Ødelægger skærpede energikrav forretningen for boligudlejere?

Som led i regeringens Blackstone-indgreb bliver energikrav skærpet i boligreguleringsloven. Udlejer skal opfylde kravene for at kunne bruge reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål. Få overblikket over, hvad kravene indebærer i praksis, og hvordan du bedst navigerer, så de ikke ødelægger din forretning.

Hvad går de nye energikrav ud på?

Foretager udlejer en gennemgribende modernisering af sine lejemål, kan lejen fastsættes til det lejedes værdi. Det forudsætter dog, at ejendommen lever op til visse energikrav. Den 1. juli 2020 træder de nye og skærpede energikrav i kraft, og de gælder for lejemål, hvor lejeperioden begynder efter den 1. juli 2020.

Gældende energikrav	Nye energikrav pr. 1. juli 2020
Ejendommen skal have energiklasse D eller bedre.	Ejendommen skal have energiklasse C eller bedre.
Udlejer skal udføre energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m2 (2020-niveau) indenfor en periode på to år.	Udlejer skal udføre energiforbedringer, der løfter ejendommens energimærke to energiklasser i forhold til ejendommens energimærkning pr. 1. juli 2020.

Vær opmærksom på, at for fredede ejendomme gælder der ingen energikrav.

Hvad er konsekvenserne af de nye energikrav?

De nye energikrav medfører, at det bliver sværere og dyrere for udlejere at fastsætte lejen til det lejedes værdi, der typisk ligger betydelig over den omkostningsbestemte leje. I mange tilfælde vil udgiften til energiforbedringer derfor ikke længere stå mål med den merleje, udlejer opnår, hvis lejen fastsættes til det lejedes værdi. I andre tilfælde vil det være praktisk umuligt at løfte ejendommens energiniveau tilstrækkeligt.

Tilmeld dig vores nyhedsbrev
Følg NJORDs serie om Blackstone-indgrebet her – Vi holder dig opdateret løbende!

Hvordan påvirker de nye energikrav igangværende moderniseringer?

Konsekvenserne af de skærpede energikrav er særligt alvorlige for udlejere, der er i gang med en gennemgribende modernisering, hvis moderniseringen og udlejningen ikke kan gennemføres inden den 1. juli 2020. Disse udlejere risikerer derfor at spilde penge på energiforbedringer og moderniseringer, uden at de kan opnå de ønskede huslejeforhøjelser.

Undgå fodfejl ved udlejning

De udlejere, der er ved at udleje gennemgribende moderniserede lejemål for første gang, skal være opmærksomme på, at energikravene gælder for alle lejeforhold, der begynder den 1. juli 2020 eller senere. Det gælder uanset, om lejeaftalen er indgået før den 1. juli 2020.

Worst case scenario

Kan moderniseringen ikke gennemføres inden den 1. juli 2020, kommer udlejer til at stå i et dilemma. Man kan således vælge at investere i yderligere energiforbedringer for at opfylde de nye energikrav eller fastsætte lejen omkostningsbestemt med tillæg af forbedringsforhøjelser.

Vælger man at lave yderligere energiforbedringer for at opfylde de skærpede krav, kan det være en fordel at vente med at energiforbedre til efter den 1. juli 2020. Energiforbedringer foretaget inden den 1. juli 2020 vil nemlig i nogle tilfælde ikke tælle med ved vurderingen af, om ejendommens energimærke er forbedret med to energiklasser. Udlejer risikerer derfor at spilde penge på nytteløse energiforbedringer.

NJORD anbefaler

Reglerne ændrer betydeligt ved energikravene. Derfor anbefaler vi både udlejere og investorer at gøre sig alvorlige overvejelser om, hvilke konsekvenser reglerne får for de udlejningsejendomme, som de ejer eller vil investere i.

Særligt udlejere, der er i gang med gennemgribende moderniseringer, bør overveje, om det er nødvendigt at tilpasse projekterne og evt. udskyde energiforbedringerne.

Har du brug for rådgivning?

Hos NJORD kan vi guide dig sikkert i mål med igangværende moderniseringer, så du opnår det bedst mulige resultat på trods af de nye energikrav. Er du i gang med eller står du overfor at investere i udlejningsejendomme, rådgiver vi dig om, hvordan energikravene og Blackstone-indgrebet som helhed påvirker din investering på kort og lang sigt.

Kontakt senioradvokat Frej Campen Wolthers på tlf. (+45) 77 40 10 04 eller fcw@njordlaw.com

Læs mere

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