

# Kan modernisering af lejemål stadig betale sig efter den nye karenstperiode for kontrolskifte?

En karenstperiode på 5 år ved et kontrolskifte af et lejemål er et af de centrale Blackstone-indgreb, der får konsekvenser for udlejerens fortjeneste ifm. modernisering. Men hvad går karenstperioden ud på, og hvad er et kontrolskifte? Vi giver et overblik over, hvad ændringerne betyder, og hvilke konsekvenser det får for investorer og udlejere, som ønsker at modernisere og investere i udlejningsejendomme.



## Hvad går den nye karenstperiode ud på?

Den nye karenstperiode indebærer, at udlejer skal have ejet eller kontrolleret lejemålet i 5 år, før udlejer får adgang til at foretage udlejning til en ny lejer efter det lejedes værdi. Er lejemålet udlejet ved karenstperiodens udløb, må udlejer således tålmodigt vente på, at lejeren flytter. Først herefter kan udlejer genudleje lejemålet og fastsætte lejen efter det lejedes værdi.

I karenstperioden kan udlejer modernisere lejemålet. Indtil karenstperioden er udløbet, må udlejer dog nøjes med at leje ud efter den omkostningsbestemte leje med tillæg for forbedringerne.

## Hvornår foreligger et kontrolskifte?

Blackstone-indgrebet indeholder en detaljeret regulering af, hvornår der foreligger et kontrolskifte. Overordnet set bygger reglerne på den forudsætning, at enhver form for overgang af mindst 50 % af ejerskab, ejerandele, bestemmende indflydelse, ret til afkast eller værdistigning og lignende udgør et kontrolskifte. Et sådant kontrolskifte udløser den nye femårige karenstperiode.

Enkelte situationer er dog undtaget. Det drejer sig om:

- kontrolskifte ved arv efter arveloven
- koncerninterne transaktioner

Derudover kan en ejendom i tre tilfælde undtages fra reglerne om karenstperiode:

- Hvis en andelsboligforenings ejendom omdannes til en udlejningsejendom. Dette gælder også ved senere videresalg af ejendommen.
- Hvis udlejer foretager energiforbedringer for mindst 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> over en 2-årig periode.

- Hvis ejendommen energiforbedres, så den får et energimærke, der ligger mindst tre niveauer over det niveau, ejendommen havde den 1. juli 2020.

## Hvornår træder reglerne om karenperiode i kraft?

Reglerne om kontrolskifte og karenperiode gælder fra lovforslagets fremsættelse den 22. april 2020. Det betyder, at karenperioden løber fra det tidspunkt, hvor det første kontrolskifte sker efter den 22. april 2020.

## Hvilke konsekvenser får reglerne for udlejer?

Reglerne om kontrolskifte og karenperiode indebærer, at ejendomsinvestorer må vente tålmodigt på, at karenperioden løber ud, og at lejeren flytter, før de kan høste frugterne af lejemålets modernisering. Der kan gå mange år, før udlejer får mulighed for at hæve lejen efter en gennemgribende modernisering, især som følge af det nye forbud mod at betale lejere for at flytte.

Det kan stille udlejer i et dilemma, hvis et lejemål fraflyttes op til karenperiodens udløb. Her må udlejer vælge mellem at leje lejemålet ud og risikere, at lejeren bliver boende meget længe, hvorved udlejer afskæres fra at fastsætte lejen efter det lejedes værdi eller lade lejemålet stå tomt i en periode frem til karenperiodens udløb.

I den sammenhæng kan det nævnes, at det ikke er tilladt at udleje et lejemål på vilkår om, at huslejen ved karenperiodens udløb overgår fra omkostningsbestemt leje til det lejedes værdi. Nogle udlejere kunne måske være fristede til at indgå en tidsbegrænset lejeaftale, så lejemålet frigøres ved karenperiodens udløb, men en sådan tidsbegrænsning vil ikke være gyldig.

## NJORD anbefaler

Reglerne om karenperiode og kontrolskifte kommer til at påvirke investeringspotentialer for mange udlejningsejendomme. Hvordan påvirkningen udmønter sig for den udlejningsejendom, som du er interesseret i eller ejer, afhænger af den konkrete ejendom. Uanset om du vil købe eller sælge en udlejningsejendom, der er omfattet af de nye regler, anbefaler NJORD, at du søger advokatbistand og får klarlagt, hvordan du opnår det bedste afkast på kort og lang sigt.

## Har du brug for rådgivning?

Står du overfor at investere i en udlejningsejendom, eller ejer du en ejendom, der omfattes af de nye regler? Så tag fat i NJORD's team, der rådgiver om, hvordan du håndterer de nye regler og undgår de mange nye faldgruber, som Blackstone-indgrebet medfører for mange udlejere.

## Læs mere

Blackstone-indgrebet  
Krav til energiforbedringer  
Forbud mod at betale lejere for at flytte  
Lejenedsættelse  
Regler for karenperiode og ejerskifte