

Fire måneder med L 817, 818 og 819

v/Ankenævnets formand Jens Stausbøll
Advokat Anne Louise Husen
og specialkonsulent Mari Bech

***Alle, der deltager via Microsoft Teams bedes
slukke kamera og mikrofon***

*Anvend håndsoprækningsfunktionen, hvis du har
spørgsmål undervejs*



Agenda

Indledning v/Jens Stausbøll

1. Nævnsbesigtigelse før forbedringer, BRL § 5, stk. 3
2. Udlejers oplysningspligt, lejelovens § 107a
3. Karensperioden i BRL § 5, stk. 5-6 og indvirkning på ejendomshandler og moderniseringer
4. Strafgebyret efter forhøjelse, BRL § 39, stk. 2
5. Det lejedes værdi i småejendomme

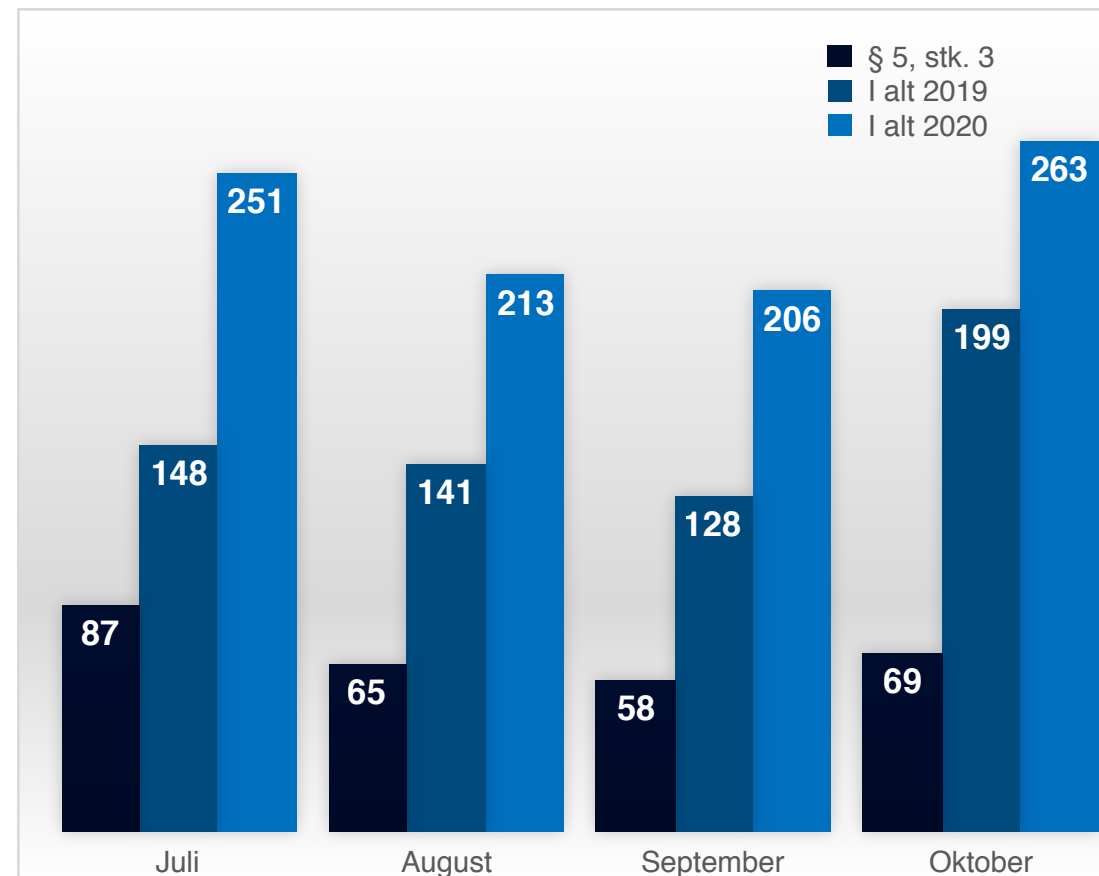
Nævnsbesigtigelse før forbedringer, BRL § 5, stk. 3

