NYHEDSBREV

APRIL 2022 · NO2 · 23. ÅRGANG

Betragtninger om markedet

Aarhus Nyt

Forårets kurser

Op af stolen - ny lejelov vedtaget

Udlejerforeningen Aarhus

Telefonisk medlemsservice tilbydes gratis

Lejeret og ejendomsjura
Erik Aagaard Poulsen, Advokat 8612 2366
Louise Kaczor, Advokat 2628 5777
Kim Nielsen, Advokat..... 8732 1267

Regnskab og skat
Anne Evald, Stats. aut. revisor 8739 3729

Salg, vurdering og administration
Peter Lautrup, EA 2013 0111
Lars H. Rasmussen, Direktør 2620 0055

Praktiske og tekniske grundejerforhold
Annemarie Langkilde Vammen, Diplomingeniør ... 2639 7464
Henning Poulsen, Civilingeniør 8619 0700

Som udlejer/bestyrelsesmedlem
Claus Jespersen 2015 1374
Michael Kjær Graff 2840 1985
Helle Pouli 2844 5688

Medlemsfordele
Magasinet 'Danske Udlejere' 10x årligt • Nyhedsbrevet 'Udlejerforeningen Aarhus' 6x årligt • Aktuelle kurser og møder • Telefonisk rådgivning • Lejekontrakter og blanketter mv. gratis til kopiering • Tilskud til principielle retssager • Fordelagtig forsikringsordning med retshjælpsdækning.

Retningslinjer for gratis rådgivning
Har du et spørgsmål til en af eksperterne i vores spørgepanel, kan du få et gratis råd ved enten at ringe eller maile det til Udlejerforeningen eller den pågældende direkte. Spørgsmålet skal kunne besvares umiddelbart uden gennemgang af bilag og egentlig sagsbehandling, idet man ellers må påregne at blive henvist til at søge betalt rådgivning.

Hvis du kontakter en af eksperterne direkte, skal du med det samme oplyse, at henvendelsen sker som medlem af Udlejerforeningen Aarhus og oplyse medlemsnummer. Dine spørgsmål bliver besvaret hurtigst muligt og normalt inden forløbet af 5 arbejdsdage bortset fra ferieperioder, hvor svartiden kan være længere.

Under hensyn til at besvarelsen af dit spørgsmål er gratis, og at det udelukkende gives på grundlag af de kortfattede oplysninger, som du selv giver rådgiveren fraskriver både Udlejerforeningen og rådgiveren sig ethvert ansvar som følge af svaret.

Kontorets åbningstider for telefoniske og personlig henvendelse: Mandag - tirsdag: kl. 10.00 - 14.00,
Torsdag - fredag: kl. 10.00-13.00.

Udlejerforeningen Aarhus
Fredensgade 30 · 8000 Aarhus C
Tlf. 8612 1132 · ufaa@ufaa.dk · www.ufaa.dk

Lars H. Rasmussen

UDLEJERFORENINGEN AARHUS
Fredensgade 30, 8000 Aarhus C
T: 8612 1132 · ufaa@ufaa.dk · www.ufaa.dk

UDGIVES AF
Udlejerforeningen Aarhus,
Redaktionsudvalget og udsendes til samtlige medlemmer af foreningen.

ANSVARSHAVENDE DETTE NUMMER
Lars H. Rasmussen: 8616 0055 · Lhr@rasu.dk

REDAKTIONSUDVALGET
Lars H. Rasmussen, redaktør,
Claus Jespersen og
Anne-Dorte Heinsvig Puggaard

ÅBNINGSTIDER
Mandag-tirsdag: kl. 10.00 - 14.00
Torsdag-fredag: kl. 10.00 - 13.00
Medlemmer er ALTID meget velkomne på kontoret. Aftal tid i forvejen.

Anne-Dorte Heinsvig Puggaard

ANNONCESALG
Anne-Dorte Heinsvig Puggaard
8612 1132 · ufaa@ufaa.dk

ANNONCEPRISER (excl. moms):
1/4 side: kr. 1.300,-
1/2 side: kr. 2.500,-
1/1 side: kr. 5.000,-

Yderligere information vedr. deadlines, formater, tekniske specifikationer mv. rekvireres hos Udlejerforeningen Aarhus.

Redaktionen er afsluttet: 28. marts 2022
Næste nummer: Maj 2022
Oplag: 1.000 stk.

TRYK: CS Grafisk A/S

ÉN ULYKKE KOMMER SJÆLDENT ALENE!

