

Ejendomsforeningen Danmark



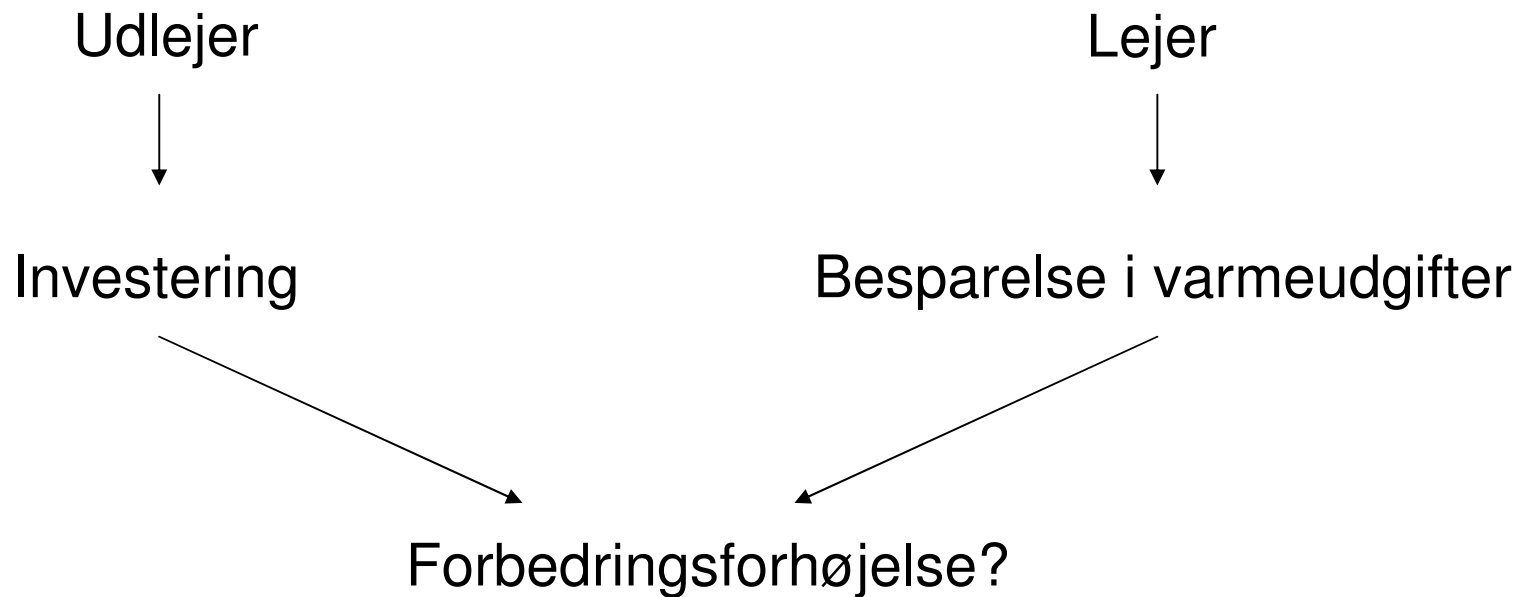
Barrierer for bæredygtige renoveringer

Juridisk konsulent Mogens Dürr

Oversigt



Energibesparende arbejder



Barrierer



- Økonomiske barrierer
 - kan udlejer få en lejeforhøjelse, som gør forbedringen rentabel?
- Juridiske barrierer
 - ”forhindringsløb” for udlejer

Økonomi



- Forbedringsforhøjelser
 - fradrag for sparet vedligeholdelse
 - f.eks. GD 2006/39 Ø – udskiftning af 1-strengt varmeanlæg til 2-strengt varmeanlæg
 - udgift på ca. 4 mio. kr., sparet vedligeholdelse 2/3 af udgiften
 - modsvare brugsværdiforøgelsen
 - GD 2005/01 H – indretning af taglejlighed
 - nedsættelse af forbedringstillæg ca. 10 år efter udførelsen af forbedringsarbejderne
 - samlet leje må ikke overstige det lejedes værdi
 - ingen sikkerhed selvom praksis for beregninger følges

Økonomi



- Forbedringsforhøjelser
 - tidshorisont for at tjene investeringen hjem
 - 20-30 år
 - usædvanlig lang investeringshorisont
 - forbedringsarbejder som giver store energibesparelser er typisk lavet
 - individuel opvarmning → fjernvarme
 - vinduer med enkeltlagsglas → termovinduer
 - termostatventiler

