

NYE LOVFORSLAG OM ÆNDRING AF BOLIGREGULERINGSLOVENS § 5, STK. 2

Tre nye lovforslag fremsat den 22. april 2020 skal være med til at styrke lejers retsstilling i boliglejemål. De fremsatte lovforslag udmønter den boligpolitiske aftale af 30. januar 2020, som bl.a. har til formål at imødegå kortsigtet spekulation i private udlejningsejendomme og bekæmpe pres på boligpriserne.

Hovedpunkterne i lovforslagene er 1) en karenperiode, før lejen kan hæves som følge af en gennemgribende forbedring af lejemålet, 2) skærpelse af energikravene og 3) fjernelse af væsentlighedsmargin.

Lovændringerne forventes at træde i kraft den 1. juli 2020, idet reglerne om karenperiode dog finder anvendelse allerede fra lovforslagets fremsættelse den 22. april 2020 (reglerne vil dog først blive håndhævet fra lovændringernes ikrafttræden).

Karenperiode

Den foreslåede ordning indebærer indførelse af en karenperiode på 5 år, som medfører en tidsmæssig begrænsning af muligheden for at fastsætte lejen til det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Udlejer kan således først aftale fastsættelse af lejen til det lejedes værdi efter en gennemgribende forbedring af lejemålet, når udlejer har ejet lejemålet (eller ejendommen, hvori lejemålet er beliggende) i en periode på 5 år fra det seneste kontrolskifte. Hvis lejemålet er udlejet ved karenperioden udløb, må udlejer herefter yderligere afvente, at lejer fraflytter, før udlejer kan genudleje lejemålet og aftale leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Ved kontrolskifte forstås som udgangspunkt alle former for direkte og indirekte overdragelser af ejendomme med boliglejemål, idet formålet har været at sikre, at der ikke kan ske omgåelse af karenperioden ved anvendelse af forskellige aftale- og selskabskonstruktioner mv. Undtaget fra reglerne om kontrolskifte er dog arveskifte, koncerninterne transaktioner og omdannelse af en andelsboligforenings ejendom til udlejningsejendom.

I den foreslåede ordning indføres samtidigt et grønt incitament, som indebærer, at udlejer kan se bort fra karenperioden, hvis udlejer indenfor en periode på 2 år gennemfører energiforbedringer i ejendommen for mindst 3.000 kr. pr. m² eller forbedrer ejendommens energiklasse med mindst 3 niveauer. Opfyldes disse krav til energiforbedring, vil lejemål i ejendommen herefter permanent være undtaget fra karenperioden.

Skærpelse af energikrav

Som led i den grønne omstilling og for at begrænse udlejningsejendommens klimabelastning foreslås det ligeledes, at de energimæssige betingelser for at anvendelse § 5, stk. 2-ordningen øges. Ifølge lovforslaget skal leje fastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 herefter kun kunne ske, hvis ejendommen har mindst energiramme C, eller der er foretaget energiforbedringer i et sådant omfang, at energimærket stiger to niveauer fra det energimærke, der var gældende den 1. juli 2020 (eksempelvis fra F-D).

Fjernelse af væsentlighedsmargin

Ifølge den nugældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi. Heri ligger, at lejen hidtil har kunne fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi, så længe overskridelsen blot ikke har været væsentlig. Denne væsentlighedsmargin har ifølge retspraksis hidtil udgjort 10-12 %.

Med den foreslåede lovændring udgår ordet "væsentlig" i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og den margin, der har ligget heri udgår således. Lejen i § 5, stk. 2-lejemål må herefter ikke længere fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi.

Lovforslagenes 2. behandling i Folketinget er planlagt til den 2. juni 2020.

Kontakt SKOV Advokater, hvis du vil vide mere.