Ved indgangen til det nye år 2022 havde vi alle en begrundet optimisme om, at nu var alt igen ved at være godt. Vi var så småt på vej ud af coronaens sidste restriktioner og ind i en ny og friere tilværelse, både på det personlige og økonomiske plan, lå foran os alle. Disse optimistiske toner blev desværre den 24. februar slået itu med den russiske invasion af Ukraine med general frygt for hele freden i Europa. Med de mange sanktioner har det sendt en bølge af usikkerhed rundt i det økonomiske system med voldsomme prisstigninger og stigende renter.

Som anført i overskriften kommer én ulykke sjældent alene. Jeg husker endnu tydeligt efteråret 2008, hvor den store amerikanske investeringsbank Lehman Brothers, nærmest ud af det blå, krakkede og sendte den globale økonomi ud i et finansielt stormvejr ikke set siden depressionen i 1930´erne. Aktierne faldt 30-40%, renterne skød i vejret og ejendomspriserne faldt drastisk. Når nu Lehmans kunne krakke, hvem var så den næste, hvilket skabte mistillid bankerne imellem, hvilket betød, at pengemarkederne frøs til. Det blev pludseligt umuligt at låne, eller i det mindste svært. Det tror jeg de fleste ejendomsejere har oplevet på egen krop. Med en kraftig oprydning og regulering af den finansielle sektor lykkedes det centralbankerne at få genskabt tilliden, så vi efter en tiårig periode var helt oppe at køre igen. Aktier og ejendomspriser buldrede op, og vi så alle frem til en ny og bedre fremtid.

Så kom i starten af 2020 meldingen om en ny virus, som ville blive til en pandemi, sammenlignet med den Spanske Syge i 1918, som fik millioner af mennesker til at bukke under. Igen faldt aktierne drastisk og ejendomsmarkedet gik i stå, som følge af den enorme usikkerhed, der var opstået på verdensplan. Igen overvandt vi problemerne, og efter to år er markederne igen i positiv gænge. Alt var igen lyst.

Ligesom man troede, det ikke kunne blive værre kom krigen i Ukraine, hvor vi igen er bragt i en usikker position. Hvad vil der ske? Stigende mangel på energi og materialer har sendt inflation og renter i vejret. Negative renter kan snart blive fortid. Ligesom priserne på alt vedligehold og byggeri af ejendomme er tordnet i vejret, hvilket de fleste udlejere allerede har mærket. Både de stigende renter og materialepriser vil blive en stor udfordring for de fleste udlejere i årene frem. Det er jo ikke en omkostning, man bare hen ad vejen kan vælte over på forbrugerne, det vil sige lejerne. Muligheden for at regulere lejen i mange boligejendomme efter nettoprisindekset kan dog være med til at sikre, at også disse ejendomme fastholder deres værdier. Hvordan det vil påvirke ejendomspriserne, kan du læse nærmere om i artiklen i nærværende blad, hvor en mægler prøver at give et bud på udviklingen.

En anden - stor - udfordring for udlejere i det nye år bliver sammenskrivningen af Lejeloven og Boligreguleringsloven i en ny lov kaldet "Lov om Leje" med nummer L47. Lovforslaget blev vedtaget i Folketinget den 1. marts i år. Materielt skulle det ikke betyde ændringer i forholdet mellem lejer og udlejer, men har store praktiske konsekvenser. Alle de hidtidige love får helt nye numre, formularer og aftaler skal ændres, så i en lang periode bliver det, som at lære et nyt fremmed sprog. Heldigvis afholder Udlejerforeningen ikke mindre end to medlemsmøder, som vil orientere om den nye lov og udpege de realitetsændringer, som trods alt forventes. Endvidere har vi i dette nummer af bladet en artikel, som behandler de udfordringer, som sammenskrivningen giver.

Vi glæder os til at se vore medlemmer på de kommende kurser.

