

Blackstone-indgrebet forbyder udlejer at betale lejere for at flytte

I dette afsnit ser vi nærmere på Blackstone-indgrebets forbud mod at betale lejere for at flytte og udlejers pligt til at oplyse lejere om lejesager, som udlejer taber helt eller delvist.



Forbud mod at betale lejere for at flytte

Hidtil har det været almindelig praksis at tilbyde en lejer betaling for at flytte. Dels for at få adgang til at forbedre lejemålet og dels for at blive fri for lejere, der forårsager problemer i opgangen. Fra den 1. juli 2020 bliver denne type af aftaler forbudt, og aftaler indgået i strid med forbuddet vil være ugyldige.

Hvilke aftaler er omfattet af forbuddet?

Forbuddet omfatter aftaler, hvor lejeren efter den 1. juli 2020 tilbydes penge eller andre ydelser for at bringe lejeforholdet til ophør, når der ikke er en tvist om lejemålets beståen.

Er der en tvist om, hvorvidt lejeforholdet består – dvs. opsigelses- og ophævelsessager – kan udlejer dog lovligt tilbyde lejeren betaling for at flytte. Forbuddet gælder heller ikke, hvis det er lejeren, der tager initiativ til aftalen.

Hvad sker der, hvis man indgår en aftale i strid med forbuddet?

Aftaler, der er i strid med forbuddet, er ugyldige, og en tilsidesættelse af forbuddet kan få store konsekvenser for udlejer:

- Udlejer kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder
- Lejeren kan kræve at blive genindsat i lejemålet på de tidligere gældende vilkår
- Lejeren må beholde de penge, lejer modtog, selvom lejer genindsættes i lejemålet.

Hvad gør udlejer, hvis lejeren skal genindsættes i lejemålet?

Lovforslaget indeholder ikke en specifik frist for, hvornår lejer mister sin ret til at blive genindsat i sit lejemål, og det må afgøres efter de almindelige regler. Derfor kan udlejer let komme til at stå i en situation, hvor lejemålet er gennemgribende forbedret og udlejet til en ny lejer, når lejeren kræver sig genindsat i lejemålet.

I så fald skal udlejer smide den nye lejer ud af lejemålet, hvilket formentlig vil udløse en pligt for udlejer til at betale erstatning til den nye lejer. Da den gamle lejer "genoptager" lejeforholdet på de gamle vilkår, uanset om lejemålet er blevet gennemgribende moderniseret, kan udlejer ikke fastsætte lejen efter det lejedes værdi.

Orientering af lejere

Fra den 1. juli 2020 skal udlejer orientere beboerrepræsentationen eller lejerne, hvis der ikke er en beboerrepræsentation, om afgørelser om lejeforhold, hvor udlejer helt eller delvist taber.

Hvilke typer af afgørelser skal udlejer oplyse om?

Alle afgørelser om lejeforhold, hvor udlejer taber helt eller delvist, er omfattet af oplysningspligten. Dvs. afgørelser om istandsættelseskrav, lejens størrelse, opsigelse, ophævelse, forbrugsregnskaber osv. Ifølge lovforslaget er det alene vundne sager og husordenssager, der undtages fra oplysningspligten.

Hvad skal man oplyse om?

Meddelelsen skal være skriftlig og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Derudover skal meddelelsen indeholde en kopi af afgørelsen. Alle personoplysninger i afgørelsen skal anonymiseres, og det er udlejers ansvar, at der ikke videregives personoplysninger.

Straf og bøde

Opfylder udlejer ikke sin oplysningspligt, kan udlejer straffes med bøde eller fængsel indtil fire måneder.

NJORD anbefaler

Fra den 1. juli 2020 skal udlejer være meget opmærksom på, om der er grundlag for at indgå en aftale, hvor lejerne får betaling for at flytte. Hos NJORD hjælper vi dig med at vurdere, om det er muligt at indgå en sådan aftale og om dine alternativer.

Pga. oplysningspligten kan en tabt sag nemt udløse nye lejesager. Derfor er det vigtigere end nogensinde, at tvister med lejerne fra start håndteres professionelt og kompetent. Vores erfarne specialister indenfor lejeret kan hjælpe dig sikkert igennem enhver form for tvist med dine lejere.



Tilmeld dig vores nyhedsbrev

Følg NJORDs serie om Blackstone-indgrebet her - Vi holder dig opdateret løbende!

Læs mere

Blackstone-indgrebet

#1 Krav til energiforbedringer

#2 Forbud mod at betale lejere for at flytte

#3 Lejenedsættelse

#4 Regler for karenperiode og ejerskifte