

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

nih@mbbl.dk

DATO: 21. november 2012
SAGSNR.: 2012 - 3598
ID NR.: 209992

Høring - over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Ved e-mail af 02-11-2012 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har noteret sig, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, at det er vurderingen, at forslaget som helhed ikke vil forrykke den økonomiske og retlige balance mellem udlejere og lejere, særligt under hensyn til de igangværende forhandlinger om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Under henvisning dertil benytter Advokatrådet lejligheden til at gøre opmærksom på, at det ud fra en retssikkerhedsmæssig betragtning vil være ønskeligt, hvis de meget formalistiske krav til bl.a. indholdet af lejeaftaler på længere sigt forenkles, idet mange udlejere ikke kan overskue de meget komplicerede regler for varsling af lejeforhøjelser, hhv. de formalistiske og indviklede krav til lejekontrakternes indhold i boliglejemål. Selv blandt professionelle udlejere og administratorer ses der løbende fodfejl, der kan få store konsekvenser bl.a. for indtjeningen på en boligejendom, hvilket er medvirkende til, at udlejere er tilbageholdende med at foretage nyinvesteringer.

Advokatrådet gør i den forbindelse opmærksom på, at det ved forenklingen og moderniseringen af lejelovgivningen vil være særdeles væsentligt, at der generelt sikres en fornuftig retssikkerhedsmæssig balance mellem lejernes og udlejernes rettigheder og pligter efter lovgivningen, hvorfor det i forhold til de videre forhandlinger foreslås, at ikke kun repræsentanter for hhv. lejere og udlejere men også den fornødne sagkundskab inddrages med henblik på sikring af denne balance.

For så vidt angår det konkrete forslag under punkt 2.2.3 i de generelle bemærkninger, hvorefter en udlejer ikke kan foretage en lejeforhøjelse efter BRL § 5, stk. 2, hvis en ejendoms energimærke er E eller højere bemærkes, at dette forslag ikke tager højde for, at der i den ældre del af boligmassen er en lang række ejendomme, hvor der er sket store energimæssige forbedringer samt forbedringer i form af installering af toilet og bad i de enkelte boligenheder, men hvor der stadig i ejendommene er et antal enheder, der ikke har eget toilet/bad.

En række af disse ejendomme vil på den baggrund ikke kunne opfylde kravet om energimærke på minimum D niveau, uagtet de er energimæssigt forbedret med f.eks. nye vinduer og tag. Da der allerede er sket forbedringer af mange ejendomme vil

disses konti i GI ofte være negative, hvorfor det kan vise sig vanskeligt for ejeren at finansiere yderligere energimæssige forbedringer på 400 kr. pr. m², som forudsat i lovforslagets § 2, nr. 2.

Konsekvensen af forslaget kan derfor blive, at en del af den ældre boligmasse, som trænger til opdatering af de enkelte boligenheder, ikke i fremtiden vil kunne bringes op til nutidig standard, hvis udlejer ikke kan foretage en lejeforhøjelse der svarer til investeringen. Det bemærkes, at det under den eksisterende økonomiske/finansielle krise vil være meget vanskeligt at få lånefinansieret de forbedringer, der er nødvendige.

Det bemærkes i øvrigt, at der allerede i dag skal ske en varsling af de øvrige beboere i ejendommen, hvis en lejlighed skal istandsættes og genudlejes efter BRL § 5, stk. 2. De øvrige beboere har herefter mulighed for at anke over istandsættelsen hvis ejendommens udvendige standard ikke er tidssvarende, og udlejer vil derfor ikke kunne foretage en gennemgribende forbedring af en enkelt lejlighed uden først at bringe selve ejendommen op på et tidssvarende niveau.

Forslaget forekommer på baggrund af ovennævnte overflødigt.

Da udlejer i øvrigt stadig har muligheden for at istandsætte lejligheder og udleje disse med en individuel lejeforhøjelse efter BRL § 5, stk. 1 er det endvidere muligt, at forslaget vil være uden de store konsekvenser.

Med venlig hilsen



Torben Jensen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
E-mail: nih@mbbl.dk,
Vedr. j.nr. 2012-3828



**ARKITEKT-
FORENINGEN**
*Danish Architects'
Association*

Akademisk Arkitektforening
Strandgade 27 A
DK-1401 København K

(+45) 3085 9000
mail@arkitektforeningen.dk
www.arkitektforeningen.dk
CVR 62 57 23 10

16. november 2012

Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Akademisk Arkitektforening takker for det tilsendte materiale vedr. høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke.

Akademisk Arkitektforening bakker op om regeringens aktuelle klimadagsorden og bestræbelserne på at nedsætte energiforbruget og udledningerne af drivhusgasser. Med forårets energiaftale, de ambitiøse klimamålsætninger og nu lovforslaget om energisparepakken, har regeringen taget godt fat på den grønne samfundsomstilling.

Idet en meget væsentlig andel af de private udlejningsboliger er bygget inden der i bygningsreglementet for alvor blev indført energimæssige krav, er der et stort behov for energiforbedringer i denne sektor.

Akademisk Arkitektforening bifalder derfor, at ministeren for By, Bolig og Landdistrikter med dette lovforslag løser det såkaldte paradoksproblem, så udlejerens incitament til at gennemføre energibesparelser øges, og der dermed kan sættes mere gang i energireoveringerne i de private udlejningsboliger til gavn for lejere, udlejere og samfundet generelt.

I øvrigt henvises til Akademisk Arkitektforenings høringssvar af 2. april 2012 vedr. høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Med venlig hilsen

Annette Blegvad
Leder
Politik & Analyse

Nils Hein

Fra: Hans Henrik Edlund <hhe@asb.dk>
Sendt: 20. november 2012 08:55
Til: Nils Hein
Cc: Dons Marianne; anne.hammershojbeck@middelfart.dk; Henning Færmann (Henning@Faermann.com); thst01@frederiksberg.dk
Emne: Vedr. j.nr. 2012-3828 - energisparepakke - Nu med vedhæftet høringsvar
Vedhæftede filer: Høringsvar energisparepakke november 2012.docx

På vegne af Husleje- og beboerklagenævnsforeningen fremsender jeg hermed vores høringsvar til forslaget om energisparepakke.

Med venlig hilsen

Hans Henrik Edlund
Formand
Professor, lic.jur.

Aarhus Universitet
Business and Social Sciences
Juridisk Institut
Bartholins Allé 16
8000 Aarhus C

Bemærk ny adresse

Besøgsadresse: Bygning 1410, kontor nr. 327
T: 871 64891
M: hhe@asb.dk
W: <http://pure.au.dk/portal/da/hhe@asb.dk>



**AARHUS
UNIVERSITET**
BUSINESS AND SOCIAL SCIENCES



Business and Social Sciences er en bred business school og et af fire hovedområder ved Aarhus Universitet. Hovedområdet er Danmarks største universitære enhed inden for business og samfundsvidenskab med en stor faglig bredde og en lang række stærke forskningsmiljøer og uddannelser.

Bemærkninger til forslag om lov om ændring af lov om leje m.fl. love (energisparepakke)

Ad § 1, nr. 5:

Det er foreningens vurdering, at de nye regler om kølingsregnskab i stedet for at blive indsat som et nyt selvstændigt kapitel i lejeloven i stedet burde indarbejdes i det eksisterende kapitel om varmeregnskaber, således som det påtænkes i henseende til almenlejeloven og erhvervslejeloven.

I øvrigt er det foreningens opfattelse, at der af forenklingshensyn også bør foretages en sammenskrivning af de eksisterende kapitler VII om varmeregnskaber og VII B om vandregnskaber.

Ad § 1, nr. 10:

I lighed med, hvad foreningen har tilkendegivet i tidligere høringsvar, stiller foreningen sig tvivlende over for muligheden for fra ministerens side at opstille så entydige regler, at der ikke kan herske tvivl i landets huslejenævn om, hvorledes en lejeforhøjelse skal beregnes, og hvorledes dokumentationen for lejernes årlige besparelse gives. Vil der under nævnbehandlingen kunne opstå tvist mht. det faktiske beregningsgrundlag, f.eks. ved fremlæggelse af alternative beregninger, vil nævnene formentlig se sig nødsaget til at henvise tvister til boligretten med henblik på gennemførelse af syn og skøn.

Som forslaget er formuleret, synes der tillige at bestå en vis usikkerhed mht., hvilke bygningsarbejder der omfattes af betegnelsen "arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen", og hvilke vedligeholdelsesarbejder i tilknytning hertil der kan indgå, set i forhold til arbejder der ikke vedrører "totaløkonomisk rentable forbedringer". Hvorledes skal nævnene f.eks. behandle udgiften til isolering, der udføres i forbindelse med en tagudskiftning eller udskiftning af termoruder til ruder med lavenergiglas?

Ad § 1, nr. 11:

Vedr. § 58 a, stk. 6: Hvis bygningsarbejderne er gennemført på det tidspunkt, hvor bortfald af en aftale konstateres, vil det være et problem for gennemførelse af en almindelig forbedringsforhøjelse, hvis lejelovens § 66, stk. 2-4, ikke er overholdt. Lejelovens § 58 foreskriver, at § 66 skal være iagttaget, hvis der skal kunne kræves et forbedringstillæg. Henvísningen er ikke begrænset til LL § 66, stk. 1, litra b. Det er praksis hos mange huslejenævn, at det ikke er en gyldighedsbetingelse, at LL § 66, stk. 2-4, er overholdt, hvilket støttes af en trykt boligretsafgørelse, men den gældende formulering af § 58, stk. 1, efterlader en vis usikkerhed.

Vedr. § 58 a, stk. 9: Det bør præciseres, om der skal gives et varsel på 3 måneder ved sådanne forhøjelser.

Husleje- og beboerklagenævnsforeningen

Ad § 1, nr. 13:

Partsbegrebet i forhåndsgodkendelsessagerne trænger til en generel afklaring. Som reglerne er p.t., hersker der tvivl, om lejerne eller de kommende lejere er parter i sagerne. I sager om forhåndsgodkendelse ved bytte efter lejelovens § 73, stk. 3, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er det alene udlejer og huslejenævnet, som er parter. Det samme gælder de sager, hvor udlejer anmoder om forhåndsgodkendelse af en § 5, stk. 2-leje.

Det bør derfor i hvert fald præciseres i relation til § 58 a, at lejerne er parter i sager om forhåndsgodkendelse af forbedringer i bestående lejemål, således at lejerne kan indbringe nævnsafgørelser for boligretten, hvis de er uenige i resultatet.

En sådan klarificering løser dog ikke problemet mht. til den retlige status for fremtidige lejere af lejligheder, der er uudlejede på tidspunktet for gennemførelse af ombygning efter kapitel 6 A i byfornyelsesloven. Kan sådanne lejere overhovedet anfægte lejefastsættelsen, som jo ikke kan fraviges ved indbringelse af sag om lejen størrelse for nævnet? Her – og i relation til andre bestemmelser om forhåndsgodkendelse – bør der for disse personer være udtrykkelig hjemmel til at indbringe sag om forhåndsgodkendelsen for ankenævnet hhv. boligretten som første instans.

Vedrørende fristen på 2 måneder i § 59 e er det nødvendigt at få foretaget en præcisering. Den nuværende bestemmelse i boligreguleringslovens § 42, stk. 1, giver en frist på 4 uger til at træffe afgørelse, mens der efter denne nye regel gælder en frist på 2 måneder beregnet efter det samme tidspunkt. Hvorledes forholder disse to regler sig til hinanden?

Endvidere vil det (i relation til begge bestemmelser) være hensigtsmæssigt at få præciseret, om afgørelse er truffet, når møde er afholdt og beslutning er ført i protokollen, eller om afgørelse først er truffet, når den sendes til parten/parterne. Ministeriet har på et tidspunkt udtalt, at det er mødedatoen, som er afgørende i relation til boligreguleringslovens § 42, stk. 1, og altså ikke udsendelsesdatoen.

Ad § 2, nr. 2:

Det bør fremgå af lovteksten – og ikke kun af forarbejderne - at betingelsen skal være opfyldt på genudlejningstidspunktet.

Ad § 2, nr. 6:

Når lejen fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er der ikke tale om en lejeforhøjelse, der tillægges en grundleje. Det er derfor ikke rigtigt at bruge udtrykket "lejeforhøjelsen" i lovteksten, da tillægget er uden betydning. Det er alene den samlede leje, som skal vurderes efter § 5, stk. 2, når betingelserne for brugen af bestemmelsen i øvrigt er opfyldt.

Ad § 2, nr. 7

Der henvises til vore bemærkninger til § 25 e oven for i tilknytning til forslagets § 1, nr. 13.

Husleje- og beboerklagenævnsforeningen

Ad § 3, nr. 1:

Vedr. § 50 c: Er det korrekt forstået, at der ikke skal gælde nogen beløbsgrænse, når aftalen indgås med et flertal af lejerne, men derimod når det gælder en aftale med en beboerrepræsentation efter § 50 d?

Vedr. § 50 e, nr. 5: Bestemmelsen vil kunne give anledning til bevisproblemer. Det forekommer hyppigt og formentlig ofte med rette, at lejere gør gældende, at de ikke har modtaget post. Dette sammenholdt med den foreslåede regel i § 50 m, stk. 2, kan give anledning til usikkerhed, hvis en ugyldighedspåstand bygger på, at en meddelelse ikke er kommet frem. Vil der i så fald alligevel skulle gælde en indbringelsesfrist på 6 uger? Det kan derfor overvejes at gøre det obligatorisk, at meddelelser om aftaleindgåelse sendes med rekommanderet post, eller at lejerne skal have kvitteret for modtagelsen heraf.

Vedr. § 50 h, stk. 3 og 4: I bemærkningerne er henvist til, at den forskel i lejeforhøjelserne, som er en følge af stk. 3 og stk. 4, ikke er i strid med den nugældende § 5, stk. 8, i boligreguleringsloven. Dette bør efter foreningens opfattelse fremgå udtrykkeligt af lovteksten. Det kan tillige i den nuværende regel i boligreguleringslovens § 5, stk. 9, tilføjes, at der skal ses bort fra forskellene.

Med venlig hilsen

P. f. v.

Marianne Dons

Hans Henrik Edlund



KØBENHAVNS KOMMUNE

Københavns Borgerservice

Sekretariat og nævn

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

15. november 2012

Sagsnummer
2012-168869 /

Dokumentnummer
2012-915568

Høringssvar vedrørende ændringer til lejelovgivningen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i mail af 2. november 2012 bedt Københavns Kommune om at komme med bemærkninger til udkast til forslag til ændringer til lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Energisparepakke m.v.).

Københavns Kommune (Københavns Borgerservice – De Københavnske Huslejenævn) har bemærkninger til to hovedelementer i lovforslaget, som har stor betydning for arbejdet i huslejenævne.

Der er tale om § 1, punkt 10 og § 2, punkt 9 om totaløkonomiske forbedringer og § 1, punkt 11-13 og § 2, punkt 7 om aftalt grøn byfornyelse.

I begge sagstyper skal udlejer have projekterne forhåndsgodkendt i huslejenævne.

