

Modernisering efter § 19, stk. 2 - Hvad skal du som ejer være opmærksom på?

Reglerne om modernisering efter § 19, stk. 2 kan have stor betydning for både ejendommens udlejningsmuligheder og værdi. Som ejer er det derfor vigtigt at have styr på kravene – både hvis du overvejer at modernisere, og hvis du overvejer et fremtidigt salg.

Du skal blandt andet være opmærksom på følgende:

1

Dokumentation er afgørende

Har du dokumentation for tidligere investeringer, forbedringer og vedligeholdelse? Dokumentationen er central, hvis ejendommens muligheder skal vurderes – og kan få betydning ved et fremtidigt salg.

2

Er forbedringerne tilstrækkelige?

Det er ikke tilstrækkeligt, at forbedringsarbejderne opfylder de gældende økonomiske minimumskrav. Der foretages også en konkret vurdering af, om lejemålet efter forbedringerne fremstår gennemgribende moderniseret.

3

Den forudgående besigtigelse

Anvendelse af reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål forudsætter blandt andet, at huslejenævnet har foretaget en forudgående besigtigelse. Hvis kravet ikke er opfyldt, kan det have betydning for muligheden for at fastsætte huslejen efter reglerne.

4

Vær opmærksom ved ejerskifte

Ved kontrolskifte gælder som udgangspunkt en 5-årig karenstid for at anvende § 19, stk. 2. Der findes dog undtagelser, som kan have betydning afhængigt af den konkrete situation.

5

Energikrav skal være opfyldt

Anvendelsen af reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål forudsætter, at ejendommen opfylder de skærpede energikrav. Det er derfor vigtigt at afklare ejendommens energimæssige forhold, inden reglerne bringes i anvendelse.

6

Husk orientering af beboerne

Der gælder en orienteringspligt over for beboerne/beboerrepræsentationen, når et lejemål første gang udlejes efter modernisering. Manglende orientering kan få betydning for gyldigheden af den forhøjede leje.

Overvejer du at modernisere eller sælge?

i

Reglerne i § 19, stk. 2 kan have stor betydning for ejendommens potentiale og markedsværdi. En tidlig afklaring af muligheder og dokumentation styrker både beslutningsgrundlaget og salgsprocessen.

Savills kan hjælpe dig med at vurdere ejendommens potentiale, markedsværdi og muligheder.