

Offentliggjort d. 12. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

06.13.2020-19 (20200509) Lejeboliginitiativer

Indgreb mod spekulation i lejeboliger[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Den boligpolitiske aftale fra 30. januar 2020 om ”Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger” er nu blevet udmøntet i lovforslag. I det følgende omtales nogle af disse initiativer, som forventes at træde i kraft den 1. juli 2020 og for nogle af initiativerne allerede fra den 22. april 2020, dvs. fra lovforslagets fremsættelse.

Boligindgrebet vedrører bl.a. lejefastsættelsen i de ”gennemgribende forbedrede” lejemål. Det drejer sig om lejemål, hvor lejefastsættelsen har været begrænset (beskyttet) af reglerne om omkostningsbestemt leje, men hvor lejen efter en større renovering kan fastsættes med udgangspunkt i ”det lejedes værdi”. Det vil typisk resultere i en væsentligt højere leje for den enkelte bolig. Ordningen kan kun benyttes i forbindelse med, at en lejer flytter ud af lejemålet, og en ny lejer flytter ind.

Ved lejemål, som er gennemgribende forbedret, forstås efter de gældende regler lejemål, hvor forbedringer har forøget det lejedes værdi væsentligt, og hvor forbedringsudgiften i 2020-niveau enten overstiger 2.271 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 259.699 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år.

Herudover er det efter de gældende regler en betingelse for at anvende ordningen om leje-forhøjelse efter forbedringer, at ejendommen har en indplacering på energimærkningskalaen på mindst niveau D eller alternativt, at der udføres energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m². Fredede ejendomme er dog fritaget for kravet om ejendommens placering på mindst energimærke D.

Uhensigtsmæssig udvikling

*Bodil Christiansen
Advokat (L)*

*Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)*

*Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800*

*tommy@v.dk
www.v.dk*

Offentliggjort d. 12. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

De særlige regler om lejeforhøjelse efter gennemgribende forbedring blev etableret i 1996 med det - prisværdige - formål at fremme modernisering af den private boligmasse. I 2014 blev ordningen ændret, således at der fremadrettet også blev stillet krav til ejendommens energitilstand. Den pågældende ændring blev omtalt i disse spalter den 26. april 2014 i artiklen ”Energibesparelser i private lejeboliger”.

Regelsættet har imidlertid udløst en uventet og uønsket udvikling, hvor udenlandske investorer opkøb og forbedring af boligudlejningsejendomme har fået store økonomiske konsekvenser for lejerne.

På denne baggrund besluttede et bredt politisk flertal i februar 2019 at nedsætte en ekspertgruppe, som skulle se nærmere på regelsættet og komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af loven.

Ekspertgruppen afgav i oktober 2019 rapport om problemstillingen. Sidenhen, den 30. januar 2020, indgik regeringen sammen med DF, SF, Enhedslisten og Alternativet en aftale om en række initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme, og herunder ændring af reglerne om lejefastsættelse efter gennemgribende reovering.

Hovedtanken bag de aftalte og nu foreslåede ændringer er at stoppe huslejestigningerne på private boliger i storbyerne, men samtidig og sideløbende hermed at give mulighed for at gennemføre nødvendige og rentable energireoveringer til gavn for klimaet og for lejerne, som forventes at få en lavere varmeregning.

Der er ikke tale om, at reglen om lejefastsættelse efter gennemgribende forbedringer til det lejedes værdi ophæves, men derimod om, at betingelserne for at anvende reglen skærpes. Dels ved at indføre en karenperiode for at gøre brug af reglen, og dels ved at skærpe kravene til ejendommens energistand, jf. nærmere nedenfor.

Karenperiode og ”kontrolskifte”

Offentliggjort d. 12. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

På denne baggrund foreslås for det første en karenperiode, således at det som udgangspunkt først bliver muligt for en udlejer at gøre brug af reglen, når det er gået mindst 5 år fra, hvad der i lovforslaget betegnes som et "kontrolskifte" vedrørende lejemålet eller den ejendom, som lejemålet indgår i.