Under lovforslagets økonomi, jf. bemærkningerne punkt 3.3. om konsekvenserne for huslejenævnenes sagsbehandling, fremgår, at der forventes en sagstilgang på ca. 100 sager på landsplan.

I dag behandler huslejenævne i København ca. 25 % af sagerne i hele landet. Umiddelbart skønnes det, at der kommer mere end 25 sa-

Fællessekretariatet for Huslejenævne

Personlig henvendelse:
Receptionen
Nyropsgade 1
1602 København V

Telefontid:
mandag – fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@okf.kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 3100
Kontonr. 400 4701

www.kk.dk

ger til huslejenævnene i København. Et forsigtigt skøn vil være 50-75 sager. Projekterne kan ikke sættes i værk uden forhåndsgodkendelse.

Der er tale om komplicerede sager om større forbedringsprojekter, som forventes at ville belaste huslejenævnene i København i særlig grad på grund af Københavns særlige boligmasse.

Et andet punkt i lovforslaget, som vil belaste huslejenævnene, er, at der for forhåndsgodkendelsessagerne fastsættes en sagsbehandlingsfrist på 2 måneder, jf. forslagets § 1, punkt 13 og § 2, punkt 7.

Det fremgår af bemærkningerne, at fristen regnes fra det tidspunkt, hvor sagen er oplyst på en sådan måde, at huslejenævnet kan træffe afgørelse, og hvor lejerne har haft mulighed for at komme med bemærkninger. Det bør fremgå af bemærkningerne, om en besigtigelse af ejendommen afbryder fristen.

Det må i bemærkningerne endvidere præciseres, om fristen er overholdt, hvis sagen protokolleres på et nævnsmøde inden 2 måneder efter den sidste oplysning er modtaget, eller om afgørelsen skal være sendt til parten/parterne.

Da der er tale om komplekse sager, er fristen meget kort. Når alle oplysninger er modtaget, skal projektet vurderes af sagsbehandleren.

Derefter skal der udarbejdes en mødeindstilling, sagen skal behandles på et efterfølgende møde, og til sidst skal der udarbejdes en afgørelse.

Afgørelsen vil i de større sager være meget omfattende. Der vil ikke være tale om standardsager.

Under forslagets økonomiske konsekvenser fremgår, at der ikke følger penge med til kommunerne, da der forventes mindre udgifter til var-

mebidrag til pensionister og boligstøtte på 1 mio. kr. Merudgiften for kommunerne skønnes at være 0,5 mio. kr.

Det vil sige, at der skulle være et overskud for landets kommuner på ca. 0,5 mio. kr.

Den forventede besparelse for kommunerne på 1 mio. kr. er højst usikker. Det, som er sikkert er, at forslagene vil medføre et betydeligt merarbejde og ressourceforbrug i huslejenævnene i København.

Med venlig hilsen

Thomas Jakobsen

Københavns Borgerservice, direktør

MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K
nih@mbbl.dk
4171 7775

Vedrørende ministeriets høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke.

I aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og V, DF, EL og K, om den danske energipolitik 2012-2020, indgår en række initiativer under overskriften "Et energieffektivt samfund med mindre energispild".

Ét af initiativerne vedrører gennemførelse af en energisparrepakke, der som opfølgning på energiaftalen i 2008 og strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger, skal fremme energibesparelser i private lejeboliger. I energiaftalen er det beskrevet, hvilke hovedelementer der indgår i energisparrepakken.

Regeringen og V, DF, EL og K, har i forlængelse heraf den 9. oktober 2012, indgået en aftale om udmøntningen af energisparrepakken i lovgivning.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, har på denne baggrund udarbejdet et udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv., som en samlet energisparepakke, som ifølge ministeriet har til hensigt uden at forrykke balancen mellem lejere og udlejere at skabe væsentligt forbedrede incitamentter til gennemførelse af energibesparelser i private lejeboliger. Lovforslag forventes fremsat i december 2012.

Udkastet til lovforslag indeholder følgende hovedelementer:

1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer.
2. Aftalt grøn byfornyelse.
3. Energiforbrug som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.
4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser.
5. Forhøjelse af råderetsbeløbet.
6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Adresse	Telefon	Bank	Telefax	Email
Reventlowgade 14 ⁴ 1651 København V	33 86 09 10	5301 0381423	33 86 09 20	llodk@llodk.dk

Ad 1 Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer

Lejernes Landsorganisation kan slet ikke støtte denne model, da det på bekostning af lejerens rettigheder, gøres lettere og mere fordelagtigt for udlejer, at gennemføre energisparearbejder med tvang.

Grundlæggende bør modellen derfor vige for aftaler mellem parterne, efter reglerne i Grøn Byfornyelse. Det bør i det mindste være således, at det er en betingelse for den totaløkonomiske model, at udlejer og lejer har forsøgt grøn byfornyelse (forhandlingsmodellen), inden udlejer har mulighed for at bruge tvang via den totaløkonomiske model.

Udlejer kan i dag med tvang gennemføre moderniseringsarbejder, herunder energisparearbejder. Lejerne har i dag ingen vetoet, men er beskyttet af lejerens ret, til at bremse arbejderne under henvisning til ringe hensigtsmæssighed. Lejeren er ligeledes beskyttet af lejelovens § 26 stk. 1, som fastslår, at såfremt moderniseringen betyder en lejeforhøjelse på mere end 186 kr. pr. kvm. årligt, skal lejeren tilbydes en erstatningsbolig.

Efter lejeloven skal lejeren, betale en højere leje for moderniseringen. Lejeforhøjelse beregnes som ydelsen på et 20 årigt fast annuitetslån, og er stedsevarende, dvs. lejeforhøjelsen løber i praksis uendeligt (indtil moderniseringen bortfalder eller udskiftes).

Lejeforhøjelsen beregnes på baggrund af anskaffelsesprisen, dog modregnes det, der kaldes sparet vedligeholdelse i anskaffelsesprisen. Denne modregning skyldes, at lejeren over huslejen løbende betaler til vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele på ejendommen (ca. 160 kr. pr. kvm årligt). Denne betaling ville være ligegyldig, hvis udlejer alligevel får betalt alle udgifterne til udskiftning ved en modernisering. I lejeretten reducerer man derfor anskaffelsesprisen, der giver lov til lejeforhøjelse. Denne reduktion kaldes sparet vedligeholdelse ved en modernisering, fordi udlejer ved udskift af for eksempel vinduer, sparer vedligeholdelsen og udskiftning af de eksisterende vinduer til eksisterende kvalitet. (det er jo det, lejeren betaler løbende til over lejen). Eksempelvis reducerer man anskaffelsesprisen med 30 % ved udskiftning af 1 lagglass vinduer til termovinduer.

Det forhold, at lejer i nogle situationer ved en energiforbedring, skal betale en lejeforhøjelse, der er lavere end energibesparelsen, har fået nogle til at pege på et paradoksproblem. Paradokset skulle bestå i, at udlejer betaler, mens lejer høster alle fordelene. Dette er ikke korrekt. Udlejer får dækket alle udgifter, dels via en lejeforhøjelse for forbedringen, og dels via lejernes betaling til vedligeholdelseskontoen. I det omfang vedligeholdelseskontiene er negative, kan dette skyldes dårlig administration af midlerne. I det omfang der er vedligeholdelseefterslæb på ejendommene, vil dette have haft indvirkning på ejendommene ifm. køb og salg af dem.

Ved større omfattende moderniseringer på ejendomme, er lejerne i dag yderligere beskyttet af bestemmelsen om, at en særlig høj leje af huslejenævn eller boligret kan nedsættes, fordi lejen kommer til overstige det lejedes værdi. Mange lejermål i den private udlejningssektor er gennemgribende spekulationsmoderniseret indvendigt ved genudlejning. Dette betyder, at lejen ved en modernisering typisk ender på mellem 1100 og 1300 kr. pr. kvm. pr. år i København.

Ved en efterfølgende energimodernisering, der for eksempel betyder en lejeforhøjelse på 200 kr. pr. kvm. årligt, vil lejeren med al sandsynlighed kunne få en del af denne lejeforhøjelse tilsidesat under henvisning til det lejede værdi, som reglerne er i dag.

Det foreliggende udkast til lovforslag betyder:

- At lejerens ret til erstatningsbolig fjernes.
- At der ikke længere skal fratrækkes sparet vedligeholdelse. Det er herefter meningsløst, at lejerer over huslejen betaler til udvendig vedligeholdelse.
- At det lejedes værdi fjernes. Det betyder, at lejerer kan risikere at skulle betale en leje, helt ude af trit med, hvad andre betaler for tilsvarende bolig.
- At støtten fra et energiselskab ikke kommer lejererne til gode. Det er i den totaløkonomiske model ikke sikret, at udlejer eventuelt tilskud fra et energiselskab kommer lejererne til gode, gennem en lavere lejeforhøjelse.

Som beskyttende foranstaltning for lejererne, har ministeriet foreslået, at lejeforhøjelsen ikke må overstige den opnåede energibesparelse. Lejerens nettoudgift skal være uændret.

Et af udlejer hyret certificeret firma skal beregne energibesparelsen, og udlejer kan så opnå samme uendeligt løbende lejeforhøjelse, som energibesparelsen er beregnet til første år. Er lejer utilfreds med certificeringsmålingen kan denne formentlig indkommes for Energistyrelsen, som kan ophæve certificeringen, hvis målingerne fra firmaet er for dårlige.

Da lejeforhøjelsen løber uendeligt, får lejererne ikke, som alle andre danskere, der investerer og betaler for energioverleveringer, den glæde, at investeringen har en relativ kort tilbagebetalingstid og at der herefter er tale om en nettobesparelse for investor.

Lejerer får komfortforbedringen, men det gør alle andre også.

Lejererne får besparelser, hvis energipriserne stiger på længere sigt, men det gør alle andre også.

Det er klart, at selve beregningen af energibesparelsen, er kernepunktet i ordningen. Stor besparelse giver ret til en stor lejeforhøjelse. På Klima-, Energi- og Bygningsministeriets møde nr. 2 i netværksgruppen om "Finansiering og Økonomisk usikkerhed" oplyste en af ministeriet indkaldt ekspert i energimåling, Peter Noyer, FRI, at der ikke findes ensartede regler for måling af energibesparelser og at der er stor usikkerhed knyttet til disse målinger.

Det er derfor, for Lejernes LO vigtig, at det i lovforslaget sikres, at det er lejererne, der vælger, hvilket firma, der skal stå for målingen af varmebesparelsen.

Uanset lovforslaget forbedres, med de ovenfor ønskede forslag er der tale om et forslag, der fjerner en grundlæggende beskyttelse og væsentlige rettigheder for lejererne. Lejernes LO anbefaler derfor, at denne model forkastes.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Lejernes LO kan med mindre korrektioner, støtte den foreslåede model for byfornyelse. Ordningen er som udgangspunkt demokratisk og bygger på en moderne respekt for at udlejer og lejer, i de enkelte ejendomme, kan forhandle sig frem til en fornuftig løsning.

Grundlæggende bør modellen derfor fremmes, således at det i det mindste bliver en betingelse for den totaløkonomiske model, at udlejer og lejer har forsøgt grøn byfornyelse (forhandlingsmodellen), inden udlejer har mulighed for at bruge den totaløkonomiske model.

Dernæst bør regeringen erkende, at uanset regeringen i denne ordning lægger op til tilskud via energiselskabernes sparrepulje, så opnås der ikke af den vej tilstrækkelig økonomisk grundlag for fremme af energirenoveringer. Dertil er tilskuddet efter Lejernes LO's beregninger alt for betydningsløst.

Derfor forslår Lejernes LO, at der tilføjes en støtteordning, for eksempel efter en model, som kendes fra byfornyelsen.

Hvis eksempelvis vinduer og varme anlæg i en ejendom med 30 lejemål på 50 kvm energirenoveres, med henholdsvis 3 lag glas, isolering af brystning, tidskontrol på fjernvarmeanlæg, kedelisolering, for i alt 1,8 mio. kr., og hvis vedligeholdelsesdelen af denne udgift (ca. 500.000) støttes kontant med 50 % og hvis der hvert år, årligt afsættes 25 mio. kr. til støtte, vil det hvert år række til energirenovering af 100 ejendomme med i alt 3000 lejemål. Det er tre gange det antal, ministeriet skønner i udkastet til lovforslag.

Det foreslås, at "Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at yde udlejere og lejere en udvidet rådgivning, i stil med den rådgivning, fonden har ydet i forbindelse med tidligere ordninger." Desværre fremgår det af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser (§ 2 nr. 10), at fonden selv skal varetage den uvildige rådgivning. Dette er i strid med den tidligere rådgivningsordning til "Aftalt Boligforbedring", hvor det var fonden, der finansierede en partsrådgivning.

Lejernes LO kan støtte, at udlejer i GI kan indhente rådgivning om den korrekte beregning af lejeforhøjelsen, inden for et vist område, sådan at udlejer undgår ubehagelige overraskelser, såfremt en lejer ønsker projektet forhåndsgodkendt af huslejenævnet. Huslejenævnet skal ifølge forslaget i forbindelse med en forhåndsgodkendelse i Grøn byfornyelse blandt andet beregne og oplyse to huslejer, nemlig lejeforhøjelsen, såfremt lejer betaler både forbedring og vedligeholdelse og lejeforhøjelsen, såfremt lejer kun betaler for forbedringerne. Men da huslejenævnet først kommer ind i processen, såfremt en lejer stemmer imod projektet, vil det være fornuftigt, at afstemningen i udgangspunktet, har bygget på et seriøst grundlag.

Det ligger i aftalemodellen, at hverken Huslejenævnet eller GI kan rådgive om den leje, parterne skal stemme for. Hvis eksempelvis den korrekte lejeforhøjelse, såfremt lejer betaler både vedligeholdelse og forbedring er 700 kr. om måneden og 500 kr. om måneden, hvis lejer alene betaler for forbedringen, så kan hverken huslejenævn eller GI rådgive, hvilken konkret leje, parterne skal enes om. Det kan kun en partsrådgiver gøre.

Partsrådgiveren vil f.eks. kunne anbefale lejerne, at stemme for en lejeforhøjelse på 650 kr. pr. måned, måske fordi varmebesparelsen er 200 kr. pr måned og fordi lejerne gerne vil have den medfølgende komfort og mulighed for besparelse, hvis energipriserne stiger.

I Aftalt Boligforbedring løste partsrådgiveren netop denne opgave, og parterne var den gang enige om, at partsrådgivningen fjernede mange knaster fra processen. Parterne var trygge ved rådgivningen, og det gavtede beslutningsprocessen.

Forslaget udelukker ikke, at udlejer med alle lejere, dvs. uden protest, kan aftale en lejeforhøjelse, der er højere end lejers betaling af både vedligeholdelses- og forbedringsdelen. Derfor kunne det overvejes, om udlejer altid skal indhente en forhåndsgodkendelse. Da dette sandsynligvis ville overbelaste huslejenævnenes kapacitet og i øvrigt undergrave huslejenævnenes rolle som et tvistnævn, skal Lejernes LO i stedet forslå, at det gøres til en gyldighedsbetingelse for aftalen, at udlejer har orienteret lejerne om mulighed for partsrådgivning.