Lars H. Rasmussen
Formand

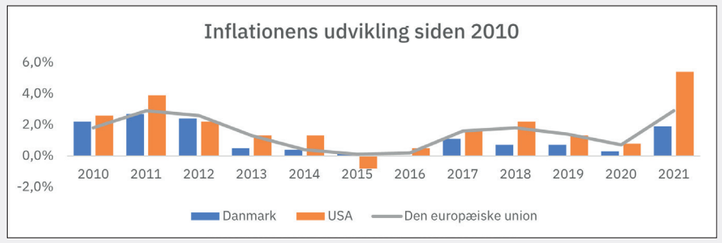
DANIEL HAUNSTRUP GROSTØL NIELSEN,
INVESTMENT ANALYST, NORDICALS AARHUS

MORTEN KRISTENSEN,
ERHVERVSRÅDGIVER, NORDICALS AARHUS

Betragtninger om markedet

2022 er startet som 2021 sluttede. Den høje aktivitet, som prægede investeringsmarkedet i 2021, er pænt fulgt med i 2022. Afkastkravet på boligudlejningsejendomme ligger stabilt, og det samme gælder lejeniveauet. Forventningen blandt mæglerne ved årets start var, at aktiviteten forsat ville være uændret, og dette er selvom, lånevilkårene er blevet hårdere, og der stilles større krav til egen finansiering. Generelt var holdningen, at man ikke kunne se, hvorfor der skulle ske en stor forandring i efterspørgslen. Da krigen brød ud i Ukraine, viste både nationale og internationale børser en større form for panik, hvor aktiekurser faldt drastisk. Dette fik flere til at spekulere på, om krigen ville starte en krise på de finansielle markeder. Kortvarigt, hvilket i denne kontekst svarer til et par uger, var der en udpræget usikkerhed mellem investorerne, både mindre, mellemstore og institutionelle. Det har dog vist sig, at selvom en større krig foregår "tæt" på den danske grænse, har aktiviteten stadig holdt ved.

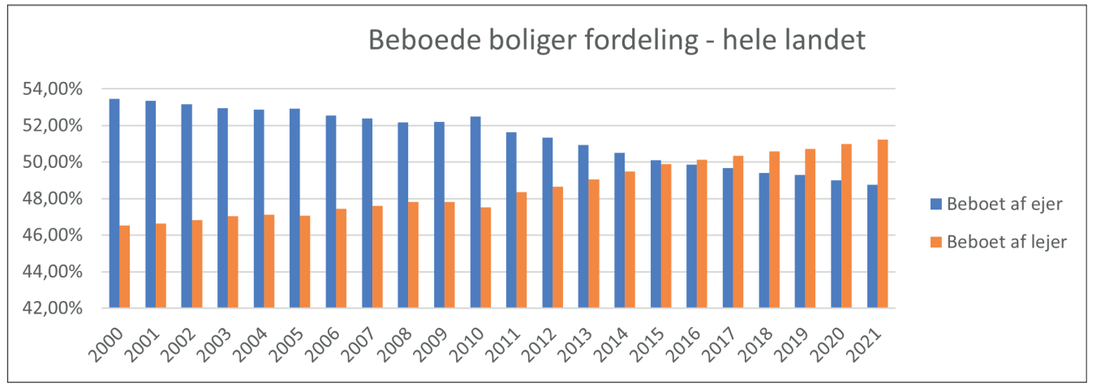
Med stigende inflationsniveauer stiger nervøsiteten også på boliginvesteringsmarkedet. Dog er det vigtigt at bemærke, at investeringsejendomme i alt sin enkelthed er en såkaldt inflationssikret investering, hvilket betyder, hvis inflationen stiger, vil nettoprisindekset stige, hvilket medfører en større forøgelse af huslejeindtægterne. Nedenstående graf illustrerer udviklingen i inflationsniveauet siden 2010.



Figur 1: Inflationens udvikling siden 2010, kilde: ECB og Nordicals Aarhus Analyse

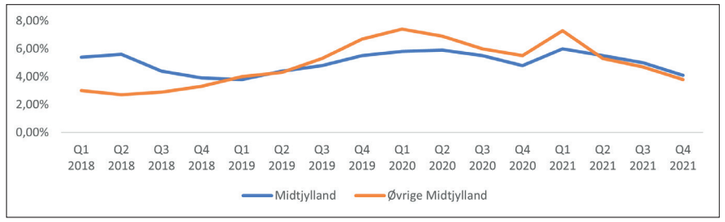
Hvilke bevægelser ser man i det Østjyske boliginvesteringsmarked

Boliginvesteringsmarkedet i Østjylland er blandt de mest attraktive markeder i Danmark. Interessen blandt både danske og udenlandske investorer, herunder små, mellemstore og institutionelle investorer, synes blot at stige, når aktiemarkedet ikke præsterer. Dette har medført at efterspørgslen, og herunder efterspørgslen på boliginvesteringsejendomme, har fastholdt det høje niveau. Krigen i Ukraine har også medført en tendens, som opleves, når markedet bliver udfordret. Den tendens består i, at flere danskere ønsker at gå fra deres status som ejere til lejere. Nedenstående graf illustrerer bevægelsen blandt de danske borgere, som går fra ejer til lejer. (*Figur 2)*



Figur 2: Beboede boliger – fordelt på landsplan, kilde: Nordicals Aarhus Analyse

Da flere danskere ønsker at bo til leje frem for at eje, afspejles dette naturligvis også i den arealmæssige tomgang, som har været faldende siden 1. kvartal 2021. Den arealmæssige tomgang er på nuværende tidspunkt ca. 4,10%, hvilket er meget lavt. Nedenstående graf illustrerer udviklingen i den arealmæssige tomgang siden 2018.