Ved et "kontrolskifte" tænkes i lovforslaget i første række på overdragelse af mindst 50 pct. af den ejendom, som lejemålet indgår i, eller af ejerandelen til lejemålet. Det kan være overdragelse af ejendommen eller ejerandele til lejemålet i form af et køb, som gave, ved fuldbyrdelse af pant eller på anden vis.

Kontrolskifte er imidlertid ikke begrænset til tilfælde, hvor der foreligger ejerskifte af ejendommen eller lejemålet. For at forhindre omgåelse omfatter begrebet kontrolskifte også en række tilfælde, hvor der foreligger et "indirekte" ejerskifte. Som et enkelt eksempel kan nævnes tilfælde, hvor ejendommen ejes af et selskab, og der sker salg af aktierne i selskabet fremfor salg af selve ejendommen.

Der foreligger således bl.a. kontrolskifte og dermed en karenperiode i tilfælde, hvor der sker overgang af den bestemmende indflydelse på det selskab m.v., som ejer ejendommen m.v., eller en ændring på mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af det selskab m.v., som ejer ejendommen. Og på lignende vis vil der foreligge kontrolskifte ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til det økonomiske afkast fra eller værdistigninger på ejendommen.

Ligeledes vil der kunne foreligge kontrolskifte og dermed en karenperiode ved indgåelse ved den blotte indgåelse eller overdragelse af en optionsaftale. Det drejer sig efter lovforslaget om tilfælde, hvor der foreligger indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om rettigheder til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte, hvis den eller disse aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.

På lignende vis vil indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære et kontrolskifte, jf. ovenfor.

Offentliggjort d. 12. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

Og skulle man som ejendomsinvestor have øjnet en model, som ikke er omfattet af ovennævnte tilfælde, bør man være opmærksom på, at begrebet ”kontrolskifte” efter lovforslaget også omfatter dispositioner, som ikke udtrykkeligt er nævnt i de foreslåede regler, jf. ovenfor, men hvorved der opnås ”en tilsvarende virkning”. Altså en opsamlingsbestemmelse, der kan opfange konstruktioner med samme formål, dvs. en særdeles vidtgående omgængelsesbestemmelse.

Der er næppe nogen tvivl om, at partierne bag aftalen fra 30. januar 2020 og siden Boligministeriet har gjort sit yderste for at skabe et værn mod spekulation i reglerne om lejefastsættelse efter gennemgribende forbedringer.

Undtagelser til karens-reglen

Lovforslaget undtager dog samtidig flere situationer fra det ellers omfattende værn.

Det er bl.a. præciseret i lovforslaget, at udlejning og genudlejning af lejemål, som allerede den 1. juli 2020 kan udlejes efter principperne om gennemgribende forbedringer, ikke berøres af de foreslåede regler. Der vil med andre ord ikke blive tale om ”tilbagevirkende kraft.”

Kontrolskifte, som sker ved arv eller overtagelse i forbindelse med uskiftet bo, vil heller ikke udløse en karensperiode. Denne undtagelse gælder dog ikke for arveforskud.

Kontrolskifte i forbindelse med koncerninterne transaktioner, samt kontrolskifte ved omdannelse af en andelsboligforenings ejendom til en udlejningsejendom, vil heller ikke udløse en karensperiode.

For at imødekomme hensynet til at få gennemført nødvendige og rentable energireoveringer foreslås i lovforslaget to yderligere undtagelser fra reglerne om en karensperiode ved kontrolskifte:

Det drejer sig for det første om kontrolskifte vedrørende boliger beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse vedrørende den del af ejendommen,

Offentliggjort d. 12. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. m² for denne del af ejendommen.

Og dernæst kontrolskifte vedrørende boliger beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger tre niveauer over indplaceringen den 1. juli 2020.

Forøgede energikrav

Som et yderligere led i indgrebet foreslås det at øge energikravene til ejendomme som betingelse for at iværksætte lejeforhøjelser efter reglerne om gennemgribende forbedringer.

Efter lovforslaget skal det således fremadrettet være en betingelse, at ejendommen har en indplacering på energimærkningsskalaen på mindst niveau C – fremfor som hidtil niveau D.

