

Pas på udlejningsfælden ved forældre køb

Det er højsæson for forældre køb, og der er rift om de velegnede lejligheder. Men købelyste forældre bør allerede fra start overveje, hvad der skal ske, når barnet flytter ud igen. Der er nemlig flere faldgruber, hvis man ikke griber det rigtigt an.



Bjarke Madsen

Advokat (H) Elvang & Partnere

bma@elvang.dk

Antallet af forældre købte ejerlejligheder har de seneste årtier udgjort en stadig større andel af de privatejede ejerlejligheder – 15 pct. I København og knap 9 pct. på landsplan (2013). Da disse lejligheds køb meget ofte er foretaget som en midlertidig investering, opstår det centrale spørgsmål ved barnets fraflytning: Skal jeg sælge eller skal jeg genudleje?

Ved salg bliver man beskattet af en eventuel for-tjeneste efter ejendomsavancebeskatningslovens regler, medmindre pågældende forældre reelt har beboet ejerlejligheden tidligere i kortere eller længere tid. Vælger man som forældre at genudleje ejerlejligheden, er lejeindtægten skattepligtig.

Ofte vil der i Ejerforeningens vedtægter være bestemmelser, der regulerer udlejningen, således at denne skal være tidsbegrænset, ligesom forbud mod værelsesudlejning kan forekomme i sådanne vedtægter.

Tidsbegrænset lejekontrakt

Det er ikke ganske uproblematisk at foretage en tidsbegrænset udlejning af en ejerlejlighed, da Boligretten senere kan tilsidesætte tidsbegrænsningen og gøre lejeforholdet tidsubegrænset, således at ejerlejligheden herefter reelt kun kan sælges med tab, hvis ikke lejeren fraflytter frivilligt.

Boligretten vil kunne tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis denne ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Boligretterne accepterer normalt en tidsbegrænsning, der er begrundet i, at udlejer, for at undgå tab, ønsker at sælge på et senere tidspunkt, i forventning om at markedet herefter vil blive bedre.

Men risikoen for tilsidesættelse af tidsbegrænsningen kan aldrig helt elimineres.

Det så man i en sag, som blev afgjort af Vestre Landsret i 1998, hvor udlejer ikke før udlejningen havde forsøgt at sælge ejerlejligheden, således at han ikke efterfølgende kunne bevise, at det ville have været tabsgivende at sælge ejerlejligheden i stedet for at udleje denne. I en anden sag afgjorde Østre Landsret i 2004, at tidsbegrænsningen skulle tilsidesættes, fordi udlejer ligefrem havde afslået et købstilbud (som formentlig ikke var tabsgivende for denne), før ejerlejligheden blev genudlejet.

Som udlejer kan man forebygge risikoen for tidsbegrænsningens tilsidesættelse ved at skrive begrun-

delsen herfor ind i lejekontrakten samt ved at fremskaffe dokumentation for en tabsgivende salgsspris på udlejningstidspunktet.

Hvis ejerlejligheden efterfølgende udlejes på ny, øges risikoen for tilsidesættelse af tidsbegrænsningen.

Hvis lejeren bliver boende efter tidsbegrænsningens udløb, er det vigtigt, at man skaffer bevis for, at lejer, inden en måned efter udløbet af lejeperioden, er blevet bedt om at flytte, da tidsbegrænsningen ellers bortfalder pr. automatik.

Den aftalte leje i lejekontrakten

Selvom man som udlejer har høje udgifter på ejerlejligheden, herunder udgifter til terminsydelser, ejendomsskatter, ejerforeningsbidrag, vedligeholdelse, kan man ofte ikke udleje denne for en leje, som er stor nok til at dække disse udgifter.

Således er en aftalt leje ulovlig, såfremt den er væsentligt højere end det lejedes værdi, hvorefter at Huslejenævnet vil nedsætte lejen til dette niveau, såfremt lejer indgiver klage herover.

Det lejedes værdi er udtryk for den leje, der betales for tilsvarende lejemål i samme kvarter og kan således variere en hel del. I hovedstadsområdet ligger niveauet typisk i størrelsesordenen kr. 900-1.300,-/m² pr. år, afhængig af lejemålets beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand. Nogle typer af lejemål er undtaget for reglerne om det lejedes værdi, således at huslejen som udgangspunkt kan aftales frit.

Hvis lejligheden således først er taget i brug efter 31.12.1991 eller hvis den på det tidspunkt blev anvendt til erhvervsformål og senere ændres til anvendelse til beboelse, er huslejeafstættelsen i princippet fri.

Det gælder tilsvarende for nyindrettede beboelseslejemål i tagetagen, såfremt registreringen/benyttelsen (første gang) som beboelseslejemål finder sted efter 1.9.2002.

Undtagelserne gælder kun, hvis lejer skriftligt er blevet gjort opmærksom herpå i lejekontrakten. I sjældne tilfælde kan man omvendt risikere, at den lovlige leje vil være mindre end det lejedes værdi, pga. reglerne om omkostningsbestemt leje, navnlig hvis lejemålet ikke er gennemgribende moderniseret.

Hvis ejerlejligheden pr. 1.1.1995 således var en del af en udlejningsejendom med mindst syv beboelseslejligheder, ejet af samme udlejer, vil lejen af Huslejenævnet kunne nedsættes til et niveau på kr. 6-700,-/m² pr. år (København).