Figur 3: Arealmæssig tomgang i Region Midtjylland, kilde: Ejendomstorvets database

Østjyllands stærkeste ejendomsmarked

Boligsegmentet i Aarhus har været stødt stigende de sidste mange år. Interessen for boligudlejningsejendomme er på det højeste niveau nogensinde, og både den nye og gamle boligmasse klarer sig rigtig godt. På samme tid er tomgangsniveauet ét af landets laveste. Dette er på trods af den dynamik, som foregår i Aarhus, hvor lejerne ofte skifter lejemål. Nedenstående tabel illustrerer de aktuelle afkastniveauer, som forventes i Aarhus - hvilket bl.a. også afspejles i afkastniveauet, som pr. Q1 2022 ligger i nedenstående niveauer:

Segment	Primær	Sekundær	Tertiær
Nyopført	3,50%	4,00%	4,50%
BRL § 5, stk. 2	3,25%	4,00%	4,75%

Afkastniveauer i Aarhus, Kilde: Nordicals Aarhus Research

Segment	Primær	Sekundær	Tertiær
Nyopført	1.700 kr. / m²	1.450 kr. / m²	1.275 kr. / m²
BRL § 5, stk. 2	1.600 kr. / m²	1.425 kr. / m²	1.275 kr. / m²

Lejeniveauer i Aarhus, Kilde: Nordicals Aarhus Research

Hertil er det også interessant at se på lejeniveauerne, som også ligger på et flot højt niveau. Én af grundene til det flotte lejeniveau ligger i betalingsvilligheden blandt lejerne for de mest velindrettede/velbeliggende lejemål. Beliggenhed og indretning har en stor betydning på boligmarkedet. Dette afspejles i viste lejeniveauer nederst til venstre.

Vi forventer et stabiliseret marked i 2022, hvilket også betyder at leje – og afkastniveauerne holdes stabilt.

CBRE SØGER
ERHVERVSLEJEMÅL

På grund af stigende efterspørgsel fra lejere
søger vi alle former for erhvervslokaler

SKAL VI HJÆLPE MED AT UDLEJE DINE?

FOR MERE INFORMATION, KONTAKT:
Daniel Østergaard Petersen
Tlf. 3179 1384 | daniel.petersen@cbre.com
Frederiksgade 1, 8000 Aarhus C

CBRE

Problemer med lejere?

- **Huslejenævnssager**
- **Opsigelsessager**
- **Nye huslejekontrakter**
- **Boligretssager**
- **Ejendomsadministration**

Den stadig mere indviklede lejelovgivning kræver ofte specialbistand, og det er billigere at tage advokaten med på råd så tidligt som muligt.

Ring til advokat Erik Aagard Poulsen eller advokat Henrik B. Thomsen på tlf: 86 12 23 66 og få en grundejersnak - det koster ikke noget at få et godt råd.

BYENS BEDSTE BOLIGADVOKATER

Advokaterne i Jyllandsgården A/S

Frederiksgade 72 · 8000 Aarhus C · Tlf. 86 12 23 66

Foto: Henrik Bentsen ©

Godt nyt til aarhusianere med parcelhusdrømme

Knap 250 ha jord fordelt over hele kommunen er netop godkendt til nye boligområder. Det glæder rådmand for Teknik og Miljø Steen Stavnsbo, der mener, at flere aarhusianere skal have mulighed for at bygge en bolig på egen grund.

I går vedtog Aarhus Byråd temaplanen Arealer til alle boligtyper. Temaplanen skal sikre, at flere arealer i de fritliggende bysamfund kommer i spil til boliger og danne grundlag for boligtilvækst af forskellige boligtyper. Dermed kan flere aarhusianere bygge deres eget hus i kommunen, så flugten til nabokommunernes nybyggerkvarterer bliver bremset.

Med planen får vi nu rammerne for et bredere og mere varieret boligudbud i oplandet, og vi gør det muligt for flere at bygge en bolig på egen grund.

Steen Stavnsbo, rådmand for Teknik og Miljø

De knap 250 ha giver mulighed for at kunne udstykke omkring 2.000 nye grunde til fritliggende boliger og et lignende antal andre boligtyper frem mod 2033.

Valg af arealer
Der har været rigtig mange ønsker om at inddrage flere arealer i temaplanen. Faktisk har Teknik og Miljø modtaget arealønsker på mere end 1.400 hektar.

Det har ikke været muligt at tage flere arealer med i denne omgang. Men udviklingen fortsætter naturligvis også efter temaplanen, så der er mulighed for, at nogle af arealerne kan komme i spil ved den kommende planstrategi eller kommuneplan.