- i de Københavnske huslejenævn, v/Mari Bech**
- i Københavns huslejeankenævn, v/Jens Stausbøll**
- i Frederiksberg huslejenævn og andre nævn samt udlejernes udfordringer, v/Anne Louise Husen**

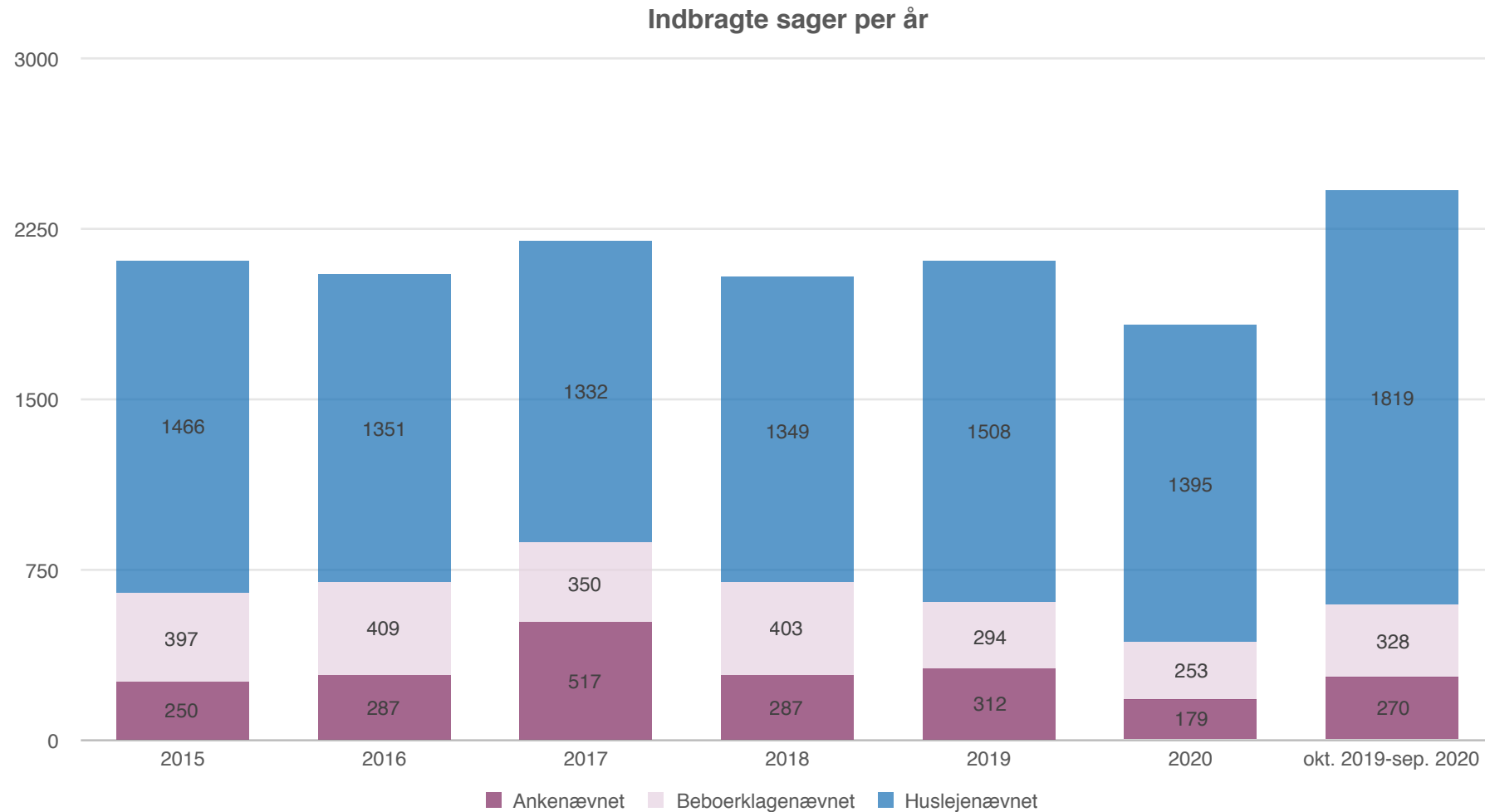
I de Københavnske Huslejenævn

Indkomne § 5, stk. 3-sager i alt: 279

- I alt indbragt siden 1. juli 2020:
933 sager
- Sidste år i samme periode:
616 sager
- Sidste år indbragt i alt:
1.820 sager
- I år pr. 1/11:
ca. 2.080 sager