Lejernes LO skal i øvrigt forslå, at Boligreguleringslovens bestemmelse om informationsmidler til organisationerne ajourføres med en pristalsregulering og således, at efterslæbet på 10 år uden regulering genoprettes. Hermed får organisationerne også økonomi til at orientere om deres rådgivningsmuligheder i grøn byfornyelse mv..

Det er LLO's erfaring, at det i nogle tilfælde er umuligt, at formå udlejer til at energirenovere. Der bør derfor indføres mulighed for, at kommunerne kan gennemtvinge byfornyelse i ejendomme med energimærke lavere end D.

3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det er skuffende, at forslaget i forhold til det lignende forslag fra VK regeringen i 2009, nu indeholder en bestemmelse, at ejere af dårlige ejendomme, som ikke opfylder energistand D, kan forsætte med Brl. § 5, stk. 2 moderniseringer, såfremt udlejer investerer for 400 kr. pr. kvm bruttoetageareal i energiforbedringer af ejendommen.

Lejernes LO's beregninger viser, at dette svarer til, at udlejer kan nøjes med at skifte vinduer, fra ét lag glas (fx med af lejerne enkeltvis etablerede forsatsvinduer af forskellig kvalitet), til ensartet tre lags glas termovinduer. Herefter, er der frit slav i bolledejen til at fortsætte med, at bruge ejendommens vedligeholdelsesmidler til 5.2 moderniseringer, hvilket vil gøre det endnu sværere at få plads til, at lejerne kan betale lejeforhøjelser for de restende energimangler på ejendommen (tidsvarende varmestyring/anlæg, hulmursisolering, tagisolering, kælder isolering etc.).

Som så ofte anført ønsker Lejernes LO Brl. § 5 stk 2 fjernet fra lejelovgivningen. Det skyldes at:

Moderniseringerne er en barriere for senere energirenoveringer

- En godkendelse af udlejning efter Brl. § 5 stk. 2 forudsætter, at der ikke kan gives vedligeholdelsespåbud af huslejenævnet, - ikke at ejendommene er energieffektive. Moderniserede ejendomme fastlåses i dårlig energimæssig stand, fordi den høje leje efter moderniseringerne af enkeltlejlighederne, udelukker et lejepotentiale til at betale for energiforbedringerne.

Der opstår blandt beboerne et modsætningsforhold i forhold til energirenoveringer. De lejere, der bor i de moderniserede højlejeboliger modsætter sig energirenoveringer, medens de lejere, der bor i ikke moderniserede lejligheder ønsker energirenoveringer.

Moderniseringerne betyder øget segregering og er en barriere for byudvikling

- Moderniseringerne betyder, at befolkningen yderligere opdeles på forskellige boligkvarterer efter indkomst, socialt tilhørsforhold etc.. En byudvikling i form af sammenlægning af små lejligheder udelukkes. Det skyldes, at udlejer ved anmodning om sammenlægning vil betragte lejemålet som nyudlejet, og derfor modernisere og sætte lejen efter Brl. § 5.2. Herefter har lejereren ikke råd til sammenlægningen.

Moderniseringerne tilsidesætter lejerens frie valg

- Lejerne har ingen indflydelse på modernisering ved genudlejning. Hvis lejereren fik det frie valg, leje lejligheden uden modernisering til en lavere leje eller til høj leje som følge af moderniseringen, ville 9 ud af 10 lejere vælge den ikke moderniserede lejlighed. Lejereren ville helle gennem råderetten, modernisere lejligheden i takt med lejernes økonomiske bærerevne.

Moderniseringerne fjerner betalelige boliger

- Modernisering efter Brl. § 5 stk. 2 betyder, at der hvert år forsvinder mange betalelige boliger til unge, til singler og til studerende. Afgangen er meget større end tilgangen af betalelige boliger.

Moderniseringerne er spekulative og grundlæggende meningsløse

- De fleste moderniseringer vedrører ikke rumændringer og installation af bad og toilet. Langt de fleste moderniseringer består i nedrivning og afmontering af eksisterende køkkener og toiletter. Disse erstattes med nye elementer, suppleret med mange dyre hårde hvidevarer, for at komme op over grænsen for en gennemgribende modernisering.

Moderniseringerne øger spekulation i andelsboliger

- Moderniseringerne øger nutidsværdien af ejendommen, fordi lejestigningerne er større end omkostningerne ved moderniseringerne. Dette er en af årsagerne, til de meget høje valuarvurderinger af andelsboligforeningernes ejendomme og dermed den væsentligste årsag til fejlvurderinger, overbelåning og bousikkerhed i andelsboligerne.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Der henvises her til bemærkningerne under forrige punkt.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

Lejernes LO kan støtte forslaget, idet vi beder om, at ministeren sikrer, at lejer kan ydes godtgørelse for eget arbejde, således at lejer ligestilles med andelsboligindehavere, der forbedrer deres bolig og ved fraflytning kan få en godtgørelse herfor.

6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Lejernes LO kan ikke støtte, at udlejer ensidigt kan forlange, at der skal opsættes vandmålere. Organisationen mener, at det fortsat skal være lejerne, der beslutter, om der

skal opsættes målere eller om lejerne vil fortsætte med at afregne for vandforbrug uden individuelle målere.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd,
Formand, Lejernes LO



22. november 2012

Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter

Att.: Nils Hein, nih@mbbl.dk

Høringssvar: Energisparepakke Lejeloven mfl.

FRI takker for tilsendte høringsmateriale.

Om end formålet med den udsendte pakke er fremme af energibesparelser i privat boligbyggeri, så må vi desværre konstatere, at de planlagte tiltag i bedste fald løser nogle af de hindringer, der er åbenlyse for alle, men desværre ikke grundlæggende gør det attraktivt for udlejere at energirenovere. Desværre, kan vi også konstatere at de administrative byrder der pålægges udlejer vil kunne afholde mange udlejere fra at gennemføre tiltrængte energiforbedringer. Fra idé til udførelse kræves mange administrative procedurer.

Det er bekymrende, at der i pakken alene er set på løsning af hindringerne, men ikke på løsninger der peger i retning af en egentlig forbedring af energiforbruget. Med overskriften "energisparepakke" var dette ellers et forventet indhold. Den snævre tolkning af energibesparelsen, mener FRI, vil kunne føre til uhensigtsmæssige energirenoveringer, der ikke tager højde for trivsel som fx indeklimaet, der som en del af energirenoveringen har brug for fokus (skimmelsvamp og dårlig udluftning).

Andre energi og klimarelaterede samfundsproblemer kunne med rette tillige være omfattet af forslaget – herunder klimasikring i form af regnvandsafledning (som økonomisk også kunne komme lejerne til gode) og integration af VE i det omfang, der er tale om totaløkonomisk rentable investeringer.

FRI vil desuden opfordre til, at ministeriet informerer og underviser huslejenævnene i deres behandling af sager, således at de opfordres til at følge ånden i fremlagte forslag, der vil være til gavn for både lejer og ejer.

Med venlig hilsen

Inge Ebbensgaard

Sundkrogskaj 20
Postboks 2604
DK - 2100 København Ø
T: +45 35 25 37 37
F: +45 35 25 37 38
E: fri@frinet.dk
W: www.frinet.dk

DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde - TLF: 3333 9925 - FAX: 3333 9941

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K

Roskilde, den 22. november 2012

Høringssvar pr. e-mail til: nih@mbbl.dk

Høringssvar vedr. Udkast til lovforslag om en energisparepakke (j.nr.: 2012-3828)

Vi har modtaget hørings-mail af 2.11.2012, som hermed besvares.

Overordnet konklusion

Som det foreligger, vil udkastet samlet bevirke særdeles væsentlige forringelser af lejernes retsstilling og boligøkonomi.

Lovudkastet går langt ud over de tiltag, som måtte forventes ud fra energiforligets aftaletekster.

Vi er overraskede over at aftaleteksterne foreslår udmøntet på en måde, der så kraftigt og så groft er til lejernes ugunst.

Vi finder det stærkt vildledende, bl.a. overfor Folketingets medlemmer, at udkastet præsenteres med bemærkninger om, at dette ikke skulle "forrykke balancen mellem lejere og udlejere". Der er netop tale om, at forslaget rykker balancen så voldsomt og ensidigt til udlejernes interesser, at forslaget lige så godt kunne være udformet direkte af udlejerorganisationerne selv.

Lovudkastet indeholder forslag der i givet fald vil udgøre de for lejerne værste tilbageslag vi er blevet præsenteret for under de seneste 3 regeringer.

Danmarks Lejerforeninger vil derfor på det kraftigste fraråde gennemførelse af lovudkastet.

Hoved-anbefalinger

Som beskrevet nedenfor så vi helst hele forslaget taget af bordet, og erstattet af et forslag om fremme af energitiltag via alternativ finansiering, uden ændringer i selve lejelovgivningen. Indenfor aftalerne i energiforliget har vi imidlertid på de følgende sider angivet en række anbefalinger, hvoraf vi vil fremhæve følgende tre som hoved-anbefalinger:

- Slet forslaget om at udlejere tvangsmæssigt skal kunne gennemføre lejeforhøjelser for vedligeholdelsesarbejde (som lejerne i fællesskab har betalt i forvejen via huslejen). En adgang som udlejerne vil få med den nuværende udformning af udkastets § 1, nr. 10 (ny § 58, stk. 3 i Lejeloven).
- Slet forslaget om at udlejere skal kunne gennemføre lejeforhøjelser for forbedringsarbejder, som lejerne selv har betalt. En adgang som udlejerne vil få med udkastets § 1, nr. 9 (ophævelsen af Lejelovens § 58, stk. 1, 2. punktums sidste led).
- Juster det foreslåede regelsæt omkring de aftale-baserede energiprojekter, så den enkelte lejers individuelle rettigheder kommer til at give reel adgang til prøvelse via huslejenævn mv.. Svarende til det der i dag er gældende i lejelovgivningen i øvrigt.

På de følgende sider uddyber, supplerer og begrundet vi vor konklusion og anbefalinger. Såfremt der er dele af vores høringssvar man ønsker uddybet, står vi gerne til rådighed.

Med venlig hilsen
Bodil Kjærum, Landsformand
Henrik Stougaard, landssekretær

Generelle bemærkninger i syv punkter:

1) Forslaget åbner adgang til lejeforhøjelser for arbejder lejerne har betalt i forvejen.

Med forslaget § 1, nr. 10 (ny § 58, stk. 3 i lejeloven) gives udlejer ret til at gennemføre tvangsmæssige lejeforhøjelser (altså uden aftale), der beregnes på grundlag af samtlige udgifter til de gennemførte arbejder. Der skal ikke – som efter nugældende lovgivning - ske fradrag for sparet vedligeholdelse, som lejerne jo allerede betaler for i anden sammenhæng.

Nedslidte elementer i klimaskærmen, eksempelvis utætte døre og vinduer, der udskiftes til helt tilsvarende elementer, udgør efter den nugældende lejelovgivning ren vedligeholdelse, som lejerne i forvejen betaler over basishuslejen og derfor har krav på at få udført uden forbedringslejeforhøjelse overhovedet.

Nye bygningsdele er imidlertid naturligvis langt mere tætte end de nedslidte udskiftede dele, det er jo først og fremmest derfor de udskiftes, og så vil der med forslaget være tale om foranstaltninger, som sparer energi. Med lovforslaget kan udgiften således fuldt ud lægges over på lejerne som en ekstra lejeforhøjelse. Hertil kommer så de spekulationsmuligheder i ”kort holdbarhed”, som mindre seriøse udlejere hurtigt vil udvikle med det foreslåede regelsæt.

Tilsvarende åbnes med lovforslaget adgang til at udlejer kan lade det indgå i lejefastsættelsen, når lejer individuelt selv har betalt forbedringer på lejemålet, eksempelvis i form af et nyt køkken eller bad. (§ 1, nr. 9. Ophævelsen af Lejelovens § 58, stk. 1, 2. punktums sidste led).

2) Forslagets aftale-mulighed vil næppe blive anvendt.

Med forslaget kan udlejer indgå aftale med et flertal af lejerne eller med beboerrepræsentationen om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger. En sådan aftale giver efter lovforslaget udlejer ret til en lejeforhøjelse, der beregnes som angivet ovenfor i pkt. 1, men, som det fremgår, har udlejer jo netop adgang til at gennemføre lejeforhøjelsen tvangsmæssigt, så det vil helt overvejende være det der vælges; såfremt lovudkastet gennemføres i den foreliggende form.

Følger man imidlertid vores anbefaling om at fjerne eller indskrænke adgangen til tvangsmæssig gennemførelse, jfr. pkt. 1., vil aftalemæssige projekter naturligvis få større udbredelse.

Der vil dog i vid udstrækning blive tale om aftale-situationer vi som lejerbevægelse vil være forpligtede til at anbefale lejerne at holde sig langt væk fra. – Det er ”lovliggjort” forsøg på bondefangeri.

3) Beskyttelse af lejer-mindretal og enkeltlejere tilsidesættes.

Efter lovforslaget kan en aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger indgås af udlejer med et flertal af lejerne eller med beboerrepræsentanterne. I begge tilfælde har det virkning for samtlige lejere. Mindretallet eller den enkelte lejer kan dermed ikke sige fra. Den enkelte lejers mulighed for at kontrollere eller få efterprøvet lejeforhøjelsens berettigelse er uhyre svag i forslaget, og bør styrkes væsentligt, så den kommer til at matche det system der ellers gælder i den øvrige lejelovgivning.

For så vidt angår ikke-kollektive foranstaltninger, inde i det enkelte lejemål, bør den enkelte lejer i øvrigt tildeles individuel vetoret.

4) Udkastet foreslår monopol for ensidig rådgivning.

Som eksempel på lovudkastets ensidige karakter kan fremhæves forslaget (udkastets § 2, nr. 10) om at give Grundejernes Investeringsfond (GI) ”monopol” med hensyn til partsrådgivning i forbindelse med energirenovationsaftaler. GI påstås i bemærkningerne at være en uvildig instans, men reelt er GI en partsorganisation for udlejere. Der er udlejerflertal i bestyrelsen og formandskabet er pr. definition besat af udlejerorganisationerne. Der er *ikke*, som det påstås i bemærkningerne, tale om en uvildig organisation, og det vil derfor være en uhørt skrævvridning, såfremt GI skulle stå for rådgivning af begge parter.

Vi anbefaler at bestemmelsen (udkastets § 2, nr. 10) enten udgår helt, eller at den ændres til et indhold, hvor der ydes økonomisk støtte til at hver af parterne, henholdsvis udlejere og lejere, selv kan vælge sine rådgivere.

5) Forslaget betyder væsentligt forøgede udgifter for det offentlige, med meget lille nytteværdi.