Steen Stavnsbo, rådmand for Teknik og Miljø

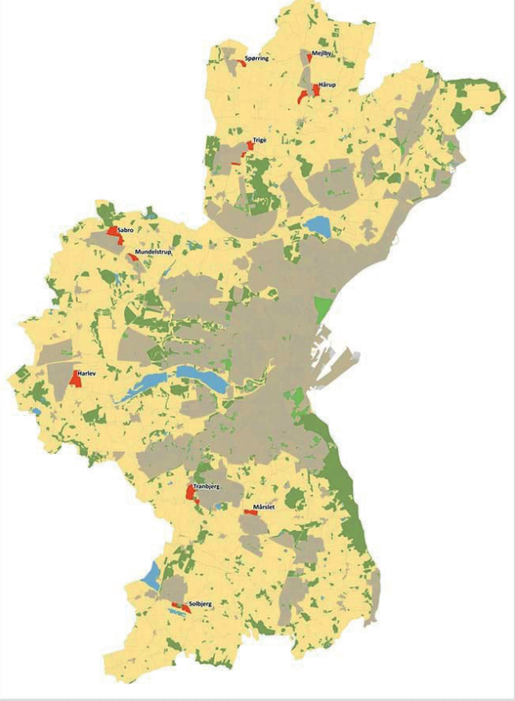
Temaplanforslaget omfattede oprindeligt 406 hektar. Teknik og Miljø har dog valgt at imødekomme en lang række af de ønsker, som forvaltningen fik ind i forbindelse med den offentlige høring sidste år. Og det samlede areal for temaplanen er således reduceret til 247 hektar. Det er bl.a. arealer i Skæring, Hjortshøj, Malling og mindre dele af arealerne i Mårslet og Tranbjerg, der er taget ud.

Mere af det Aarhus, vi holder af
Planen lægger op til at mikse parcelhuse, rækkehuse og tætlav bebyggelse i blandede boligområder, så de henvender sig til aarhusianere med forskellige boligbehov, som vi kender det fra f.eks. Åbyhøj.

Nye boligområder i oplandsbyerne er en oplagt mulighed for at brede væksten ud i kommunen og at bygge mere af det Aarhus, som vi holder af.

Steen Stavnsbo, rådmand for Teknik og Miljø

For rådmanden er det også vigtigt at stille større og nye krav til kvaliteten i byudviklingen. Derfor indeholder temaplanen også rammer og vilkår for byudvikling i de enkelte områder. Aarhus Kommune stiller bl.a. krav om blandede boliger og grønne områder, hvor der skal udpeges arealer til regnvandshåndtering. Og for de større arealudlæg er der krav om en sammenhængende planlægning, så kommunen sikrer, at områderne bliver udviklet på baggrund af helhedsorienterede hensyn og interesser i stedet for at fokusere snævert på det enkelte område.



De røde markeringer på kortet viser de arealer, som er godkendt til nye boligområder.

Op af stolen

- ny lejelov er vedtaget og der bliver nok at se til!

LOUISE KACZOR, ADVOKAT, LL.M., LKA ADVOKATFIRMA

Ejendomsbranchen har læst og hørt om det i flere år nu og de seneste uger har ikke været en undtagelse.

Årsagen er, at Folketinget den 1. marts 2022 vedtog to nye lejelove - Lov om leje (Lovforslag nr. L 47) og Lov om boligforhold (Lovforslag nr. L 48). Lovene er blevet vedtaget som erstatning for de nuværende lejelove - Lejeloven og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

De nye love træder i kraft pr. 1. juli 2022, hvor de nuværende love - Lejeloven og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene - samtidig ophæves. Det betyder, at der er 3 måneder til at blive klar og der ligger et stort stykke arbejde forude.

Allerede tilbage i 2014 blev Folketingets partier enige om, at der skulle ske en sammenskrivning af Lejeloven og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Sammenskrivningen har derfor været nogle år undervejs. Det har hele tiden været meningen, at sammenskrivningen ikke skulle indeholde (væsentlige) indholdsmæssige ændringer, men alene være en forenkling af lejelovgivningen ved at sammenskrive de nuværende lejelove ("Lejeloven" og "Lov om midlertidig regulering af boligforholdene").

Nu foreligger det endelige resultat og spørgsmålet er så, hvorvidt målet for sammenskrivningen er nået. Det vil der nok være delte meninger om, men i hvert fald kan det konstateres, at ændringerne har medført en væsentlig anderledes lejelovgivning i sin udformning. Vi skal fortsat operere med to love, men den nye Lov om leje regulerer forholdet mellem lejer og udlejer, dvs. loven indeholder udelukkende regler, som vedrører det direkte lejeforhold, mens Lov om boligforhold har karakter af en offentligretlig lov, hvor bl.a. reglerne om huslejenævn, bopælspligt og Grundejernes Investeringsfond fremgår.

