer.

For det tredje skal vi bruge en rullende 10-årig vedligeholdelsesplan, som ikke indeholder planlagte større vedligeholdelsesarbejder indenfor de første 5 år.

For det fjerde skal udlejningsejendommen fortrinsvis indeholde enten gennemgribende moderniserede lejligheder, eller lejligheder hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi, herunder 80/20-ejendomme.

Den sidste ingrediens i den sammenkogte ret, som nok er forholdsvis nem at skaffe, er en udlejer der synes, at der ikke er nogen grund til at deponere flere penge i Grundejernes Investeringsfond end højest nødvendigt.

#### 2. Hvor står opskriften?

Den står i BRL § 18 b, stk. 7 og har følgende tekst:

*"Huslejenævnet kan beslutte, at afsætningsbeløbet efter stk. 1 skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det. Beløbet kan bl.a. nedsættes, hvis der på kontoen efter stk. 1 i forvejen henstår beløb svarende til de seneste 5 års hensættelser, **eller** hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der i perioden ikke er behov for et*

*større beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end kr. 15 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal.”*

Begrundelsen for at opskriften med fordel kan bruges i § 5, stk. 2 lejemål er at den hidtidige fornuftige væsentlighedsbetingelse på op til 10 – 15% blev afskaffet, dels for lejemål der er indgået efter 1/7 2020, men også *indirekte* får betydning for de lejemål der blev indgået *før* 1/7 2020. Dette skyldes at den nye bevisregel trådte i kraft den 1/7 2020 og kan anvendes på alle huslejenævns- og boligretsafgørelser truffet efter 1/7 2020.

Hvis lejens størrelse bliver prøvet i boligretten efter 1/7 2020 og lejeren fremlægger 10 huslejenævnsafgørelser, hvor lejen er fastsat efter den nye § 5, stk. 2, og udlejerens fremlægger 10 lejekontrakter, begge for at føre beviset for det lejedes værdi, vil den nye bevisregel i lejelovens § 47, stk. 3 medføre, at lejen bliver fastsat på grundlag af de 10 prøvede lejemål.

Det har som bekendt hidtil været tilladt som følge af væsentlighedsbegrebet, at ramme ved siden af det beløb som huslejenævnet skønner udgør det lejedes værdi, blot man ikke ramte mere end godt 10% ved siden af, og det betyder, at huslejen i mange § 5, stk. 2 lejemål mere eller mindre vil blive nedsat, hvis sagen prøves for huslejenævnet, fordi man ikke længere må ramme godt 10% ved siden af.

Med opskriften kan man således på forhånd, uden at det koster noget, sætte huslejen ned med f.eks. kr. 50,00 pr. m<sup>2</sup>.

### 3. Hvorfor koster det ikke noget?

Hvis ejendommens klimaskærm og fællesarealer i øvrigt er i en god vedligeholdelsesstand og der således ikke forestår større vedligeholdelsesarbejder i de kommende 5 år, vil man som udlejer ikke modtage ret mange indsigelser mod et forslag til lejerne om at sætte lejen ned med kr. 50,00 pr. m<sup>2</sup> i de næste 5 år.

Det medfører en årlig nedsættelse af lejen med kr. 3.000,00 på en 2-værelses lejlighed på 60 m<sup>2</sup>, og er der tale om en 3-værelses lejlighed på 80 m<sup>2</sup> er nedsættelsen kr. 4.000,00 årligt.

Som følge af bestemmelsen i BRL § 18 b, stk. 7, fremkommer nedsættelsesbeløbet ganske enkelt ved at udlejer skal betale kr. 50,00 mindre pr. m<sup>2</sup> ind til bindingskontoen i GI, hvorfor der er tale om en ren win-win-situation, når man samtidig eliminerer eller minimerer risikoen for en lejenedsættelse uden at det koster noget for udlejerens, og lejerne samtidig bliver glade for 5 års billigere leje.

### 4. Hvad kræver det?

Udover at ejendommen skal være i en god vedligeholdelsesstand, kræver det alene et tilsagn fra halvdelen af lejerne, og det bliver nok det nemmeste krav at

opfylde. Herudover kræver det, at man sender en begæring til huslejenævnet om at godkende et ønske fra lejerne, eller en aftale med lejerne om at nedsætte lejen med kr. 50,00 pr. m<sup>2</sup>, hvilket typisk vil medføre, at huslejenævnet skal ud at besigtige ejendommen, hvis de ønsker det.

I lovteksten står der som den ene mulige betingelse, at der på kontoen henstår et beløb svarende til 5 års hensættelser, men dette er ikke nødvendigvis et krav, hvis det i stedet kan dokumenteres, at ejendommen er vel vedligeholdt og det med en kopi af den 10-årige vedligeholdelsesplan samtidig dokumenteres, at der ikke forestår større vedligeholdelsesarbejder.