I det omfang man tror eller håber på, at der i væsentligt omfang vil blive indgået de omtalte aftaler mellem lejere og udlejere, vil forslagets eventuelle gennemførelse medføre lejeforhøjelser. De i forslagets bemærkningsdel anførte betragtninger over økonomiske konsekvenser for det offentlige, tager

tilsyneladende udgangspunkt i, at alle lejere der modtager boligstøtte også skulle være berettiget til offentlig varmhjælp, således at stigningen i det offentlige boligstøtte-udgifter modsvares af et fald i udbetalt varme-støtte. Imidlertid gælder dette alene for pensionister og visse andre overførselsindkomster. For den betydelige andel af lejere der er selvforsørgende og samtidig berettigede til boligsikring, er der ikke nogen offentlig "modsvarende mindreudgift" der helt eller delvist kan afbalancere de forøgede udgifter til boligsikring.

Dermed må der forventes en væsentligt større forøgelse af det offentlige udgifter til boligsikring, end det pt. er beskrevet i bemærkningerne. Nytteværdien, mht. energirenoveringer, af disse forøgede offentlige udgifter, vil være særdeles begrænset.

6) Forslaget vil i voldsom grad yderligere komplicere lejelovgivningen.

Danmarks Lejerforeninger beklager, at der med forslaget lægges op til det diametralt modsatte af en forenkling af lejelovgivningen, som regeringen ellers har ytret interesse for. Det foreliggende lovforslag vil nemlig i meget væsentlig grad komplicere den eksisterende lovgivning gennem tilføjelse af endnu flere undtagelser, og nye varianter vil blive tilføjet til de i forvejen eksisterende talrige sæt af forskellige lejberegninger, indskudte undtagelser og særlige kategorier af lejemål.

Vi vil gerne udtrykke anerkendelse for, at ministeren for By, Bolig og Landdistrikter i anden sammenhæng har taget initiativ til at få genstartet forhandlingerne om forenkling af lejelovgivningen - forhandlingerne mellem de fem interesseorganisationer på boligområdet. Vi må imidlertid udtrykke vor tvivl overfor, om det tjener noget reelt formål med den ene hånd at fortsætte disse forhandlinger, såfremt der med den anden hånd gennemføres et lovforslag med et lejelovsmæssigt indhold som det foreliggende udkast.

7) Den lejelovsmæssige del af energiforliget kan erstattes af et forslag om alternativ finansiering.

Fremme af energirenoveringer i udlejningsejendomme nødvendiggør i virkeligheden slet ikke lejelovsmæssige ændringer: Der er i forvejen adskillige egnede "redskaber og håndtag" i den eksisterende lejelovgivning som kan anvendes til dette formål. Nej, det der reelt skal til for at få ændret den nuværende stilstand på området til aktivitet, er at udlejerne gennem nye finansierings-former får en økonomisk motivation til at iværksætte sådanne arbejder, vel at mærke uden at dette sker på bekostning af lejernes motivation.

I denne forbindelse vil vi pege på, at man kan anvende de offentlige midler man fra regeringens side, jfr. pkt. 5 ovenfor, realistisk må være indstillet på at bekoste på lovforslagets gennemførelse. Midlerne vil på denne alternative måde med langt større nytteværdi kunne anvendes målrettet til fordel for maksimal energirenoverings-effekt.

Herudover har lejerbevægelsen, i forbindelse med de ovenfor omtalte forhandlinger op til 2010-lovforslaget, peget på en helt alternativ model for sådan finansiering, via Grundejernes Investeringsfond.

Man kan supplerende opstille krav om minimumsstandard for gamle ejendomme, f.eks. ligesom for brandsikring og elektricitet. Alle nødvendige bygningsændringer kan imidlertid udmærket håndteres via lejelovgivningens nuværende regler.

I det følgende supplerer vi kort disse generelle bemærkninger med detail-bemærkninger til mere konkrete enkelt-elementer i forslaget.

Særlige bemærkninger til enkelte punkter i forslaget

Til § 1, § 2 og § 3:

Begrebet »energibesparende foranstaltninger« indgår i lovforslagets § 1 (lejeloven, LL), § 2 (boligreguleringsloven, BRL) og § 3 (byfornyelsesloven, BFL).

Intet sted i lovforslaget er der imidlertid en definition af »energibesparende foranstaltninger«. Der mangler en definition, som afgrænser i forhold til typer af arbejde, som lejerne i forvejen har krav på, uden lejeforhøjelse.

Der er intet i lovforslaget, der hindrer at en hvilken som helst bygningsmæssig indsats vil kunne indgå i en aftale om »energibesparende foranstaltninger«. I lovforslagets egne bemærkninger er det direkte forudsat at et projekt kan omfatte andre arbejder end energibesparende foranstaltninger, se bemærkningerne til BFL § 50 e.

Til § 1, pkt. 10:

Lovforslaget giver udlejer ret til en lejeforhøjelse, der beregnes på grundlag af samtlige udgifter til de gennemførte arbejder. Der skal ikke ske fradrag for sparet vedligeholdelse.

Entydig konsekvens: En utæt dør eller et utæt vindue kan udskiftes til et tilsvarende element, hvilket normalt vil blive betegnet som ren vedligeholdelse (ingen forbedring). Hvis den nye bygningsdel er tæt vil der selvfølgelig være tale om en foranstaltning, som sparer energi. Med lovforslaget kan udgiften således fuldt ud væltes over på lejerne. Dette åbner ekstremt vide muligheder for misbrug fra udlejers side:

Bestemmelserne vil af udlejere tvangsmæssigt (altså helt uden aftale jfr. den foreslåede ny § 58 a) kunne anvendes til at gennemføre lejeforhøjelser for projekter der består af rene vedligeholdelses-arbejder.

Arbejder, som lejerne efter nugældende lejelovgivning har krav på helt uden lejeforhøjelse, og som lejerne efter nugældende lovgivning har mulighed for, om nødvendigt, at få gennemført via huslejenævnspåbud m.v.

Til § 3, pkt. 1:

Efter lovforslaget (eksempelvis forslagets BFL §§ 50 c og 50 d.) kan en aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger indgås af udlejer med et flertal af lejerne eller med beboerrepræsentanterne. I begge tilfælde har det virkning for samtlige lejere. Den enkelte lejers mulighed for at kontrollere eller få efterprøvet lejeforhøjelsens berettigelse er meget svag: 6 ugers indbringelses-frist er uhørt, når det ikke i det mindste kombineres med et gyldighedskrav for varsel/aftale, at indsigelsesadgangen udtrykkeligt er oplyst. Uden et sådant formalitetskrav bør der klart gælde de almindelige forældelsesbestemmelser.

Til § 1, pkt. 10, § 2, pkt. 5, samt § 3, pkt. 1:

Lovforslaget giver udlejer mulighed for at indhente en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet. Se lovforslagets BRL § 25 d, stk. 1.

Lovforslaget er uklart mht. hvorvidt lejer skal inddrages i denne proces, så det bør gøres tydeligere i selve teksten, at dette er tilfældet. Udlejer skal før aftalens indgåelse give lejerne en kopi af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse. Se lovforslagets BFL §§ 50 e.

At lejerne er part under huslejenævnets behandling af en sag om forhåndsgodkendelse fremgår indirekte af lovforslagets bestemmelse om, at huslejenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten »af parterne«. (Ordvalget er måske lidt uheldigt, da det lyder som om begge parter i fællesskab indbringer sagen, hvilket selvfølgelig ikke er tilfældet. Et bedre ordvalg ses af nugældende BRL §§ 43-44: »af hver af parterne«.) Lovforslaget giver ikke huslejenævnet kompetence til at behandle spørgsmålet om lejeforhøjelsens beregning ved en sag, som rejses efterfølgende. Under en efterfølgende sag vil huslejenævnet alene kunne tage stilling til om aftalen opfylder de gyldighedsbetingelser, som er opstillet i lovforslaget. En sådan sag skal rejses af lejer inden seks uger. Se lovforslagets BFL § 50 m, stk. 1-2. Der er ingen gyldighedsbetingelse

om, at udlejer skal oplyse lejer om fristen på seks uger eller om muligheden for at indbringe spørgsmålet. Disse oplysninger bør imidlertid være gyldighedsbetingelser.

Bestemmelsen om at den enkelte lejer kan indbringe for huslejenævnet gyldigheden af en aftale om energibesparende foranstaltninger er i lovforslaget placeret i byfornyelsesloven. Det ville give lejerne bedre mulighed for at få øje på muligheden for huslejenævnsbehandling hvis bestemmelsen blev placeret i fx LL § 106.

Lejer kan således ikke bruge huslejenævnet til at kontrollere eller få efterprøvet lejeforhøjelsens berettigelse eller beregning, kun aftalens gyldighed. Alligevel er der i lovforslaget bestemmelser om lejeforhøjelsens beregning og fordeling. Se lovforslagets LL § 58 a. Det bør i lovteksten præciseres, at huslejenævnet har kompetence til at håndhæve disse bestemmelser. Det fremgår ikke af den nuværende forslags-ordlyd, at lejer kan indbringe dette spørgsmål for huslejenævnet. Det forhold at lovforslaget kun giver lejer en adgang til begrænset prøvelse ved huslejenævnet (gyldighed) kunne måske endda implicere at lejers adgang til prøvelse af aftalens materie i det hele taget er udelukket, selv ved boligretten.

Lejer bør imidlertid have klar adgang til at få efterprøvet lejeforhøjelsens beregning allerede ved huslejenævnet. Særligt relevant er dette krav selvfølgelig for lejere, som ikke er med i det flertal, der accepterede aftalen.

Til § 1, pkt. 11:

Lovforslagets bestemmelser om lejeforhøjelsens beregning forekommer mangelfulde på flere punkter. I blandede ejendomme (bolig/erhverv) skal der efter lovforslaget ske en forholdsmæssig fordeling af udgifter, som vedrører begge typer af lejemål. Se lovforslagets LL § 58 a, stk. 2. Forholdsmæssigt kan fortolkes på flere måder, og det er ikke angivet om fordelingsnøglen er den, som aktuelt er gældende for den omhandlede ejendom efter BRL § 11, eller bruttoetageareal uden modifikationer eller fx efter ombygningens energibesparende effekt pr. lejemål eller andet.

Udgifternes fordeling mellem boligerne skal ske efter areal. Se lovforslagets LL § 58 a, stk. 5.

Lejeforhøjelsen skal efter lovforslaget »kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til de aftalte arbejder, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign.«. Se lovforslagets LL § 58 a, stk. 3. Formuleringen er tydeligvis inspireret af nugældende LL § 58, stk. 2. Lovforslaget siger imidlertid intet om at udlejer efterfølgende skal aflægge byggeregnskab. Der bør i lovforslaget indsættes bestemmelser svarende til nugældende LL § 59, stk. 3-4.

I lovforslaget er fastsat at der ved beregning af lejeforhøjelsen ikke må medregnes den del af udgiften, som dækkes ved anvendelse af beløb afsat efter LL §§ 22 og 63 a eller BRL §§ 18 og 18 b samt støtte efter anden lovgivning. Se lovforslagets LL § 58 a, stk. 4. Dette forekommer meget rimeligt, set med lejers øjne. Bestemmelsen bør udvides til også at omfatte rabatydelser og lignende, se fx nugældende LL § 36, stk. 2, 4. pkt.

Nils Hein

Fra: Bosam Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark <bosam@bosam.dk>
Sendt: 21. november 2012 16:14
Til: Nils Hein
Emne: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning j.nr. 2012-3828
Vedhæftede filer: 10 01 11 - BOSAMs høringssvar til om ændring af lejelovgivningen med hensyn til energiforbedringer.pdf; VS: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Til ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

BOSAM har d. 11. januar 2010 fremsendt vores bemærkninger vedr. lovforslag om ændring af lejelovgivningen med hensyn til energibesparende forbedringer ministeriets j.nr. 2009-39.

Vores bemærkninger genfremsættes i relation til det nuværende forslag. (se vedhæftede)

BOSAM har d. 30. marts 2012 fremsendt vores bemærkninger i relation til høring over udkast til lovforslag om en energipakke fremsendt d. 26 marts 2012. Ministeriet havde ikke anført j.nr.

Vores bemærkninger genfremsættes i relation til det nuværende forslag. (Se vedhæftede)

Herudover skal vi særligt vedr. "grøn byfornyelse" bemærke, at forslaget er endog meget bureaukratisk og reglerne er unødvendigt komplicerede.

I forvejen giver den nuværende lovgivning gode muligheder for at indgå aftaler om både forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder med beboerrepræsentationer og lejere.

Vedr. energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5 stk. 2 kan vi konstatere, at der stort set ikke er tale om en opstramning af de nuværende regler, og forslaget kan kategoriseres som værende symbolpolitik.

Samlet set bygger forslagene stort set på Ejendomsforeningen Danmarks forslag fra september 2008.

Det er meget skuffende og uforståeligt, at den nuværende regering vil gennemføre en lovgivning, der så ensidigt er til fordel for udlejerne.

Venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen
Adm. direktør

BOSAM
Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark
Vandkunsten 3, 4sal
1467 Kbh K
Tlf.: 33 93 40 04 Fax: 33 93 40 07
e-mail: bosam@bosam.dk Hjemmeside: www.bosam.dk

Nils Hein

Fra: Bosam Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark <bosam@bosam.dk>
Sendt: 30. marts 2012 14:26
Til: Bosam Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark
Emne: VS: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke
Vedhæftede filer: 10 01 11 - BOSAMs høringssvar vedrørende udkast til lovforslag om energibesparende forbedringer.pdf

Fra: Bosam Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark
Sendt: 30. marts 2012 14:25
Til: 'Nils Hein'
Emne: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Til
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Lejerorganisationen BOSAM har mandag den 26. marts 2012 kl. 13.33 modtaget e-mail fra ministeriet vedrørende høring om energisparepakke med mandag den 2.april 2012 kl. 12.00 som frist for svar.

Der er tale om en særdeles kort frist, til at fremsætte kommentarer til energisparepakkens udkast til lovforslag.

Den samlede energisparepakke har betydelig økonomisk uligevægt i forholdet mellem lejere og udlejere. Balancen mellem udlejere og lejere bliver med energisparepakken forrykket meget kraftigt til udlejernes fordel – navnlig pga. af forslaget til ny § 58, stk. 3, i lejeloven om energibesparende forbedringsarbejder. Og det sker på lejernes bekostning. De forøgede priser for fjernvarme vil også i særlig grad ramme lejerne.

Forslaget om at ændre lejelovgivningen, så energieffektiviseringer kan væltes over på huslejen, blev oprindeligt udtænkt og offentliggjort af udlejernes hovedorganisation Ejendomsforeningen Danmark i september 2008!

Det vækker undren, at en socialdemokratisk ledet regering fremkommer med så ensidige lovforslag vendt mod lejerne, og hvor den alvorligste forringelse i forslaget til § 58, stk. 3, er kopieret fra et tidligere forslag, som den borgerlige regering fremsatte tilbage i 2009 og som bygger på udlejernes eget forslag.

Alle må formodes at have forståelse for, at der sker indgriben på energiområdet, men når man ensidigt rammer lejerne og præmierer udlejere på lejernes bekostning, kan det være ovenud svært at bevare forståelsen.