Hvad betyder det for dig som udlejer?

Selvom de to nye love som udgangspunkt er en videreførelse af de hidtil gældende regler, så har ændringerne stor betydning for udlejningsbranchen. Vi skal alle til at vænne os til den nye opbygning i lejelovgivningen, herunder nye paragrafnumre, hvilket jo skal implementeres i vores hverdag i form af tilpasning af dokumenter. Det er særligt vigtigt at være opmærksom på, at en korrekt paragrafhenvisning i nogle tilfælde er en gyldighedsbetingelse.

Ændringerne medfører også, at der kommer en ny typeformular. Vi afventer nu, at Boligministeriet udkommer med Typeformular A, 10. udgave, som forventes at skulle anvendes ved indgåelse af lejeforhold fra den 1. juli 2022. Der vil formentligt være en vis overgangsperiode, hvor den "gamle" typeformular A, 9. udgave stadig vil kunne anvendes, men man bør indstille sig på, at den nye typeformular skal anvendes fra 1. juli 2022.

Ud over, at vi skal til at vænne os til en ny opbygning af lejelovgivningen, så skal vi også forholde os til nogle indholdsmæssige ændringer. Nogle af de indholdsmæssige ændringer har større betydning end andre og det vil bl.a. være følgende:

Småhuse. I Lov om leje § 7 fremgår det nu, at småhuse også kan omfatte ejendomme der er opført efter 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede seks eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Huslejenævnenes kompetence udvides. Det gælder bl.a. i Lov om leje § 108, stk. 3, hvorefter huslejenævnet får kompetence til at afgøre tvister om udlejers ret til af få adgang til det lejede og Lov om leje § 147, hvorefter nævnene får kompetence i relation til alle tvister om lejers råderet.

Vedligeholdelse og forbedringer. Der er i Lov om leje § 111 og § 127 indsat definitioner på hhv. vedligeholdelse og forbedring, ligesom der i Lov om leje § 111, stk. 2 er sket en ændring, således at "…. lakering af gulve" (nuværende lejelovens § 21) er ændrer til "behandling af gulve." Det må antages at være en præcisering af den nuværende praksis.

Fremlejeforhold. Der er sket en styrkelse af fremlejetagers stilling. Det gælder bl.a. i Lov om Leje § 59, stk. 3, hvorefter der kun kan opkræves forudbetalt leje for en periode svarende til længden af det gældende opsigelsesvarsel samt ved Lov om leje § 171, stk. 2, nr. 5, hvorefter udlejer får mulighed for at opsige en lejer, som flere gange har undladt at efterleve en huslejenævnsafgørelse.

Tilbudspligt. Den nye Lov om leje indeholder to ændringer fsva. reglerne om tilbudspligt. Det fremgår nu direkte af § 198, stk. 1, at reglerne om tilbudspligt også finder anvendelse i forbindelse med en spaltning (opsplitning af aktiviteterne i et selskab). Dette fremgår ikke direkte af den nugældende lejelov, men det har dog i praksis været antaget, at tilbudspligtsreglerne også finder anvendelse i forbindelse med spaltning.

Derudover fremgår det af § 196, stk. 3 i den nye Lov om leje, at reglerne om tilbudspligt fortsat er gældende for den ejerlejlighed, som indeholder boligerne i den oprindelige ejendom, hvor opdeling er sket efter § 16, stk. 3 i Ejerlejlighedsloven. Ejerlejlighedslovens § 16, stk. 3 trådte i kraft den 1. januar 2020 og gjorde det muligt at opdele en bygning, som var opført den 1. juli 1966 eller tidligere og som indeholder både en erhvervsdel og beboelseslejligheder, således at alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed og erhvervsdelen en særskilt ejerlejlighed.

Ændring i "Fri leje" bestemmelserne. Bestemmelserne om "fri leje" findes i den nye Lov om leje i § 54 og er i sin væsentlighed en videreførelse af de nugældende regler i Lejelovens § 53.

Der er dog en præcisering i den nye lovs § 54, stk. 1, nr. 2, idet også lokaler, der den 31. december 1991 ikke benyttedes til erhvervsformål, er omfattet af bestemmelsen, hvis de på denne dato lovligt var indrettet til erhvervsformål.

Ved en gennemgang af bemærkninger til de nye love kan man også læse, at lovgiver har præcisereret nogle forhold, som har givet anledning til fortolkningstvivl tidligere, mens der andre steder i bemærkningerne måske fremover er lagt op til ny fortolkningstvivl.