Det skal præciseres, at det ikke er nok at ejeren og flertallet af lejerne indgår en aftale om nedsættelse af § 18 b med kr. 50,00 pr. m<sup>2</sup> i 5 år og sender den til Grundejernes Investeringsfond. Man forlanger herfra, at der skal foreligge en godkendelse eller afgørelse fra huslejenævnet, idet dette skulle indebære en form for sikkerhed for, at der ikke pludselig mangler penge på kontoen til vedligeholdelse – det er imidlertid et teoretisk problem, fordi udlejers vedligeholdelsespligt ikke er begrænset af, om der står penge på vedligeholdelseskontoen.

#### 5. Hvis kontoen er negativ – eller der kun henstår et lille beløb

§ 18 b kontoen bliver ofte negativ efter at ejeren har gennemført omfattende moderniseringsarbejder, f.eks. nedlæggelse af bagtrappen og etablering eller udvidelse af badeværelser på bagtrappearealet, modernisering af en eller flere lejligheder og nyt tag ofte i forbindelse med etablering eller modernisering af taglejligheder. Udgifterne til store moderniseringsarbejder løber ofte op i flere millioner kroner, hvoraf en stor del af udgifterne er vedligeholdelsesudgifter, som medfører at § 18 b kontoen bliver negativ.

Selvom der herefter ikke står 5 års hensættelser på kontoen, vil man ofte konstatere, at ejeren har afholdt vedligeholdelsesudgifter for mere end hvad 5 års hensættelser udgør og samtidig har bragt ejendommen i en sådan vedligeholdelsesstand, at der ikke i de efterfølgende 5 – 10 år forventes at skulle udføres større vedligeholdelsesarbejder. I denne situation siger ordlyden af § 18 b, stk. 7, at der kan ske nedsættelse "*hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger at der i perioden ikke er behov for et større beløb.*"

Dette er netop tilfældet og i håndbogen "Omkostningsbestemt leje og forbedring" (af Marianne Dons og Susanne Kier, side 319) er det forhold at kontoen er negativ ikke til hinder for at huslejenævnet kan nedsætte hensættelsesbeløbet.

Det er selvfølgelig logisk, når ejendommen netop er istandsat og meget vel vedligeholdt og det kan dokumenteres, f.eks. med den 10-årige vedligeholdelsesplan, at der ikke forestår nævneværdige vedligeholdelsesarbejder i adskillige år fremefter. Derfor forekommer det også logisk, at man kan anvende BRL § 18, stk. 7, i denne situation, som jeg vurderer vil forekomme meget ofte.

Således som BRL § 18, stk. 7 er formuleret kan nedsættelsen på kr. 50,00 pr. m<sup>2</sup> ske for en periode i op til 5 år, men også kortere, men ikke længere, og der er derudover den begrænsning at hensættelsesbeløbet ikke kan blive lavere end kr. 15,00 pr. m<sup>2</sup>.

Udgør hensættelsesbeløbet for tiden f.eks. kr. 75,00 pr. m<sup>2</sup> i § 18 b hensættelser, kan lejen således nedsættes med kr. 60,00 pr. m<sup>2</sup>.

#### 6. Efterfølgende forhold:

Hvis afgørelsen blev en nedsættelse i 5 år, skal der ikke varsles nogen stigning, når de 5 år er gået, om at lejen sættes op igen. Det sker automatisk, og den gamle og højere leje skal blot opkræves, da der er tale om en midlertidig nedsættelse.

Når de 5 år er gået, vil der være nogen lejere, der er flyttet, og nye der er kommer til, og der er ingen tvivl om, at når de bliver orienteret om at lejen lige pludselig stiger med kr. 50,00 eller kr. 60,00 pr. m<sup>2</sup>, vil de være mere end glade for at få lejen sat ned for en ny periode, hvilket man sagtens kan gøre, hvis ovennævnte betingelser er opfyldt.

Det er således ren win win, at lejerne opnår en lejenedsættelse, samt at udlejeren slipper for at indbetale nedsættelsesbeløbet til GI, hvor saldoen blot står og vokser, og lejen automatisk sættes op igen efter udløbet af perioden. At ejeren samtidig opnår at eliminere risikoen for nedsættelse af lejen, er en sidegevinst, og der er heller ingen tvivl om, at øvelsen giver glade og tilfredse lejere, som slet ikke har lyst til at klage over huslejens størrelse med den flinke udlejer, de synes pludselig at have fået.

Så god fornøjelse!