Ministeriet har netop opfordret udlejer- og lejerorganisationerne til at genoptage forhandlingerne om forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Forhandlinger som forudsættes at hvile på et grundlag, hvor balancen mellem udlejere og lejere ikke forrykkes væsentligt. Det er derfor uforståeligt og kritisabelt, når ministeriet sideløbende søger for at gennemføre lovforslag, der som energisparepakken forrykker den økonomiske balance i et så væsentligt omfang som det med dette forslag sker mellem udlejere og lejere. Det er i øvrigt heller ikke troværdigt.

Såfremt forslagene gennemføres i den nuværende form kan det efter vores opfattelse ikke undgå at få endog meget stor indflydelse på de fortsatte lejelovsforhandlinger. Forudsætningerne for at skabe enighed ændres grundlæggende, hvis man vælger at gennemføre så vidtgående forslag til ensidig gunst for udlejere. Dermed er muligheden for at opnå en forhandlingsløsning forringet væsentligt.

Forslaget til ny § 58, stk. 3, i energisparepakken er identisk med ordlyden i det udkast til lovforslag, som den tidligere borgerlige indenrigs- og socialminister Karen Ellemann fremsendte i høring den 14. december 2009. Vi henviser på den baggrund til **vedhæftede** høringssvar af 11. januar 2010, hvor BOSAM fremsatte en detaljeret kritik.

I korte træk medfører lovforslaget til ny § 58 stk. 3 at:

1. Lejerne skal gennem nye lejeforhøjelser betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakten, og som lejerne i forvejen har betalt for.
2. Lovforslaget præmierer dårlig byggekvalitet, fordi udlejeren valg af byggematerialer med ringe levetid giver mulighed for flere lejeforhøjelser og større indtjening.
3. Lovforslaget medfører en ekstra økonomisk gevinst til de udlejere, der ikke passer og vedligeholder ejendommen løbende. Det giver samtidig flere konflikter mellem lejere og udlejere.
4. På energisiden har lovforslaget slagside, fordi et øget energispild i ejendommen samtidig er grundlaget for større lejeforhøjelser og flere indtægter til udlejeren.
5. Lovforslaget gambler med lejernes sundhed. Ved ombygning og udskiftning er det kun selve energibesparelsen, der må tælle med i beregningen af lejeforhøjelsen. Selvom den konkrete ombygning påviseligt vil have negative konsekvenser for indeklimaet og en øget sygdomsrisiko for lejerne, må huslejenævnene og domstolene ikke længere tage hensyn hertil ved udmåling af lejeforhøjelse for "forbedringen".

Vedr. lovforslaget om aftalt grøn byfornyelse:

Vi tvivler på, at når man så ensidigt påtænker at give udlejere mulighed for at gennemføre energitiltag med en såkaldt totaløkonomisk energirenovering, at udlejerne i særligt stort omfang vil vælge den grønne byfornyelse. Udlejningsområdet er stort set alene styret af den økonomiske incitamentstruktur, hvorfor dette forslag forudses at have meget ringe effekt.

I forslaget giver man ikke lejerne mulighed for at kunne deltage i ligeværdige forhandlinger med udlejer. Det forudsætter, at der indgår støtte til partsrådgivning samt støtte til at kunne kontrollere de tekniske oplysninger som udlejeren fremlægger.

Vedr. lovforslaget om energikrav som betingelse for at kunne anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2:

Det er selvfølgelig positivt, at der strammes op for at kunne gennemføre denne form for oftest spekulativ moderniseringer, men så er alt positivt også sagt om denne ændring. De udgifter der er forbundet med de øgede krav skal finansieres af lejeren der flytter ind i lejemålet. Dermed fastholdes denne ovenud lukrative ordning for udlejerne og huslejen vil blot stige yderligere efter lovændringen. Lejelovgivingen kompliceres yderligere ved at der kan indgå lejetillæg, der ikke indgår i det lejedes værdi.

Pt. udgør lejeniveauet typisk 800 - 1200 kr. pr. kvm for disse moderniserede lejligheder ekskl. varme, og hvis lejen sættes yderligere op, vil denne kategori af lejligheder ikke kunne udlejes til de samme befolkningsgrupper som i dag. De private udlejningsboliger udfylder et stort behov for mange mennesker, men når de fordyres væsentligt vil det få meget negative konsekvenser, hvilket jo også er kendt internationalt.

Det er også regeringens ansvar, at der i byerne stilles boliger til rådighed for mennesker med almindelig arbejde og indkomst.

Vedr. lovforslaget om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser:

Forhåndsgodkendelsen tager stilling til, hvilken lejeforhøjelse der kan kræves, hvis forbedringerne gennemføres i overensstemmelse med det projektmateriale, den opgørelse over de forventede udgifter hertil og den beregnede lejeforhøjelse, udlejeren har forelagt nævnet.

Lovforslaget søger at udbrede anvendelsen af forhåndsgodkendelse i forbindelse med forbedringer, hvilket er meget problematisk sådan som en forhåndsgodkendelse i praksis bliver gennemført ved huslejenævnene i dag.

Huslejenævnene vil med lovforslaget bl.a. blive tvunget til at tage stilling til, om den samlede leje kan oppebæres efter gennemførelse af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Lejelovgivningens rent processuelle regler har ofte særdeles stor betydning for det lejeniveau, som huslejenævnene eller domstolene ender med at godkende. Reglerne om forhåndsgodkendelse er et eksempel på, at rent processuelle regler i praksis kan anvendes til at presse lejeniveauet væsentligt i vejret.

Et af de store problemer ved forhåndsgodkendelse er, at en del huslejenævn stiller meget små krav til det projektmateriale, som danner grundlag for den leje, som bliver godkendt. Det medfører blandt andet, at der i en forhåndsgodkendelse kan rummes meget store udsving i fx kvalitet og materialevalg. Der er i vid udstrækning mulighed for at opnå en meget højere leje gennem en forhåndsgodkendelse i sammenligning med de tilfælde, hvor huslejenævnet efter arbejderne er udført kan besigtige det færdige resultatet og foretage en konkret og langt mere saglig vurdering af "det lejedes værdi" på baggrund af kvalitet, materialevalg mv.

Dertil kommer, at de fleste nævnsmedlemmer hverken er arkitekter eller ingeniører og som regel ikke har de tekniske forudsætninger for at kunne vurdere, om fx en af udlejer oplyst pris er rimelig, når nævnets medlemmer kun kan støtte sig til en – ofte diffus og meget overfladisk – beskrivelse af de påtænkte arbejder, og ikke kan besigtige det færdige resultat.

Det er også væsentligt at fremhæve, at forholdet til boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Under en sag for boligretten påhviler det efter bevisbyrdereglen i § 5, stk. 3, udlejer at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, når lejen ønskes fastsat efter § 5, stk. 2. Det betyder i praksis, at det generelle lejeniveau for gennemgribende moderniserede lejligheder bliver væsentligt lavere sammenlignet med, hvad lejeniveauet ellers ville være uden denne særlige bevisbyrde-regel.

Gennemføres lovforslaget om forhåndsgodkendelse til at fastsætte den samlede leje ved gennemgribende moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, betyder det samtidig, at bevisbyrdereglen i § 5, stk. 3, i vid udstrækning grad vil miste sin betydning.

Indbringer lejeren en sag for boligretten om lejens størrelse, vil boligretten ikke kunne tilsidesætte en leje, der er blevet forhåndsgodkendt i huslejenævnet, selvom det efter en konkret bevisbedømmelse af sammenlignelige lejsmål står klart, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Så lovforslaget om ændring af reglerne om forhåndsgodkendelse vil samlet betyde, at det generelle lejeniveau for gennemgribende moderniserede lejligheder bliver hævet. Uden at kvaliteten stiger - tværtimod.

Med venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen

Adm. direktør

BOSAM
Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark
Vandkunsten 3, 4sal
1467 Kbh K
Tlf.: 33 93 40 04 Fax: 33 93 40 07
e-mail: bosam@bosam.dk Hjemmeside: www.bosam.dk

Vandkunsten 3, 4. sal Telefax 33 93 40 07
1467 København K Postgiro 16 93 33 68
Tlf. 33 93 40 04 www.bosam.dk
bosam@bosam.dk



Indenrigs- og socialministeriet
Departementet
Holmans Kanal 22
1060 København K

Fremsendes til e-mail ism@ism.dk

Den 11. januar 2010

Høring over udkast til lovforslag om ændring af lejelovgivningen med hensyn til energibesparende forbedringer – ministeriets j.nr. 2009-39.

Med henvisning til indenrigs- og socialministeriets j.nr. 2009-39 og høringsskrivelse af 14. december 2009 vender lejerorganisationen BOSAM hermed tilbage med bemærkninger til udkastet til lovforslag om ændring af lejelovgivningen for så vidt angår reglerne om energibesparende forbedringer.

Bemærkninger til lovforslaget om lejeforhøjelser for energibesparende arbejder – ændring af lejelovens § 58, stk. 3.

Indenrigs- og socialminister Karen Ellemann stiller nu et lovforslag om ændring af lejelovens § 58, stk. 3, der vil øge udlejernes fortjeneste og medføre betydelige lejeforhøjelser for lejere i private udlejningsejendomme.

Ifølge social- og indenrigsministeriet egne beregninger, vil de lejere, der bliver ramt af den nye lovgivning i gennemsnit kunne se frem til en lejeforhøjelse på 2.500 kr. årligt. Det er ifølge ministeriets eget skøn en lejeforhøjelse, der er 5 gange større end den huslejestigning, som lejerne ellers ville få med lejelovens gældende regler.

I Danmark er der ca. ½ million privat udlejede boliger. Hvis lovforslaget bliver vedtaget, forventer vi fra BOSAMs side, at størstedelen af lejerne inden for en overskuelig fremtid kommer til at mærke de økonomiske konsekvenser af ministerens lovforslag, når først udlejerne for alvor får øjnene op for mulighederne i den nye type lejeforhøjelser.

Lovforslaget betyder, at når udlejeren udskifter bygningsdele og samtidig kan påvise, at lejerne opnår en besparelse på varmeregningen, så kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse svarende til lejernes besparelse.

Set med lejerens øjne rammer lovforslaget navnlig skævt, fordi lejeren typisk over huslejen allerede har betalt for udskiftningen én gang, og kommer dermed reelt til at betale 2 gange for det samme.

Lovforslaget griber alvorligt ind i den økonomiske balance mellem lejere og udlejere på en måde, der ensidigt er til fordel for den ene part – udlejerne.

En gennemgang af bemærkningerne til lovforslaget illustrerer samtidig med tydeligt, at lovforslaget ikke er gennemtænkt, og at der ikke er taget højde for en lang række negative følgevirkninger.

I korte træk medfører lovforslaget:

1. Lejerne skal gennem nye lejeforhøjelser betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakten, og som lejerne i forvejen har betalt for.
2. Lovforslaget præmierer dårlig byggekvalitet, fordi udlejeren valg af byggematerialer med ringe levetid giver mulighed for flere lejeforhøjelser og større indtjening.
3. Lovforslaget medfører en ekstra økonomisk gevinst til de udlejere, der ikke passer og vedligeholder ejendommen løbende. Det giver samtidig flere konflikter mellem lejere og udlejere.
4. På energisiden har lovforslaget slagside, fordi et øget energispild i ejendommen samtidig er grundlaget for større lejeforhøjelser og flere indtægter til udlejeren.
5. Lovforslaget gambler med lejernes sundhed. Ved ombygning og udskiftning er det kun selve energibesparelsen, der må tælle med i beregningen af lejeforhøjelsen. Selvom den konkrete ombygning påviseligt vil have negative konsekvenser for indeklimaet og en øget sygdomsrisiko for lejerne, må huslejenævnene og domstolene ikke længere tage hensyn hertil ved udmåling af lejeforhøjelse for ”forbedringen”.

I det følgende er de enkelte punkter uddybet. Afslutningsvist er beskrevet en alternativ ordning, der kan lede til rentable og virkningsfulde energibesparelser i privat udlejningsbyggeri – vel og mærke uden at forrykke den økonomiske balance mellem lejere og udlejere.

1. Lejerne skal gennem nye lejeforhøjelser betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakten, og som lejerne i forvejen har betalt for.

I lejekontrakten er det normalt aftalt, at udlejeren har en kontraktlig forpligtelse til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige – bortset fra låse og nøgler, som det normalt påhviler lejereren at vedligeholde og forny.

Fornøden vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens dele betales der som udgangspunkt en fast husleje for. Derimod kan egentlige forbedringer danne grundlag for en lejeforhøjelse. Dette indebærer, at der ved beregningen af lejeforhøjelse for en forbedring skal ses bort fra lejeretlige vedligeholdelsesudgifter, fordi de allerede er indeholdt i huslejen.

Lovforslaget indebærer som noget nyt, at lejeretlige vedligeholdelsesudgifter ikke længere skal fradrages ved beregning af lejeforhøjelse for rentable energiforbedringer.

Derved pålægges lejerne at betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakten, og som lejerne i forvejen har betalt for.

Hvordan det regnestykke hænger sammen kan blandt andet anskueliggøres ved uddrag af den redegørelse, som tidligere by- og boligminister afgav over for Folketingets boligudvalg, sidste gang det lejeretlige forbedringsbegreb indgik i en bredere politisk debat i år 2000.

"Sondringen imellem forbedring og vedligeholdelse, som er et af de helt fundamentale principper i dansk lejeret, er baseret på vurderingen af, om og i givet fald i hvilket omfang et arbejde modsvarer af en forøgelse af det lejedes værdi.

Med andre ord er der, når forbedringsandelen af et arbejde skal vurderes, tale om at opgøre brugsværdien af den udførte forbedring.

Der er i sagens natur tale om en skønsmæssig afgørelse på grundlag af de konkrete forhold omkring forbedringen. De to yderpunkter for skønnet udgøres dels af arbejder, der ingen brugsværdiforøgelse indeholder, dels af arbejder, som indebærer en brugsværdiforøgelse, der modsvarer den samlede udgift.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes vinduesudskiftninger, hvor de eksisterende vinduer udskiftes med nye identiske vinduer og etablering af badeværelse i en lejlighed, der ikke forud for forbedringen indeholdt et badeværelse.

Ved vinduesudskiftningen udskiftes gammelt med nyt, uden at der samtidig tilføres nye kvaliteter. I dette tilfælde er forskellen alene, at vinduerne nu, som da de eksisterende vinduer blev isat, er nye, og arbejdet dækker derfor kun over den vedligeholdelse, som lejereren i forvejen over lejen betaler for. I sådanne tilfælde vil der derfor ikke være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse efter reglerne i lejelovens § 58.

I tilfældet med etablering af badeværelse omfatter arbejdet som udgangspunkt fuldt ud en brugsværdiforøgelse, idet den kvalitet, som ligger i et badeværelse, ikke tidligere har været en del af det lejede. I dette tilfælde vil den samlede udgift, forudsat den er sædvanlig, almindeligvis modsvares af en brugsværdiforøgelse. I dette tilfælde vil der således efter lejelovens § 58 være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse for den fulde udgift.

For de mest almindelige arbejders vedkommende er der tale om, at der indgår elementer af både forbedring og vedligeholdelse, vurderingen af brugsværdiforøgelsen kommer i sådanne tilfælde til udtryk ved fradrag i udgiften, som svarer til vedligeholdelsesandelen.”