Der bliver altså rigeligt at se til i de kommende måneder og man bør allerede nu gå i gang med at læse de 213 nye paragraffer i Lov om leje og 107 nye paragraffer i Lov om boligforhold samt opdatere sin paradigmesamling, så man er klar den 1. juli 2022!

Har du fjernaflæsningsmålere i din ejendom?

Sådan overholder du lovgivningen om beboernes forbrugsoplysninger

Lad beboerne hente Techem Beboer App til opgaven - Alt kører automatisk med beskeder hver måned

2022 Månedlig aflæsning / krav om fjernaflæsning

2027 Krav om fjernaflæsning i alle ejendomme

www.techem.dk/eed

EJENDOMSRENOVERING

Trænger din ejendom også til en renovering?

Hos Arne Elkjær A/S er vi ikke bare din rådgiver, vi er din samarbejdspartner, som i fællesskab med dig, finder den bedst mulige løsning på lige netop dit renoveringsprojekt.

Vi indleder vores samarbejde med en forventningsafstemning til både forløbet og projektets mål. Vi giver dig den rådgivning som er nødvendig – hverken mere eller mindre. Undervejs i processen udfører vi fagtilsyn og laver grundig mangelgennemgang i forbindelse med aflevering.

Skal vi være din samarbejdspartner?

ARNE**ELKJÆR**

RÅDGIVENDE INGENIØRER
BYGHERRERÅDGIVNING

Her starter et projekt med en snak om behov og forventninger...

Bredskifte Allé 7 · 8210 Aarhus V · T 86 16 47 55 · post@arneelkjaer.dk · www.arneelkjaer.dk · CVR 10 27 78 33

Husk at følge os på LinkedIn

Vores LinkedIn-side indeholder de seneste nye og relevante informationer for udlejere i Aarhus, invitationer til gratis kurser samt andre fordele, der er unikke for medlemmer af foreningen. Siden er Udlejerforeningen Aarhus' talerør. Herfra vil vi udtrykke vores holdninger og forhåbninger, men også invitere medlemmer og følgere til fx debat om lejeret, ny eller eksisterende lovgivning.

Kurserne er p.t. fuldt booket ...
- kontakt os hvis I ønsker, at komme på venteliste.

Forårets kurser 2022

FORMIDDAGSKURSUS KL. 9.00 - 12.00

KURSUS 6

Lejens størrelse i både store og småhusejendomme

Tid Mandag d. 25/4 2022, kl. 9.00-12.00
Underviser Advokat (H) Erik Aagaard Poulsen og advokat Sune Lund Jensen
Sted Scandic Hotel Aarhus City

Tilmelding/evt. afbud senest 1 uge før afholdelse

KURSUSBESKRIVELSE

Kurset indeholder dels en gennemgang af lovgrundlaget og af lejens størrelse for alle typer lejemål både i store og små ejendomme, og dels hvilke muligheder der er for at regulere lejen efterfølgende og herunder også i forbindelse med genudlejning. Herudover gennemgås også mulighederne for varsling af forbedringsforhøjelser og de særlige muligheder for at aftale forbedringsforhøjelser efter lejelovens § 62 b, som ikke indgår i beregningen af lejeværdien, fordi den kan tillægges denne.

Kurset gennemgår endvidere både huslejenævnets og boligrettens praksis med hensyn til godkendelse af lejens størrelse i Aarhusområdet og den højeste lovlige leje. Der vil herunder blive lagt særlig vægt på betydningen af lejemålets indretning og ændringer heri og betydningen af indholdet og omfanget af inventar. Særligt for moderniserede lejemål efter BRL § 5, stk. 2 vil 3 kvalitetsniveauer med 1, 2 og 3 stjerner blive omtalt.

Endelig vil betydningen af "opretholdelse" i § 5, stk. 2 lejligheder blive omtalt og særligt betydningen for lejens størrelse ved genudlejning efter udført opretholdelsesarbejder.

FORMIDDAGSKURSUS KL. 9.00 - 12.00

KURSUS 7

Medlemsmøde om ny lejelov

Tid Mandag d. 9/5 2022, kl. 9.00-12.00
Underviser Advokat (H) Erik Aagaard Poulsen og advokat (LL.M) Louise Kaczor
Sted Scandic Hotel Aarhus City

Tilmelding/evt. afbud senest 1 uge før afholdelse

KURSUSBESKRIVELSE

Den nye lejelov er dels en sammenskrivning af alle reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven om lejeaftale fra A – Z, som også indeholder nogle nyskabelser, samtidig med, at den hidtidige boligreguleringslov bliver ændret til "lov om boligforhold" og alene omhandler alt offentligretlig regulering af lejeforhold, men ikke længere noget om lejens størrelse og regulering ellers varsling af lejeforhøjelse m.v. Nærmere orientering vil fremgå af Nyhedsbrevet i foråret, når loven er vedtaget.