Stigning i indbragte sager i alt



Tiltag

- Tekniker ansat på konsulentbasis
- Der besigtiges 15-20 lejemål ugentligt af en tekniker og en sekretær
- Nye ansatte og team oprettet, der alene behandler sager indbragt efter § 5, stk. 3
- Ekstra nævnsmøder afholdt og planlægges fortsat afholdt
- 6. huslejenævn dannes pr. 1. januar 2021

Behandlingen af sagerne kort

- Tjek af status
- Anmodning om oplysninger
 - Plantegning
 - Beskrivelse af lejemålets nuværende stand
 - Beskrivelse af, hvilke moderniseringer, der påtænkes foretages
 - Særlige forhold i lejemålet, der ønskes fremhævet
 - Oplysninger om, hvem der ejer de hårde hvidevarer i lejemålet
- Besigtigelse af tekniker og sekretær
- Indstilling og drøftelse på nævnsmøde
- Eventuel besigtigelse igen af nævnet, hvis der ikke kan træffes afgørelse på det foreliggende grundlag
- Afgørelse udarbejdes og godkendes af nævnets formand inden udsendelse

Oplysninger, der ikke er relevante for sagernes behandling

- Generelle forbedringer i lejemålet (f.eks. opsætning af altan)
- Øvrige betingelser for at udleje efter § 5, stk. 2, tages der ikke stilling til
 - Energimærket for ejendommen og karenperioden undersøges ikke
- Sammenspillet med forhåndsgodkendelser efter lejelovens § 59a, stk. 2
- Oplysninger om, hvorvidt lejemålet tidligere er byfornyset ændrer ikke på vurderingen

Afsluttede sager i alt samt udfald

- Frem til 1. november 2020 er 171 sager indbragt
- 14 sager er lukkede uden afgørelse
- I 144 sager har ejeren fået medhold
- I 13 sager har ejeren ikke fået medhold
– Heraf er 5 af sagerne anket



● Lukket uden afgørelse ● Ejer medhold ● Ejer ikke medhold

§ 5, stk. 3-sagerne i Københavns Ankenævn

- Indkomne sager pr. 1. november 2020: Fem
 - Èn er stadfæstet
 - To er ændret
 - To er ikke afgjorte

Boligreguleringslovens § 5, stk. 3

- »Stk. 3. Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for fire uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejerens senest to uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i tre år.«

Afgørelse af 17. september 2020

Sagsnr.: 2020-0200534

- Lejemål beliggende i København S
- Beboelseslejlighed på 59 m² opført i 1899
- Køkken og bad er fra byfornyelse i 1998
- Moderniseret køkken med glatte hvide laminatfronter og stålgreb på overskabe, underskabe og skuffer samt oliebehandlet træbordplade og laminatgulv
- Gaskomfur, emhætte, køle-/fryseskab og opvaskemaskine, der var ejers
- Moderniseret badeværelse med hvide vægfliser, gråt flisegulv, nedsænket loft, mekanisk ventilation og bruseniche
- Vand- og elinstallationer af ældre dato
- Termoruder fra 1988
- Altan opsat i 2007
- Nyere centralvarme med radiatorer af ældre dato