En række eksempler kan yderligere illustrere, hvordan lovforslaget om energiforbedringer konkret kommer til at virke.

En brugsværdiforøgelse kan allerede efter de gældende regler bestå i en besparelse på varmeudgiften. Hvis udlejerer fx isolerer taget, der ikke før har været isoleret, opnår lejerne en besparelse på varmeregningen. Typisk kan udlejerens udgifter til tagisolering derfor i fuldt omfang danne grundlag for en beregnet lejeforhøjelse efter de gældende regler.

Det ændrer lovforslaget ikke på. Lovforslaget har fortrinsvis betydning for de tilfælde, hvor der er tale om hel eller delvis udskiftning af eksisterende bygningsdele, og hvor der indgår elementer af vedligeholdelse – fx nedslidte termovinduer.

En termorude består af to glaslag, der holdes fra hinanden ved hjælp af et kantprofil. I mange moderne termoruder er mellemrummet fyldt op med en gasart, typisk Argon, der bidrager til ruden isoleringsevne. En termorude holder ikke evigt. Med tiden slipper gassen ud. Man siger, at ruden er punkteret. I stedet slipper almindelig fugtig luft ind. Fugten fra luften afsættes som dug mellem glassene, så ofte er det let at se, når ruden er punkteret. Punkterede termoruder bør skiftes, da de ikke isolerer tilstrækkeligt.

Mange af de eksisterende termovinduer i privat udlejningsbyggeri har en normal levetid i omegnen af 20 – 25 år.

Lejeren kan kræve, at en punkteret termorude udskiftes. Udlejerer kan efter gældende regler ikke kræve en forbedringslejeforhøjelse, for udskiftningen dækker kun over den vedligeholdelse, som lejeren i forvejen over lejen betaler for.

Med lovforslaget vil udlejerer derimod kunne kræve lejeforhøjelse for udskiftning af den samme termorude. For når først termoruden er punkteret, er udskiftningen et arbejde, der medfører energibesparelser for lejeren. Der skal efter lovforslaget ikke længere tages hensyn til, at udskiftningen kun dækker over den vedligeholdelse, som lejeren i forvejen over lejen betaler for.

Som et andet eksempel på, hvor lovforslaget forventes at få væsentlig betydning, kan nævnes udskiftning af hele eller dele af ejendommens varmeanlæg, som normalt udgør en af de mere omkostningstunge installationer.

Her kan der typisk også opnås energibesparelser ved udskiftning fra gammelt til nyt, men som i tilfældet med termoruderne har lejerne allerede betalt for fornøden udskiftning af varmeanlægget.

I ejendomme med omkostningsbestemt husleje betaler hver lejer over huslejen typisk ca. 160 kr. pr. kvm. til vedligeholdelse af ejendommen, herunder henlæggelser til fornyelse af ejendommens varmeanlæg og eventuelle andre tekniske installationer som fællesvaskeri, dørtelefoner, mv.

For en lejlighed på 75 kvm. svarer det til, at der betales ca. 1.000 kr. om måneden til såkaldt udvendig vedligeholdelse.

Er der isat moderne termovinduer betales der derudover normalt også et forbedringstillæg på kr. 40 – 90 kr. pr. kvm. årligt, der blandt andet også skal dække vedligeholdelse og senere udskiftning.

Mange af de arbejder, der isoleret set medfører en energibesparelse, ville udlejerne desuden skulle udføre alligevel som eksemplerne illustrerer. Også derfor er det ikke rimeligt, at lovforslaget løfter vedligeholdelsesudgifterne væk fra udlejerne og over på lejerne, der derved gennem nye lejeforhøjelser tvinges til at betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakterne, og som de i forvejen har betalt for.

2. Lovforslaget præmierer dårlig byggekvalitet.

Lovforslaget præmierer dårlig byggekvalitet, fordi udlejerens valg af byggematerialer med ringe levetid giver mulighed for flere lejeforhøjelser og større indtjening.

En forbedringslejeforhøjelse er permanent efter de gældende regler. Det hænger sammen med, at lejeforhøjelsen skal beregnes, så den også dækker udlejerens fremtidige udgifter til nødvendig fornyelse, når forbedringen er nedslidt og kræver udskiftning.

En lejeforhøjelse for energiforbedringer er tilsvarende permanent. Det er den opnåede energibesparelse imidlertid ikke. Dele af varmeanlægget nedslides, kalkes til og får med tiden en dårligere varmeudnyttelse. Termoruder punkterer på grund af tidens tand og mister en del af deres isoleringsevne, osv.

Her indfører lovforslaget en meget usund incitamentsstruktur målt i forhold til ønsket om at bevare en hensigtsmæssig materiale- og byggekvalitet i danske udlejningsejendomme: Ved fx at vælge et termovindue af en dårligere kvalitet med en kort levetid før ruden punkterer og skal udskiftes, jo hurtigere kan udlejerens igen

kræve en lejeforhøjelse – for udskiftning af en punkteret termorude tæller nu hver gang som en energiforbedring. Lejeforhøjelsen er permanent og den kan lægges oven i den tidligere husleje samt eventuelle tidligere forbedringsforhøjelser for udskiftning af den samme termorude.

I en ejendom med fællesvaskeri betaler lejerne henlæggelser til fornyelse af vaskeriet, og typisk er der taget udgangspunkt i at eksempelvis vaskemaskiner holder i 10 år. Når en vaskemaskine er udtjent, er udlejeren forpligtet til at installere en ny. Praktisk taget alle nye vaskemaskiner har et lavere vand- og energiforbrug end de gamle og udtjente. Er det rimeligt, at når en vaskemaskine i et fællesvaskeri skal udskiftes, skal lejerne betale for den energibesparelse, som nyt udstyr generelt har, selvom lejerne i forvejen gennem henlæggelser til fornyelser, har betalt for udskiftningen ?

Fortjenesten til udlejeren stiger i takt med, hvor ofte udskiftningerne gentages. Og der er i princippet ingen begrænsninger for, hvor meget lejen kan stige ved at bruge denne fremgangsmåde igen og igen. For som noget nyt fjerner lovforslaget samtidig huslejeløftet i form af det lejedes værdi, som i dag er grænsen for, hvor høj den samlede husleje kan blive.

På den måde bliver ringe kvalitet i byggeriet hurtigt vendt til en profitabel forretning inden for privat udlejning med det nye lovforslag.

I eksemplerne er anvendt termovinduer og vaskemaskiner, men princippet kan anvendes på alle bygningsdele og installationer, hvor den oprindelige isoleringsevne eller graden af varmeudnyttelse bliver reduceret over tid.

3. Lovforslaget medfører en ekstra økonomisk gevinst til de udlejere, der ikke passer og vedligeholder ejendommen. Det giver flere konflikter mellem lejere og udlejere.

I dag har udlejeren en interesse i at vedligeholde termovinduer og den øvrige klimaskærm, for større udskiftninger har lejerne jo i forvejen betalt for. Lovforslaget vil give nu udlejeren mulighed for en ekstra belønning for misligholdelse og dårlig drift.

Eksempelvis er udskiftning af et varmeanlæg kostbart. Udlejere har i dag en interesse i, at varmeanlægget ikke kalkulerer til eksempelvis på grund af for høj fremløbstemperatur, da tilkalkning fører til, at dele af varmeanlægget hurtigere skal udskiftes. Lejerne har samme interesse, for det påvirker også energiudnyttelsen og dermed varmeregningen.

Med lovforslaget bliver udlejeren præmieret for at drive og vedligeholde varmeanlægget dårligt. For jo større energispild, der kan påvises ved det eksisterende

varmeanlæg, jo større bliver lejeforhøjelsen og dermed udlejerens økonomiske gevinst ved udskiftning af varmeanlæggets dele.

Lejerne vil med forslaget i langt højere grad skulle overvåge og blande sig i udlejerens drift af ejendommen. Al form for udskudt vedligeholdelse må lejerne slå ned på, før det giver udlejerens en mulighed for at skride til udskiftning, for derigennem at få en lejeforhøjelse. Det vil nødvendigvis give flere konflikter mellem lejere og udlejere.

4. Energimæssigt har lovforslaget slagside, fordi et øget energispild i ejendommen samtidig er grundlaget for større lejeforhøjelser og flere indtægter til udlejerens.

Udover klimaskærm og isolering har særligt varmeanlægget selvfølgelig meget stor betydning for energiforbruget i en ejendom.

Utilstrækkelig vedligeholdelse og dårlig drift af et varmeanlæg medfører, at anlægget kan nedbrydes hurtigere gennem korrosion og tilkalkning. Det betyder samtidig en dårlig varmeøkonomi med øgede varmeudgifter, som lejerne skal afholde. Økonomisk er det dog til fordel for udlejerens. For kan udlejerens på papiret fremvise en dårlig varmeøkonomi, og kan den varmeøkonomi genskabes ved at udskifte hele eller dele af anlægget, så kan udlejerens som noget nyt forlange en lejeforhøjelse.

Og kan energispildet i det eksisterende varmeanlæg øges, så kan lejeforhøjelsen og dermed udlejerens fortjeneste blive større. Derved er der i lovforslagets indbygget en mekanisme, der alene på energisiden trækker i kraftig negativ retning, når de samlede energibesparelser skal gøres op.

Dertil kommer, at de udlejere, der loyalt lever op til deres forpligtelser og sørger for løbende vedligeholdelse af ejendommen og en sund drift, nu bliver straffet økonomisk. For udlejerens er der ikke længere samme økonomiske fornuft i at vedligeholde bygningsdele, der har betydning for en ejendoms energiforbrug - eksempelvis at male ejendommens termovinduer, så de kan holde længere. Det samme kan man sige om de udlejere, der på fornuftig vis passer og plejer varmeanlægget løbende, så det ikke kalker til og får en forringet varmeøkonomi.

Det vil uundgåeligt påvirke det samlede energiregnskab negativt, når der med lovforslaget indføres et system, hvor et øget energispild i ejendommen samtidig er det direkte grundlag for større lejeforhøjelser og flere indtægter til udlejerens.

Det er uklogt. Det kan gøres meget bedre.

I BOSAM har vi været med til at sikre, at der på store og i forvejen veldrevne udlejningsejendomme bliver gennemført indregulering og driftsoptimering af

fjernvarmeanlægget. Et eksempel herpå er en beboelsesejendom med 300 lejligheder. Alene ved en investering på ca. 170.000 kr. - finansieret af lejerne naturligvis – har det vist sig muligt at opnå årlige besparelser i varmeudgiften på ca. 200.000 kr. svarende til ca. 10 %. Her er der tale om betydeligt større energibesparelser, end de 4 % årligt, som er nævnt som målsætning i lovforslaget.

Energibesparelserne er med BOSAM som initiativtager opnået gennem frivillige aftaler med udlejerne.

Vi anser det for svært hvis ikke nær umuligt at få gennemført tilsvarende projekter i fremtiden, hvis lovforslaget bliver vedtaget. Frem for at forbedre den løbende drift bliver det set med udlejernes øjne nu langt mere økonomisk fordelagtigt at skride til udskiftninger af varmeanlæggets dele.

Der vil ikke længere være samme økonomiske incitament for udlejerne, for med lovforslaget flyttes fokus fra mulighederne i at optimere den løbende drift over til udskiftning af varmeanlæggets dele.

5. Lovforslaget gambler med lejernes sundhed, fordi det ved ombygning og udskiftning kun er selve energibesparelsen, der må tælle med i beregningen af lejeforhøjelsen.

Der begås en fejltagelse ved at bygge ny lovgivning på den forudsætning, at energiforbedringer, komfort og beboernes sundhed altid følges ad i samme positive retning.

Virkeligheden ude i ejendommene er desværre langt mere nuanceret. Det understreges af de tekniske erfaringer og den nyeste forskning på området.

Det er uigennemtænkt og uforsvarligt at indføre et lejeretligt system, hvor udlejeren kun belønnes for den opnåede energibesparelse, mens andre hensyn som eksempelvis de negative følger for lejerens komfort og sundhed ikke tæller med, når lejeforhøjelsen for en konkret ombygning skal udmåles.

Lejeforhøjelsen fastsættes med lovforslaget i forhold til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Selvom den konkrete ombygning påviseligt vil have negative konsekvenser for indeklimaet, udviklingen af skimmelsvamp og en øget sygdomsrisiko for lejerne, må huslejenævnene og domstolene ikke længere lade den slags hensyn indgå ved udmåling af lejeforhøjelse for en ”energiforbedring”.

Nyeste forskning om fugt i vores boliger viser, at det særligt i den ældre del af bygningsmassen langt fra er uproblematisk at gennemføre energibesparelser. Det kan være forbundet med betydelig risiko for negative følgevirkninger for indeklimaet og en øget sundhedsrisiko for dem, der bor i husene. Det kan være hårfine forskelle helt

ned til enkelte grader, der afgør, om fx ny isolering udløser gode vækstbetingelser for skimmelsvamp.

I rapporten *Fugt i bygninger* udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut 2009 kan man om traditionelle krybekældre blandt andet læse (s. 138 f.); *"Krybekælderen kunne holdes tør, takket være en vis varmetilførsel til ventilationsluften fra de overliggende rum. Samtidig medførte ventilationen, at eventuel opstrømning af radon fra undergrunden blev fjernet med ventilationsluften. Endvidere var det en fordel, at der med en krybekælderhøjde på 60-80 cm kunne fremføres installationer. Disse fordele gør sig ikke længere gældende i samme omfang. De nugældende energikrav og heraf følgende krav til varmeisolering af en traditionelt ventileret krybekælder medfører, at ventilationsluften ikke længere får så stort et varmetilskud fra de overliggende rum, at temperaturen kan holdes tilstrækkelig høj. Virkningen heraf er, at den relative luftfugtighed i kryberummet bliver højere end før med en betydelig risiko for skimmelvækst til følge, hvis der er organisk materiale i krybekælderen."*

Videre står der om fugtige kældre (s. 149 f); *"I mange kældre er der en hårfin balance mellem den mængde fugt, der tilføres, og den mængde fugt, der fjernes ved udluftning. Hindres udluftningen, eller sænkes temperaturen, bliver balancen forrykket, og en tidligere tør kælder kan blive fugtig med deraf følgende skader. Det må derfor overvejes nøje, om eventuelle ændringer i kælderen kan forrykke balancen. Fx vil isolering af etageadskillelsen mod kælderen, isolering af en kedel i et kælderrum eller montering af et nyt velisoleret opvarmningsanlæg reducere temperaturen, hvorved den relative luftfugtighed i kælderen vil stige. Det, der var tænkt som en forbedring af energiforbrug og komfort, kan derved vise sig at medføre ulemper set ud fra et fugtmæssigt synspunkt."*

Af andre eksempler på risikofyldte og tvivlsomme energiforbedringer er i rapporten peget på indvendig efterisolering i lejlighederne (s. 172 f). Det er ellers ofte den eneste mulige isoleringsform for den ældre bygningsmasse i storbyerne, fordi facadeklausuler og arkitektoniske krav tit udelukker andre muligheder.