Jura



- Hvor store forandringer må udlejer overhovedet lave?
 - ingen ret til opsigelse af lejere
 - ret til opsigelse på grund af ombygning blev ophævet i 2004
 - ingen ret til at kræve at lejer midlertidigt fraflytter
 - hvor meget må arbejdet genere lejer?
 - kan lejer kræve forholdsmæssigt afslag på grund af generne?
 - vanskeliggør klart store arbejder som omfatter hele ejendommen

Jura



- Varslingstyranni
 - ekstremt indviklede varslingsregler
 - varierer alt efter ejendomstype, lejeforhøjelsens størrelse og +/- beboerrepræsentation
 - høring af beboerrepræsentationen inden iværksættelse
 - afholdelse af møde med beboerrepræsentationen
 - varsling af adgang
 - varsling af iværksættelse
 - varsling af foreløbig lejeforhøjelse
 - varsling af endelig lejeforhøjelse

Jura



- Varslingstyranni
 - ekstremt indviklede varslingsregler
 - formfejl ved varsling → ingen eller begrænset lejeforhøjelse
 - GA 2002/17 vinduesudskiftning
 - » årlig lejeforhøjelse begrænset fra 2,9 mio. kr. til 2,5 mio. kr. på grund af formfejl ved varsling af iværksættelse
 - GA 2003/18 vinduesudskiftning
 - » ingen lejeforhøjelse overhovedet på grund af manglende forudgående høring af beboerrepræsentationen

Jura



- Omfattende indsigelsesmuligheder
 - mulighed for indsigelse imod lejefastsættelsen til enhver tid
 - indsigelse imod varsling
 - udlejer skal indbringe sagen for huslejenævnet
 - indsigelse imod lejefastsættelsen i øvrigt
 - lejer må selv indbringe sagen for huslejenævnet
 - » ingen frister for indbringelse
 - » udlejer skal dokumentere forbedringsarbejdet og beregningen



En sag fra det virkelige liv

- I juni 2008 anmoder udlejer huslejenævnet om forhåndsgodkendelse af forbedringsarbejder
 - nyt tag med isolering, nye vinduer og døre, nye køkkener og badeværelser m.v.
 - samtidig varsles iværksættelse og foreløbig lejeforhøjelse
 - 2 udlejede lejemål og 5 tomme lejemål
- Lejerforeningen fremsætter indsigelse i oktober 2008
 - forhåndsgodkendelse m.v. trækker ud



En sag fra det virkelige liv

- I december 2008 iværksætter udlejer tag- og vinduesudskiftning
- I marts 2009 træffer huslejenævnet afgørelse om
 - at man overhovedet ikke vil forhåndsgodkende noget af projektet fordi (en del af) arbejderne er iværksat
 - at lejeforhøjelsen begrænset til 87 kr. pr. m², fordi arbejderne er iværksat inden huslejenævnets afgørelse om arbejdernes hensigtsmæssighed
 - uden at der tages stilling til om det gælder for alle lejemål eller kun de udlejede lejemål



En sag fra det virkelige liv

- Klart ukorrekt afgørelse (ED's vurdering)
 - afvisning af forhåndsgodkendelse er korrekt
- Konsekvens?
 - udlejer er nødt til at anke huslejenævnes afgørelse til boligretten
 - advokatomkostninger for udlejer indtil nu er ca. 60.000 kr.
 - inden sagen er færdig koster det mindst 100.000 kr. i advokatomkostninger
 - hvis udlejer senere får tilkendt sagsomkostninger vil det hverken helt eller halvt dække udlejers advokatomkostninger
 - hvor er fortjenesten der skal dække tabet for udlejer?



Hvad skal der til?

- klarere definition af energibesparende foranstaltninger og nødvendige følgearbejder som forbedringsarbejder
- energibesparende foranstaltninger skal ikke være begrænset af det lejedes værdi
- forenklede varslingsregler
- mulighed for at udlejer midlertidigt råder over lejemålene
- højere gebyr for huslejenævnsager som skal betales af lejer



info@ejendomsforeningen.dk

www.ejendomsforeningen.dk

Telefon: 33 12 03 30

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2

1358 København K