Afgørelse af 17. september 2020

Sagsnr.: 2020-0200534



Afgørelse af 17. september 2020

Sagsnr.: 2020-0200534



Afgørelse af 17. september 2020

Sagsnr.: 2020-0200534

- Huslejenævnets flertal besluttede, at lejemålet ikke har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 3, sammenholdt med § 5, stk. 2.
 - Flertallet lagde vægt på, at lejemålet allerede fremstod med nyere moderniseringer.
- Et enigt ankenævn besluttede, at lejemålet har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.
 - Ankenævnet lagde vægt på alderen af de nuværende moderniseringer, og herunder at indretningen både for så vidt angår køkken og bad fremstår utidssvarende. Det vil således ikke være et unødigt ressourcospild, såfremt lejemålet gennemgribende moderniseres.
 - Som lejemålet fremstår på besigtigelsen, er det muligt at opnå en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, såfremt der laves en gennemgribende modernisering med et beløb på minimum 133.989 kr. (2020-niveau)

Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0799620

- Lejemål beliggende i København Ø
- Beboelseslejlighed på 97 m² opført i 1886
- Køkkenet er fra omkring 1992
- Moderniseret køkken med glatte hvide laminatfronter samt laminat- og stenbordplade og laminatgulv
- Gaskomfur og emhætte, der var ejers
- Moderniseret badeværelse med hvide vægfliser, gråt flisegulv, nedsænket loft med spots, væghængt radiator, mekanisk ventilation og badeplads
- Vand- og elinstallationer af ældre dato
- Termoruder
- Loftet og de nye rør i badeværelset er lavet indenfor de seneste 10 år

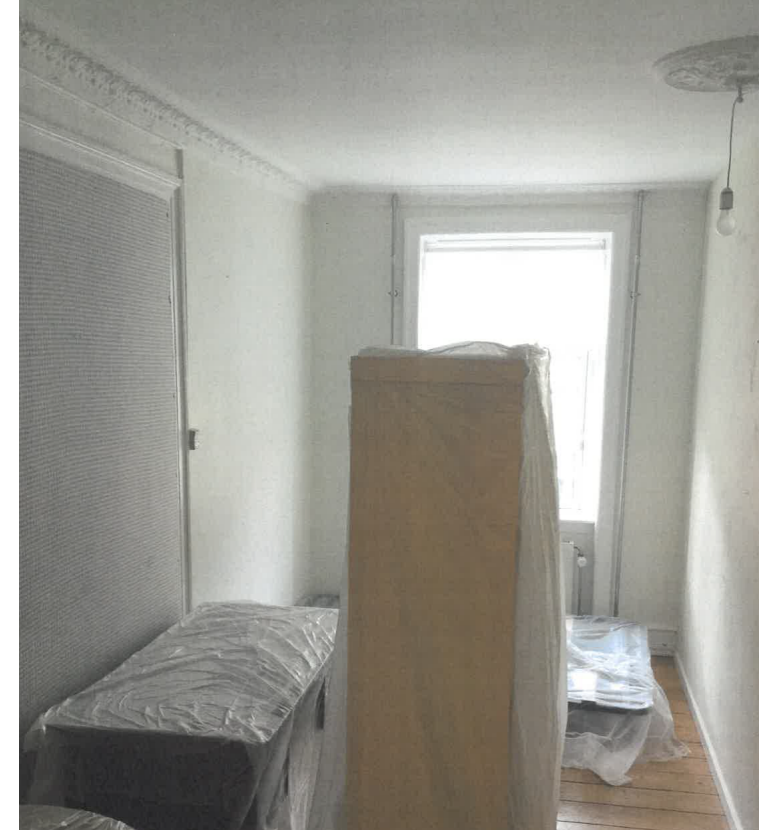
Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0799620

- Ejeren gjorde gældende:
 - Elinstallation har ikke tilstrækkeligt med faser til at forsyne et moderne køkken
 - Dør til bagtrappe trænger til udskiftning, da den nuværende giver begrænset beskyttelse mod indbrud
 - Kabler er ikke fræset ind
 - Generelt er elinstallationerne af ældre dato

Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0799620



Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0799620



Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0799620

- Huslejenævnets flertal besluttede, at lejemålet ikke har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 3, sammenholdt med § 5, stk. 2.
 - Flertallet lagde vægt på, at lejemålets moderniseringer i forvejen fremstår pæne.
- Ankenævnets flertal besluttede, at lejemålet har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.
 - Ankenævnets flertal lagde vægt på alderen af de nuværende moderniseringer, der vurderes at være 20-25 år gamle, og herunder indretningen af badekøkken og bad, der fremstår utidssvarende og nedslidt.
 - Mindretallet lagde vægt på, at lejemålets moderniseringer fremstår pæne, hvorfor det vil være et unødigt ressourcespild, hvis lejemålet gennemgribende moderniseres

Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0222224

- Lejemål beliggende i København N
- Beboelseslejlighed på 90 m² opført i 1885
- Køkkenet og bad er fra byfornyelse i 1993
- Nyere moderniseret køkken med glatte hvide laminatfronter, spots i underskabe, samt laminatbordplade og linoleumsgulv
- Induktionskogeplader, ovn, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler samt et stort køle-/fryseskab, der er ejers
- Nyere moderniseret badeværelse med vægfliser, gråt flisegulv, nedsænket loft med spots, væghængt radiator, mekanisk ventilation, håndvask med skab under og bruseniche
- Vandinstallationer af ældre dato og nye elinstallationer
- Termoruder
- Altanopsætning påbegyndt

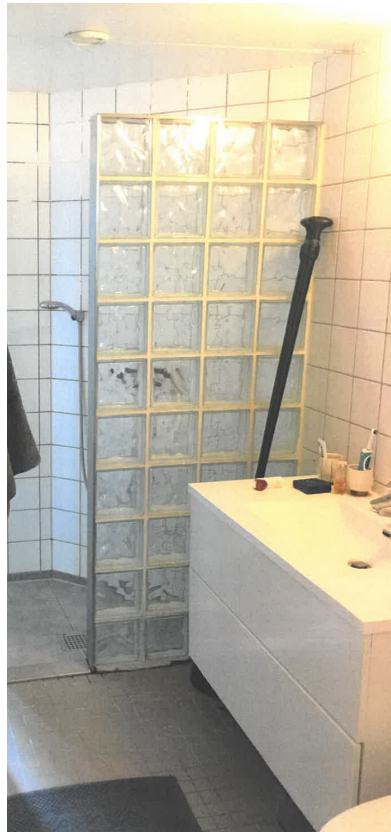
Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0222224

- Ejeren gjorde gældende, at det er muligt at hæve det lejedes værdi ved f.eks.:
 - Spots i gang og bad
 - Nye energibesparende blandingsbatterier
 - Nye induktionskomfur
 - Indbyggede hårde hvidevarer
 - Isolering af gulv mod porten (stuelejemål)
 - Gulvvarme i bad
 - Skab omkring elmåler
 - Ny indretning ved nedrivning af væg mellem entre og køkken
 - Nyt gennemgående gulv, der vil give bedre rumfornemmelse og lysindfald

Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-022224



Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0222224



Afgørelse af 15. oktober 2020

Sagsnr.: 2020-0222224

- Huslejenævnets flertal besluttede, at lejemålet ikke har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 3, sammenholdt med § 5, stk. 2.
 - Flertallet lagde vægt på, at lejemålets moderniseringer i forvejen fremstår nye og pæne.
- Ankenævnets flertal besluttede, at lejemålet har en stand, der ikke muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.
 - Ankenævnets flertal lagde vægt på, at lejemålets generelt fremstår brugbart, pænt og tidssvarende, og herunder at lejemålets køkken fremstår nyere moderniseret, og at der på badeværelset, som ligeledes fremstår moderniseret, er indsat et nyere badeværelsesmøbel med corionstøbt håndvask.
 - Mindretallet lagde vægt på, at lejemålet fremstår utidssvarende og nedslidt.