For ikke at få flere usunde huse med indeklimaproblemer er det vigtigt at fastholde den rummelige og brede definition af forbedringer i lejelovgivningen. Også – og i særlig grad – når der er tale om energiforbedringer.

Det er afgørende, at berettigede indvendinger fra lejeren om negative konsekvenser for indeklima og sundhed forsat kan indgå i vægtningen, når huslejenævn og domstole skal udmåle den samlede "brugsværdiforøgelse", som afgør udlejerens fortjeneste.

Lovforslaget er både uhensigtsmæssigt og direkte uforvarligt, når det indfører et system, der præmierer energibesparelser her-og-nu uden hensyntagen til konsekvenserne for et fremtidigt indeklima. Hvor udlejerens kortsigtede fortjeneste

ved energiforbedringer altid vil vinde over et langsigtet hensyn til lejernes komfort og sundhed ganske enkelt fordi, disse hensyn ikke længere må tælle med i den økonomiske opgørelse.

Forslag til fremme af rentable energibesparelser i udlejningsejendomme, hvor den økonomiske balance mellem lejere og udlejere *ikke* forrykkes.

Lejerne betaler over varmeregnskabet alle ejendommens varmeudgifter og får dermed glæde af energibesparende ombygninger. Derfor bør udlejere, der gennemfører rentable energibesparelser i form af nye tiltag på ejendommen, også have dækket sine omkostninger gennem lejeforhøjelser.

Med den nye energimærkeordning bliver der skabt nye muligheder for at opnå hensigtsmæssige energibesparelser i private udlejningsejendomme. Ordningen vil næppe i sig selv råde bod på al unødvendig energispild, men den kan blive et virkningsfuldt middel på vejen dertil, hvis mulighederne i samspil med en ændring af lejelovgivningen bliver udnyttet fornuftigt.

Det nye udvidede energimærke, der bygger på direktiv fra EU, forventes at blive et effektivt redskab til at identificere de energibesparende foranstaltninger, det vil være rentabelt at udføre i alle større udlejningsejendomme.

Energimærkningen, der fra 2011 udelukkende vil blive foretaget af certificerede virksomheder, vil blandt andet indeholde oplysning om, hvor meget det erfaringsmæssigt vil koste at få udført foreslåede energiforbedringer, hvor stor en besparelse, der kan forventes, og det antal år, der skal bruges til at tjene investeringen hjem igen.

Med energimærkningens præcise beregninger over energiforbedringer, det vil være rentabelt at udføre og en lovgivning, der gennem lejeforhøjelser giver udlejeren ret til at få dækket sine udgifter, ses der ikke længere nogen rimelig begrundelse for, at udlejeren skulle afstå fra at gennemføre energiforbedringer.

Udlejeren får alle ejendommens varmeudgifter refunderet hos lejerne over varmeregnskabet, og derfor er det kun rimeligt, at lejerne kan stille krav om, at ejendommen er indrettet på en sådan måde, så et unødvendigt og uhensigtsmæssigt energispild kan undgås.

Det er derimod ikke rimeligt at gennemføre en ordning som lovforslagets, hvor lejerne i princippet skal dække udlejerens udgifter 2 gange, når der gennemføres energiforbedringer af ejendommen.

Lejerorganisationen BOSAM foreslår en alternativ ordning, hvor lejerne gennem deres valgte beboerrepræsentation får øget indflydelse på gennemførelsen af rentable, energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

I korte træk indebærer det, at lejerne via deres beboerrepræsentation skal kunne forlange, at der bliver udført konkrete energibesparende foranstaltninger på ejendommen, hvis det af energimærket for ejendommen fremgår, at foranstaltningerne er rentable at udføre.

Efter forslaget vil udlejeren samtidig kunne kræve at få dækket alle sine rimelige omkostninger med baggrund i de gældende regler for beregning af forbedringslejerforhøjelser.

Hvis udlejeren ikke udfører det ønskede arbejde indenfor rimelig tid, skal lejerne kunne forlange et fradrag i varmeregnskabet svarende til den besparelse, som lejerne ellers ville kunne opnå. Den beregnede besparelse fremgår også af energimærket.

Det kan dog være vanskeligt at forudsige alle tænkelige scenarier. Derfor indeholder forslaget en begrænset mulighed for, at udlejeren kan undlade at gennemføre arbejderne, hvis udlejeren kan påvise særligt vægtige grunde.

På den måde sidestilles en privat udlejer med en almindelig parcelhusejer ved at udlejeren i samme omfang mærker konsekvenserne på sin egen økonomi, hvis han undlader at gøre noget ved ejendommens energispild på en rentabel og hensigtsmæssig måde.

Afsluttende kommentar til indenrigs- og socialministeriets lovforberedende arbejde.

Den konkrete plan om energibesparende foranstaltninger, der skal give udlejerne et større økonomisk afkast på lejernes bekostning, blev oprindeligt udtænkt og offentliggjort af udlejernes hovedorganisation, Ejendomsforeningen Danmark, i september 2008.

I april 2009 blev udlejernes forslag medtaget som et af indsatsområderne i regeringens strategiplan for reduktion af energiforbruget i bygninger. Og nu i 2010 bliver det til et lovforslag fra indenrigs- og socialministeriet.

Lovforslaget er et klart eksempel på, hvordan indenrigs- og socialministeriet tager et forslag fra udlejerens side og ukritisk gør det til sit eget. Tilsyneladende helt uden at overveje, om forslaget kan have negative og u hensigtsmæssige følger.

Ukritisk fordi ministeriet allerede i skrivelse af 20. marts 2009, dvs. før præsentation af forslagene, meddeler de 3 største lejerorganisationer, at indsatsområderne i regeringens kommende strategiplan for energibesparelser ligger fast. Ministeriet

afviser således på forhånd, at lejerorganisationerne kan opnå indflydelse på hovedindholdet i de konkrete initiativområder.

Vi synes det er ærgerligt, at indenrigs- og socialministeriet på forhånd indtager den holdning, at der ikke vil blive lyttet til eventuel kritik fra lejersiden i forbindelse med gennemførelse af så vigtigt et lovforslag på energiområdet.

I BOSAM er det vores håb, at Folketingets partier tager energi- og klimaproblemerne så seriøst, at man ikke vil gennemføre lovforslaget, der gennem en ændring af helt fundamentale lejeretlige principper bryder den økonomiske balance til fordel for den ene part, og som derudover har en særdeles tvivlsom indflydelse på energi- og klimaproblemerne.

Med venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen
Administrerende direktør

/ Bo Arvedsen

nih@mbbl.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boliglovgivning
Gammel Mønt 4
1117 København K

22. november 2012

Vedr. sagsnr. 2012-3828 – høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke.

Danske Udlejere vil herved kommentere det ved mail af den 2.11.2012 udsendte lovforslag, idet der i øvrigt henvises til tidligere indlæg af den 2.4.2012 fra Danske Udlejere. Nedennævnte indeholder således også gentagelser derfra:

Vedr. LL § 4 b og kapitel 6 A – aftalt grøn byfornyelse

Det fremgår af bemærkningerne hertil - punkt 2.2.2. - at det er hensigten at øge de private udlejerers interesse for at igangsætte energirenovering efter en aftale- og tilskudsmodel, hvorefter det anføres:

”for ikke at gøre ordningen unødigt bureaukratisk, stilles der ikke krav om indhentning af en forhåndsgodkendelse, hvis udlejeren og alle lejere er enige om, at indgå en aftale om grøn byfornyelse.”

Erfaringerne fra aftalt byfornyelse viser klart, at der stort set aldrig kunne opnås enighed med alle lejerne i en ejendom. Der var stort set altid et mindretal, som under ingen omstændigheder ønskede at få udført arbejder, som medførte, at huslejen steg.

Lovforslaget indeholder de sædvanlige og kendte formkrav samt flere gyldighedsbetingelser - og retspraksis viser meget klart, at disse formalistiske regler ofte resulterer i særdeles uheldige konsekvenser for udlejerne - med tab til følge for udlejeren – og dette uagtet lejerne opnår besparelsen.

De formalistiske regler vil klart bevirke, at det nye regelsæt kun vil blive brugt i beskedent omfang, hvis de foreslåede formkrav og gyldighedsbetingelser opretholdes.

Danske Udlejere skal derfor opfordre til, at aftale-reglerne gøres meget mindre bureaukratiske, alt således at det ikke er disse bureaukratiske regler, der afholder udlejerne fra at udføre energibesparende foranstaltninger.

I det omfang at de formalistiske regler fastholdes, jf. LL § 4b stk. 2, bør udlejer alene "straffes," hvis udlejer "helt" har undladt at give de i "stk. 1" omtalte oplysninger – og hvis den manglende oplysning har været af betydning for lejer.

Der ses ikke at være reelle grunde til, at en lejer, der har indgået en lejeaftale i en energi-renoveret lejlighed / ejendom, skal kunne påberåbe sig formalistiske fejltrin i lejekontrakten, til støtte for, at kunne kræve huslejen nedsat for fremtiden og en "for meget" erlagt husleje "tilbagebetalt." Dette støttes specielt på, at lejer jo ikke har lidt et tab eller i øvrigt betalt "for meget."

Hvis § 4b fastholdes skal der i LL § 58a indsættes en henvisning til LL § 4a og/eller et punkt i paragraffen, der nævner konsekvenser af evt. tilsidesættelse af formkravene.

Brugen af ordet "ombygget" i § 4 b lægger op til, at der skal foretages større arbejder, hvilket ikke er hensigten – og det skal derfor foreslåes, at indledningen i § 4b ændres til: "*For lejemål, som er ombygget eller hvori der er foretaget energibesparende foranstaltninger, efter bestemmelserne i*"

Der bør præciseres, at en aftale om brug af "Aftalt grøn byfornyelse" også kan indgås mellem enkelt-lejere og udlejer, således at mulighederne for at udføre energibesparende foranstaltninger bliver så fleksible som mulig.

Inden loven vedtages – uanset om dette er i den foreliggende eller en tilrettet form – bør der foreligge udkast til bekendtgørelsen, der er omtalt i bemærkningerne under pkt. 2.2.1., alt således at de høringsberettigede har mulighed for at se konsekvenserne af en gennemførelse af forslaget.

Tilsvarende bør "Aftaleblanketten" der er omtalt i forslaget til § 50 e i byfornyelsesloven foreligge i udkast.

Det forekommer således uhensigtsmæssigt, at der, inden en lovændring vedtages, ikke er udarbejdet de annoncerede regler om krav til dokumentation og betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og lejeforhøjelsens beregning, som formuleringen forudsætter.

Det foreslåede krav om "total økonomisk rentable forbedringer" må forventes at medføre en markant opbremsning af de arbejder som forslaget måtte ønske iværksat, alt med yderligere arbejdsløshed til følge. Den foreslåede afkastmodel vil i langt de fleste tilfælde føre til, at investeringen ikke er rentabel for udlejer. Såfremt man fra lovgivers side ønsker både at fremme en højere beskæftigelse og at sikre investeringer i private udlejningsejendomme i energibesparende henseende, bør der sikres en motivation for udlejerne i form af et attraktivt afkast.

I bemærkningerne til lovforslaget er det anført, at formålet med lovforslaget er "at gøre det lettere og mere attraktivt for udlejere og lejere at gennemføre energibesparende foranstaltninger." Dette formål opnås ikke ved forslaget. Det kan godt være, at det er attraktivt for lejerne, at opnå meget billige energibesparende foranstaltninger, men hvis det er uforholdsmæssigt dyrt for udlejer, fordi det er en dårlig forretning, vil de nye regler være uden nævneværdig effekt.

Det bør præciseres, at en engang godkendt lejeforhøjelse, ikke efterfølgende, hverken i forhold til den nuværende eller en senere lejer, kan ændres i nedadgående retning. Der ses ikke at være fremført nogen begrundelse for, at "indfasningsstøtten" skal bortfalde ved lejers fraflytning, jf. § 50 h, stk. 4 – denne støtte er jo også relevant i forhold til en ny lejer.

Ministeriet opfordres i øvrigt til – inden lovændringen gennemføres – at udarbejde eksempler på ejendomme, hvor lejers besparelser viser sig at være så høje, at denne besparelse kan dække udlejers udgifter til foretagelse af de energibesparende foranstaltninger. Sådanne beregninger vil vise om lovforslaget kan "virke i praksis."

Forslaget har således ikke defineret, hvorledes lejers besparelse skal beregnes og sættes i forhold til udlejers forøgede omkostninger - dels med hensyn til beregning af den aktuelle størrelse af besparelsen/udgiften, jf. ovenfor og dels i relation til "afskrivningsperioden."

Der bør således udarbejdes nogle eksempler, der kan vise, hvorledes reglerne vil kunne anvendes. Generelt er der anledning til at fremkomme med bekymring for, at en gennemførelse af denne lovgivning omkring "Aftalt grøn byfornyelse" vil resultere i et utal af retssager. Der er derfor anledning til at foretage yderligere undersøgelser i relation til, hvorledes gennemførelsen vil kunne ske i praksis. Når dette er undersøgt nærmere er Danske Udlejere fortsat indstillet på, at der skal foretages initiativer, der kan nedbringe energiforbruget.

Der ses ikke at være taget stilling til, hvem der skal afholde udgifterne til de indledende undersøgelser, derunder til den certificerede energimærkningskonsulent, der skal foretage beregningerne forud for indgåelse af aftalen mellem lejer og udlejer, i de tilfælde, hvor det viser sig, at der ikke efterfølgende kan indgås en aftale.

Vedr. BRL § 5 stk. 2 – specielt

Det er ødelæggende for boligmarkedet, hvis lejernes og udlejernes muligheder for at indgå en aftale efter BRL § 5 stk. 2 bliver besværliggjort af endnu flere restriktioner og krav. Den nuværende ordning har fungeret tilfredsstillende og har givet mange lejere mulighed for at få en tidssvarende bolig for en acceptabel husleje.

Det kan således ikke accepteres, at der ændres ved reglen i BRL § 5 stk. 2. idet en sådan ændring vil "forrykke den økonomiske og retlige balance mellem udlejere og lejere" som der i forslaget ønskes fastholdt.

En gennemførelse af forslaget vil tillige i væsentlig grad begrænse mulighederne for anvendelse af BRL § 5 stk. 2, som har været særdeles positiv i beskæftigelsesmæssig henseende.

Det foreslåede krav om en energiramme på A – D i energimærkningen bør som minimum forudsætte, at energimærket er udarbejdet på korrekt grundlag. Et forholdsvis stort antal private udlejnings-ejendomme har netop et energimærke E, som følge af, at der i energimærkerne ikke anvendes det faktiske forbrug, men i stedet for anvendes et af energikonsulenten "klimakorrigeret" forbrug - så vidt vides som følge af, at energikonsulenterne i henhold til de gældende regler skal anvende det beregnede forbrug i stedet for det faktiske forbrug.

Det forekommer i øvrigt uforståeligt og stærkt kritisabelt, at anvende et beregnet forbrug, som i adskillige tilfælde ligger væsentligt over det faktiske forbrug. Der bør derfor være en mulighed for, at få ændret en ejendoms energimærke, såfremt det kan dokumenteres, at det faktiske forbrug f.eks. for de seneste 2 – 3 år berettiger til en højere registrering.