Endvidere foreslås alternativet om udførelse af energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m² ophævet. I stedet foreslås det alternativ at udføre energiforbedringer i et sådant omfang, at ejendommen opnår en indplacering i energimærkeskalaen, som ligger mindst to niveauer over ejendommens placering den 20. juli 2020.

Det er tanken, at fredede ejendomme fortsat ikke skal være omfattet af de særlige energikrav for ejendomme, hvor ejeren ønsker at anvende ordningen om ”gennemgribende forbedringer”.

Forudgående tilsagn fra huslejenævnet

Som noget nyt foreslås endvidere, at udlejeren skal pålægges at indhente en afgørelse fra huslejenævnet om, at lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende forbedring. Afgørelsen skal træffes på baggrund af huslejenavnets besigtigelse af lejemålet forud for forbedringernes iværksættelse, og skal være en betingelse for at kunne gøre brug af reglen om lejefastsættelse til det lejedes værdi efter gennemgribende forbedringer

Offentliggjort d. 12. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

Styrkede lejerrettigheder

Sideløbende med de ovennævnte initiativer og med henblik på at understøtte værnet mod spekulation i reglerne om ændret lejefastsættelse ved gennemgribende forbedringer foreslås det at styrke lejernes retsstilling på forskellig vis.

Begrænsning af lejestigningen

Blandt disse forslag er for det første et forslag om at begrænse lejen efter gennemførelse af gennemgribende forbedringer. Efter de gældende regler kan huslejen for gennemgribende forbedrede lejemål, som opfylder de i bestemmelsen nærmere fastsatte krav, fastsættes til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Formuleringen ”ikke væsentligt overstiger” er udtryk for en skønsmargin, som er begrundet i, at fastlæggelse af det lejedes værdi beror på en skønsmæssigt ansat vurdering. Ifølge lovforslaget ligger denne skønsmargin efter huslejenævnenes praksis i størrelsesordenen 10 pct.

Med henblik på at dæmpe udviklingen i huslejeniveauet for gennemgribende forbedrede lejeboliger foreslås det nu at ophæve muligheden for at fastsætte huslejen for disse boliger til et beløb, som overstiger det lejedes værdi. Huslejen vil derfor fremadrettet ikke kunne fastsættes til et beløb, som overstiger det lejedes værdi.

Forbud mod kompensation for fraflytning

Angiveligt på baggrund af beskyttelseshensyn foreslås det endvidere at etablere et forbud mod, at udlejere tilbyder lejere betaling m.v. med det formål at få lejeren til at fraflytte lejemålet. Det er tanken, at denne regel skal sanktioneres dels på den måde, at en lejer, som har accepteret et sådant ulovligt tilbud, skal kunne kræve at flytte ind i lejemålet igen og da uden at skulle tilbagebetale det modtagne beløn for fraflytning. Og dels derved, at en udlejers overtrædelse af forbuddet, belægges med bøde- eller fængselsstraf. Det vil derimod fortsat være lovligt for lejeren at opfordre udlejeren til at yde kompensation for at fraflytte samt at modtage en sådan kompensation.

Lovforslaget omfatter herudover visse andre tiltag, som ligeledes skal styrke lejernes retsstilling.

Offentliggjort d. 12. maj 2020 på Vidensportalen V.dk

Konsekvenser for andelsboliger

De foreliggende lovforslag har eller kan få flere afledede effekter for ejendomme ejet af andelsboligforeninger, og der i lovforslagene søgt taget højde herfor.

Ikrafttræden

Det er tanken, at de foreslåede regler som udgangspunkt skal træde i kraft den 1. juli 2020.

Men bl.a. reglerne om en karens-periode ved ”kontrolskifte” foreslås at skulle have virkning allerede fra fremsættelsen af lovforslaget herom, dvs. fra den 22. april 2020.

Endvidere vil nogle af reglerne om styrkede rettigheder for lejere efter lovforslaget have virkning også for lejeforhold indgået før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020.

— o —