Kurset gentages mandag den 23/5 2022, kl. 9.00 – 12.00

FORMIDDAGSKURSUS KL. 9.00 - 12.00

KURSUS 8

Medlemsmøde om ny lejelov

Tid Mandag d. 23/5, kl. 9.00-12.00
Underviser Advokat (H) Erik Aagaard Poulsen og advokat (LL.M) Louise Kaczor
Sted Scandic Hotel Aarhus City

Tilmelding/evt. afbud senest 1 uge før afholdelse

KURSUSBESKRIVELSE

Den nye lejelov er dels en sammenskrivning af alle reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven om lejeaftale fra A – Z, som også indeholder nogle nyskabelser, samtidig med, at den hidtidige boligreguleringslov bliver ændret til "lov om boligforhold" og alene omhandler alt offentligretlig regulering af lejeforhold, men ikke længere noget om lejens størrelse og regulering ellers varsling af lejeforhøjelse m.v. Nærmere orientering vil fremgå af Nyhedsbrevet i foråret, når loven er vedtaget.

Max. deltagerantal alle kurser: 60 pers. Alle kurser består af 3x50 min. **Formiddagskurser:** Starter kl. 9 og slutter senest kl. 12. **Aftenkurser:** Starter kl. 19 og slutter senest kl. 22. **Servicering aftenkurser:** Selfservice-automat kaffe og the (vand på bordene) under hele kurset. I pausen kage. **Servicering formiddagskurser:** Selfservice-automat kaffe og the (vand på bordene) under hele kurset. I pausen en gourmetsandwhich.

Medlemmer: Hvert medlem kan tilmelde 2 pers. pr. kursus uden beregning. For deltagere herudover betales kr. 250,- **(Ikke-medlemmer: Betaler kr. 1.400,- pr. deltager pr. kursus). Afbud**: Har du tilmeldt dig et kursus og senere bliver forhindret, skal du sende afbud. Det er der mange der gør, men også mange som 'glemmer'. Bestyrelsen har derfor truffet en principbeslutning om at kurserne fortsat skal være gratis; men at de, som bliver forhindret i at møde, og som undlader at melde afbud, vil blive opkrævet et gebyr på kr. 250,-. Udlejerforeningen Aarhus er en afdeling af Danske Udlejere, hvorfor medlemmer af DU derfor også kan deltage i Aarhus' kursusvirksomhed.

Kursusbevis: Efter vore kurser udstedes deltagerbeviser til alle, som ønsker det. Advokater og revisorer vil således kunne lade vore kurser indgå i deres faglige forpligtelser til kursusdeltagelse. Alle kurser er på 3 lektioner og giver 3 kursuspoint.

Kære udlejer, er *du* dækket godt nok?

Alm Brand

Som udlejer er det særligt vigtigt at være rigtigt dækket, så du kan få hurtig og relevant hjælp, hvis dine bygninger bliver beskadiget ved brand, storm, indbrud m.m. Det skyldes, at du kan risikere store huslejetab oveni beskadigelserne, hvis udbedringerne trækker ud.

Din lokale Alm. Brand assurandør er specialist i forsikring af netop udlejningsejendomme.

Mail eller ring og få en uforpligtende snak om, hvordan du og Alm. Brand kan passe rigtig godt på dine interesser.

Midt- og østjylland
Erhvervsassurandør
Henrik Andersen
Telefon 35 47 97 89
abrhnd@almbrand.dk

Danske udlejere

Husk at følge os på LinkedIn

Vores LinkedIn-side indeholder de seneste nye og relevante informationer for udlejere i Aarhus, invitationer til gratis kurser samt andre fordele, der er unikke for medlemmer af foreningen.

Siden er Udlejerforeningen Aarhus' talerør. Herfra vil vi udtrykke vores holdninger og forhåbninger, men også invitere medlemmer og følgere til fx debat om lejeret, ny eller eksisterende lovgivning.

Ejendomsadministration

Vi tilbyder en personlig og effektiv ejendomsadministration, hvor vi tager hånd om hele ejendommen herunder også drift, optimering og udlejning.

Vi har egne viceværter, der kan være behjælpelig med den daglige ejendomspasning.

Kontakt os allerede i dag og få en snak og tilbud på administration af jeres ejendomme.

TLK Ejendomsadministration
Balticagade 15C, 1. sal
8000 Aarhus C
Tlf. 4050 4469, mail: akl@tlk.dk

TLK