§ 5, stk. 3-sagerne i Frederiksberg Huslejenævn og andre nævn

- Statistik fra Frederiksberg Huslejenævn over indkomne sager:
 - 1. januar 2018 – 31. december 2018: i alt 388 sager
 - 1. januar 2019 – 31. december 2019: i alt 418 sager
 - 1. januar 2020 – 30. oktober 2020: i alt 456 sager (162 sager vedrører § 5, stk. 3)
- Andre nævn
- Udlejernes udfordringer

Lejelovens § 107a

- Betydning for nævnsafgørelserne v/Mari Bech
 - Henvisning til lejelovens § 107a i afgørelserne
 - Pligt for Huslejenævnene og Ankenævnet
 - I alle afgørelser, der sendes ud efter 1. juli 2020, hvor lejer får helt eller delvist medhold (husordenssager undtaget)
 - Ikke kompetence til at tage yderligere stilling til bestemmelsen
 - ”... inden for to uger fra den dag, hvor afgørelsen er endelig.”
 - = to uger fra den dag, hvor fristen for at påklage eller anke afgørelsen er udløbet
- Betydningen for udlejerne v/Anne Louise Husen

Karensperioden i BRL, stk. 5-6

- Indvirkning på ejendomshandler og moderniseringer v/Anne Louise Husen

Strafgebyret efter forhøjelsen BRL § 39, stk. 2

- Opkrævning af tillægsgebyr – 6.000 kr. efter 1. juli 2020
 - Indbringelsestidspunktet er afgørende for taksten i København
 - Nyt i bemærkninger til lovforslaget: *”Der er ikke krav om, at lejere hos huslejenævnet skal formulere en egentlig påstand, og det kan ikke knyttes op på en påstand, hvorvidt lejeren har fået fuldt medhold. Det kræves heller ikke, at lejerne formulerer påstande af en vis klarhed, for at lejerne kan få fuldt medhold.”*
 - Ligeledes undtages forhåndsgodkendelser, hvor der ikke er tvist

Det lejedes værdi i småejendomme: Sammenligning af § 29c-lejemål med § 5, stk. 2-lejemål

- **Spørgsmål nr. 26:** Mener ministeren, at 5,2-lejen efter lovændringen skal kunne påvirke huslejen i udlejningsejendomme med 1-6 boliger, de såkaldte småhuse?
- **Svar:** ”Lovforslagene har ikke direkte betydning for huslejefastsættelsen i småhuse, men grundet boligreguleringslovens § 29 c, som fastslår, at lejen i småhuse ikke væsentligt må overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand i storhuse, og hvor lejen er reguleret efter § 7, kan lovændringerne få indirekte betydning for lejefastsættelsen.”

(svaret fortsætter på næste slide)

Det lejedes værdi i småejendomme: Sammenligning af § 29c-lejemål med § 5, stk. 2-lejemål

- ”Dette medfører bl.a., at småhuslejemål, som efter lovforslagernes ikrafttræden istandsættes i et omfang, som, hvis de var beliggende i et storhus, kunne karakteriseres som en gennemgribende modernisering, i et vist omfang skal opfylde lovforslagernes skærpede kriterier, **hvis der ønskes at lejen fastsættes efter sammenligning med lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2**, og senere reguleret efter boligreguleringslovens § 7.”
- Det er navnlig de skærpede krav til lejemålenes og ejendommens kvalitative stand, som finder indirekte anvendelse for småhuslejemålene.”

(svaret fortsætter på næste slide)

Det lejedes værdi i småejendomme: Sammenligning af § 29c-lejemål med § 5, stk. 2-lejemål

- ”Som eksempel herpå kan nævnes, at småhuslejemål skal opfylde de skærpede energikrav, hvis lejemålet istandsættes efter lovens ikrafttræden, for at der kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og senere reguleret efter boligreguleringslovens § 7.
- Omvendt vil det eksempelvis ikke kunne kræves, at der inden istandsættelsen af et lejemål i småhuse sker huslejenævnsbesigtigelse af lejemålet med henblik på at afgøre, hvorvidt lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende modernisering.”

Tak for i dag

- Eventuelle yderligere spørgsmål fra publikum er velkomne
- Brug håndoprækningsfunktionen, hvis du er med via Microsoft Teams

