

Medfører de nye regler om lejenedsættelse et lavere afkast for udlejere?

Regler for lejenedsættelse er en del af Blackstone-indgrebet. I dette afsnit ser vi på, hvad det betyder for udlejer, når lejen i gennemgribende moderniserede lejemål ikke må overstige det lejedes værdi, og når der fremover skal lægges særlig vægt på sammenligningslejemål, der har været prøvet af huslejenævnene eller domstolene. Som udlejer står du i en situation, hvor Blackstone-indgrebets mange nye regler vil påvirke din forretning grundlæggende – derfor klæder vi dig på og giver vores bedste anbefalinger til, hvordan du bedst håndterer den nye virkelighed efter d. 1. juli.



Hvordan fastsættes lejen i gennemgribende moderniserede lejemål?

I dag accepterer man, at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål overstiger det lejedes værdi med op til ca. 10 %. Det gør man ud fra en erkendelse af, at det lejedes værdi fastsættes skønsmæssigt, og derfor ikke er en eksakt størrelse.

Efter den 1. juli 2020 må lejen i gennemgribende moderniserede lejemål ikke afvige fra det lejedes værdi. Overstiger lejen det lejedes værdi, kan lejeren kræve lejenedsættelse. Dette gælder dog kun lejeforhold, der indgås efter den 1. juli 2020.

Der er ingen nedre grænse for, hvornår der kan kræves en lejenedsættelse. Forhøjes lejen med 1% pga. udviklingen i nettoprisindekset, uden det lejedes værdi stiger tilsvarende, men f.eks. kun 0,7%, kan lejeren kræve lejenedsættelse.

Flere lejere vil dermed have mulighed for at kræve lejenedsættelse, da der skal mindre til at kræve en lejenedsættelse. Derfor vil reglen formentlig medføre et øget antal lejenedsættelsessager, ligesom det alt andet lige også indebærer en risiko for et dårligere afkast på ejendommen.

Beløbet for at tabe ved huslejenævnet hæves til 6.000 kr.

Hvis en lejer får fuldt medhold ved huslejenævnet, skal udlejer i dag betale 2.180 kr. til huslejenævnet. Fra den 1. juli 2020 stiger dette beløb til 6.000 kr.

Stigningen skal være med til at finansiere huslejenævnene, ligesom det forventes, at udlejere pga. den øgede betaling vil afholde sig fra at føre unødvendige sager ved huslejenævnet.

Hvordan fastsættes det lejedes værdi?

Når domstolene vurderer det lejedes værdi, er sammenligningslejemål et afgørende bevis. Med Blackstone-indgrebet indføres en ny (bevis-)regel, der medfører, at sammenligningslejemål, der har været prøvet af huslejenævnet eller domstolene, skal have større bevismæssig vægt end uprøvede sammenligningslejemål.

Tidligere har domstolene også lagt større vægt på relevante prøvede sammenligningslejemål, men fremadrettet skal der ses bort fra uprøvede sammenligningslejemål, hvis der er et tilstrækkeligt antal prøvede sammenligningslejemål.

Loven vil formentlig medføre, at sager om lejens størrelse vil blive mere ressourcekrævende og dermed dyrere at føre, da både lejer og udlejer kan have en interesse i at få afskåret uprøvede sammenligningslejemål.

De nye regler træder i kraft den 1. juli 2020 og omfatter lejemål, der er indgået både før og efter den 1. juli 2020.

Krav om besigtigelse inden modernisering

For at lejen kan fastsættes efter det lejedes værdi, skal moderniserings udgifter være af en vis størrelse. Moderniseringen skal have forøget værdien af det lejede væsentligt, og lejemålet skal således være blevet væsentligt bedre.

For at sikre at disse kriterier er opfyldt, bliver det et krav, at huslejenævnet besigtiger et lejemål, inden det moderniseres. På baggrund af besigtigelsen vurderer huslejenævnet, om lejemålet har en stand, som gør det muligt at forøge det lejedes værdi væsentligt. Vurderer huslejenævnet, at det ikke er muligt, vil udlejer være afskåret fra at fastsætte lejen efter reglerne om det lejedes værdi pga. en gennemgribende modernisering.

Potentiel slingrekurs for vurderinger

Tanken, om at fastslå lejemålets stand inden moderniseringen sættes i gang, giver umiddelbart god mening. Det er dog problematisk, at vurderingen skal foretages af huslejenævnet uden byggesagkyndig bistand, og derudover er der ikke udstukket nogen retningslinjer for, hvad huslejenævnene skal lægge vægt på ved deres vurderinger. Derfor vil der desværre være risiko for en slingrekurs, hvor huslejenævnene kommer til at administrere reglerne forskelligt.

Når en udlejer har anmodet om en besigtigelse, har huslejenævnet fire uger til at foretage besigtigelsen og senest to uger herefter fremsende afgørelsen til udlejeren. Afgørelsen gælder i tre år. Går udlejer ikke i gang med moderniseringen indenfor de tre år, skal udlejer gennemføre en ny besigtigelse.

NJORD anbefaler

Det bliver vigtigere end nogensinde for udlejere at have et stærkt kendskab til og dokumentation for lejeniveauet. Dels fordi det forventes, at der kommer flere sager om lejens størrelse, og dels pga. af de nye regler om brugen af sammenligningslejemål. Vigtigheden bliver ikke mindre af, at en tabt sag kan blive en katalysator for flere sager, som følge af udlejers pligt til at oplyse lejerne om en tabt sag.

Derfor anbefaler vi, at man opsøger kyndig rådgivning i denne type sager.

Brug for rådgivning?

Hos NJORD fører vi mange sager om lejens størrelse, og vi har stor viden og stærk dokumentation for lejeniveauet. Hvis du har brug for hjælp til at vurdere lejeniveauet for dine lejemål eller står i en situation, hvor en lejer har krævet lejenedsættelse, er vi klar til at hjælpe dig.

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