De foreslåede betingelser for genudlejning efter modernisering efter BRL § 5 stk. 2, vil utvivlsomt medføre, at den hidtidige udvikling af udførelse af gennemgribende moderniseringsarbejder i den ældre privatejede boligmasse vil gå i stå, eller i hvert fald blive stærkt begrænset.

Som bekendt har reglen haft stor betydning og har medført, at et meget stort antal gamle og umoderne lejligheder er bleven opgraderet til moderne standard. I konsekvens heraf er der i en lang række ejendomme kun en enkelt eller nogle ganske få lejligheder tilbage, der ikke er moderniseret. Som en konsekvens heraf vil de foreslåede krav om et højere energimærke eller investering af kr. 400,00 pr. kvm. komme til at stå som en uforholdsmæssig stor udgift, der under ingen omstændigheder kan betale sig at gennemføre.

Den hidtidige positive udvikling må forventes stoppe. I konsekvens heraf vil der ikke alene blive en større arbejdsløshed i byggesektoren, men omfanget af energibesparende foranstaltninger, som er en direkte følgevirkning af moderniseringer efter BRL § 5 stk. 2, vil blive kraftig reduceret.

Forslaget bør derfor ændres, således at der alene kan stilles energimæssige krav til den enkelte lejlighed som moderniseres og genudlejes – og ikke til ejendommen.

I tilknytning til ovennævnte, kan der tillige bringes i forslag, at der indføres en ny / ekstra regel, der kan supplere § 5 stk. 2 – hvorefter der i såvel store som små ejendomme og i de uregulerede områder indføres en regel om, at en aftalt husleje ikke kan nedsættes, hvis der er udført energibesparende arbejder i et lejemål / på en ejendom af en nærmere fastsat økonomisk størrelse.

En sådan ordning vil højne kvaliteten i boligmassen – på både det energimæssige plan og det komfortmæssige plan – ligesom energiforbruget vil blive reduceret.

Vedr. forhåndsgodkendelser:

Det kan tiltrædes, at der er mulighed for, at få indhentet en forhåndsgodkendelse fra Huslejenævnet i forbindelse med foretagelse af forbedringer – derunder energibesparende foranstaltninger.

Da Huslejenævnene allerede på nuværende tidspunkt har meget lange sagsbehandlingstider, vil det foreslåede regel-sæt (tillige med forslag: 2012-2417) give anledning til, at sagsbehandlingstiderne forlænges endnu mere. Der er derfor behov for at der tilføres Huslejenævnene flere midler, idet brug af regelsættet, vil kræve/forudsætte, at der fremkommer hurtige afgørelser på de indsendte anmodninger om forhåndsgodkendelser.

Vedr. overgang til opkrævning af á conto-vand – LL § 37 stk. 3 og LL § 46 j, stk. 1

Der bør generelt være mulighed for, at udlejere – på samme måde som ved betaling for varme – kan ændre en husleje, der inkluderer betaling for vand, til betaling af en husleje, hvortil kommer betaling af á conto vand. Hensynet til miljøet tilsiger at en sådan regel skal indføres.



Der savnes fortsat gode argumenter for, at lejerne i en ejendom fortsat kan undslå sig at betale for eget forbrug, fordi de ikke ønsker at indføre forbrugsmålere.

Danske Udlejere supplerer i øvrigt gerne ovennævnte.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boligafdelingen
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K

22. november 2012
Jour. nr.: 20-01-003-12
Ref: toc

Direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

J.nr. 2012-3828 Udkast til lovforslag om en energisparepakke

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har fredag den 2. november 2012 fremsendt udkast til lovforslag om en energisparepakke i høring og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger senest torsdag den 22. november 2012 kl. 16.00.

Da lovforslaget i sin tidligere form var i høring i foråret, fremsendte Ejendomsforeningen Danmark et høringssvar af 2. april 2012. Vi kan konstatere, at der er nogle dele af dette forslag, der er helt enslydende med forslaget i foråret og nogle dele, som er undergået større eller mindre ændringer. Selvom vi er positive over for den retning, ændringerne peger, er der stadig så væsentlige problemer med det samlede lovforslag, at Ejendomsforeningen Danmark ikke kan anbefale dets vedtagelse.

Forslaget tager fortsat ikke fat på det væsentligste problem i forhold til energirenovering af den private boligudlejningssektor: At der i lovgivningen er et veldokumenteret og alment anerkendt paradoksproblem, som betyder, at udlejerne ikke kan få sikkerhed for at få tilbagebetalt en investering i energibesparende foranstaltninger, hvorimod lejerne, som følge af ejernes eventuelle investeringer, kan se frem til en reduktion i varmeudgifterne og en øget komfort.

Der er endvidere en meget bred anerkendelse af, at der i lejelovgivningen i dag ikke er tilstrækkeligt med incitamenter for udlejerne til at investere i energibesparelser, hvilket ministeren for by, bolig og landdistrikter tidligere har erklæret sig enig i. På trods heraf ændrer lovforslaget desværre stadig ikke på paradoksproblemet men foreslår i stedet tiltag, der uanset den beskrevne hensigt i realiteten vil reducere energiinvesteringerne i den private boligudlejningssektor.

I den forbindelse er det særlig forslaget om at koble reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om mulighederne for gennemgribende at modernisere en lejlighed med energimærket for en hel ejendom, der også i sin nye form fortsat vil reducere udlejernes motivation til at investere i energirenovering og i ejendommene som sådan. Den nye 400 kr. regel vil nok have en positiv effekt på nogle udlejerens incitament til at energirenovere, men reglens succes vil være

afhængig af, om udlejeren selv har pengene eller har mulighed for at låne disse, hvorimod det må forventes, at nogle udlejere ikke vil kunne skaffe kapital til investeringen.

Man må, hvis forslaget gennemføres, forvente et betydeligt fald i investeringerne med faldende beskæftigelse og en ringere boligstandard til følge. Indgreb mod gennemførelse af § 5, stk. 2 moderniseringer griber afgørende ind i ligevægten mellem lejere og ejere og bør alene af den grund udgå af lovforslaget. Det er i denne forbindelse væsentligt at pointere, at de senere års forhandlinger på boliglejelovsområdet har haft som forudsætning, at der overordnet skulle opretholdes en balance mellem lejere og ejere, herunder også i de igangværende forhandlinger om forenkling af lejelovgivningen.

Som det er fremgået af den almindelige politiske debat i de senere år, støtter Ejendomsforeningen Danmark varmt intentionerne om en øget energiindsats i den private udlejningssektor. Behovet er til stede, og det er også økonomisk rentabelt set fra et samfundsmæssigt perspektiv.

Det er, som allerede nævnt, Ejendomsforeningen Danmarks overordnede vurdering, at indeværende lovforslag ikke fjerner eller væsentligt reducerer paradoksproblemet, og at forslaget derved ikke er velegnet til at sikre en øget energiinvestering i den private boligudlejningssektor. Forslaget indeholder nogle få positive elementer, men disse overskygges i betydelig grad af en række initiativer, der trækker i den modsatte retning, og som betyder nye og flere barrierer for at opnå den ønskede energioverføring af den private boligudlejningssektor.

Samlet set er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at forslaget vil betyde en reduktion i energibesparelsesindsatsen, en forringelse af mulighederne for at modernisere de private udlejningsboliger og en forøgelse af de administrative byrder for såvel de private udlejere som kommunerne. Hertil kommer, at forslaget vil medføre en reduktion i beskæftigelsen i byggesektoren, og at det i øvrigt medfører en forskydning af balancen mellem lejere og udlejere, samt en mærkbar yderligere komplicering af lejelovgivningen, som i forvejen er yderst kompleks.

Vi har også noteret, at forslaget indeholder elementer, der ingen relation har til forslagets formål, som beskrives som værende at opnå en energibesparelse i den private udlejningssektor. Det drejer sig blandt andet delvist om forslaget om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser og i fuldt omfang om forslaget om forhøjelse af råderetsbeløbet.

I Ejendomsforeningen Danmark har vi ingen indvendinger imod at medtage andre forslag end de, der naturligt følger af lovforslagets formål. Vi er dog optaget af, at disse forslag leder til en forenkling af lejeloven og afspejler en passende balance mellem lejernes og udlejernes interesser. Forslaget om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser ligger efter vores opfattelse inden for disse to enkle kriterier, hvorimod forslaget om forhøjelse af råderetsbeløbet medvirker til, at balancen mellem lejerne og udlejerne forrykkes til fordel for lejerne.

Endvidere bemærkes, at lovforslaget efterlader juridiske uklarheder i forhold til flere af forslagets bestemmelser, hvilket især skyldes, at bemærkningerne til lovforslaget ikke i tilstræk-

kelig grad giver den nødvendige støtte til fortolkning af lovbestemmelsernes ordlyd. Bemærkningerne til lovforslaget har på flere punkter mere karakter af politiske målsætninger end af juridiske støttepunkter for en fortolkning af lovens tekst, hvilket blandt andet ses i relation til afsnittet om begrænsning i anvendelse af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dette er naturligvis stærkt utilfredsstillende. Samtidig er der flere steder uoverensstemmelser mellem lovforslaget og bemærkningerne, som i høj grad medvirker til usikkerhed og risiko for misforståelser om forslagets reelle virkninger.

Nedenfor redegør vi nærmere for vores holdning til de enkelte elementer i forslaget:

1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer

Som udgangspunkt finder Ejendomsforeningen Danmark, at totaløkonomi som princip er et godt udgangspunkt for energiinvesteringer. Men Ejendomsforeningen Danmark skal, ligesom de to seneste gange forslaget er blevet sendt i høring, gøre opmærksom på, at forslaget ikke fører til gennemførelse af flere totaløkonomisk rentable investeringer og ikke medvirker til regelforenkling og modernisering af lejelovene.

Selvom der ifølge bemærkningerne sigtes mod ”de lavt hængende frugter”, som formodes at betyde de mindre bekostelige energiforbedringer, så vil de med ordningen følgende øgede dokumentationskrav og fordyrende arbejdsgange mellem udlejer, huslejenævn og rådgivere medføre ekstra omkostninger, som ikke begrænser energiforbruget.

I hvert fald nogle af de øgede dokumentationskrav og fordyrende arbejdsgange vil opfylde kravet om, at de er nødvendige og rimelige og kan således som udgangspunkt medtages i beregningen af lejeforhøjelsen. Men udgifterne til dokumentation og omkostningerne ved det merarbejde, som udlejer skal foretage, vil betyde, at der enten ikke kan opnås nogen reel dækning af disse ekstraomkostninger, eller at det ikke i praksis vil være muligt at foretage en energiinvestering efter reglerne, når forhøjelsen maksimalt må svare til lejernes besparelse. Dette skyldes, at mange energiforbedringer i kroner og ører ikke modsvarer en tilsvarende besparelse i kroner og ører og slet ikke i her-og-nu besparelser, som forslaget lægger op til.

Der er i forslaget hverken taget højde for fremtidige forventelige stigninger i energiudgifterne eller for de betydelige komfortforbedringer, som beboerne vil opleve ved en energiinvestering i form af varmere indeklima, mindre træk og støj mv. Komfortforbedringer er sammen med besparelserne i energiudgifterne for lejerne med til at forøge brugsværdien af lejemålet, hvilket grundlæggende er det, som en forhøjelse af lejen skal modsvare.

Man skal samtidig være opmærksom på, at en meget stor del af de private udlejningsejendomme ligger i områder med fjernvarme, hvor energiomkostningerne, der pålægges lejerne, er forholdsvis beskedne, hvorimod en investering i energibesparende foranstaltninger kan løbe op i både to- og trecifrede millionbeløb. Man må derfor forvente, at antallet af rentable renoveringer, der kan holdes inden for rammerne af lejernes sparede energiudgift, bliver forholdsvis få.

Det skal derudover bemærkes, at ministeren for by, bolig og landdistrikter gives bemyndigelse til at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen og lejeforhøjelsens beregning i en bekendtgørelse. Denne bekendtgørelse må senest foreligge på tidspunktet for lovens vedtagelse, da det ud fra bemærkningerne til forslaget er helt umuligt at danne sig en kvalificeret idé om, hvordan disse forhøjelser forventes opgjort og beregnet.

Det skal bemærkes, at Ejendomsforeningen Danmark kan tiltræde, at der skal bortses fra forbedringstillæg efter den foreslåede § 58, stk. 3, ved vurderingen af det lejedes værdi for et lejemål.

Ministeriets intentioner med forslaget om totaløkonomisk rentable forbedringer er at forbedre udlejernes muligheder for at energirenovere boligejendomme.

Det er imidlertid ikke Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at disse intentioner tilnærmelsesvis opnås. Denne vurdering bygger dels på en juridisk og økonomisk analyse af forslaget og dets forventelige virkninger, men i lige så høj grad på en række tilkendegivelser fra de udlejere, som forventes at skulle agere i forhold til lovens muligheder. Meldingen fra Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer er meget klar: De vil, hvis lovforslaget vedtages, ikke ændre deres investeringsstrategi til fordel for en øget investering i energibesparende foranstaltninger. De, der har investeret i energibesparende foranstaltninger på trods af lejelovens nuværende begrænsninger, vil muligvis fortsat gøre det, men der vil ikke komme nye investorer til.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere givet udtryk for støtte til Concitos forslag om at indføre begrebet ”aftalt grøn byfornyelse” som et element til at løse paradoksproblemet, som beskrevet i Concito-rapporten fra februar 2011 om ”Grøn byfornyelse – fra paradoks til potentiale ved energirenovering af private udlejningsejendomme”.

Rapporten fra Concito påpeger entydigt, at lejeloven skaber et paradoksproblem, hvor det er lejerne, der får fordel af energibesparelser i form af en lavere varmeregning og øget komfort, mens det er udlejer, der skal foretage investeringen, ofte for lånte penge for at opnå besparelserne, uden sikkerhed for at kunne hæve huslejen til at dække forrentningen af investeringen og servicering af lånet. Ejendomsforeningen Danmark mener fortsat, at en implementering af aftalt grøn byfornyelse i den rigtige form kan bidrage til at skabe et reelt og nødvendigt incitament for udlejere til at igangsætte energirenoveringer.

Med de mindre ændringer og præciseringer, der er kommet i forslaget siden det seneste udkast i foråret 2012, er der formelt set taget hånd om nogle af de bekymringer, som Ejendomsforeningen Danmark tidligere har givet udtryk for, men da ændringerne alene er kosmetiske, vil forslaget om aftalt grøn byfornyelse i realiteten fortsat være uden reelt indhold.

I det tidligere udkast til lovforslag fra april 2012 var det et krav, at huslejenævnets forhåndsgodkendelse skulle foreligge i ethvert tilfælde, hvorved muligheden for reelt at indgå en *fri-*

villig aftale mellem parterne mistes, og ministeriets forslag brød derved afgørende med anbefalingerne og den balance, der var i Concito-rapporten.

Selvom forslaget nu er ændret, således at forhåndsgodkendelse kan undlades, hvis samtlige lejere har tilsluttet sig en frivillig aftale, vil muligheden for at føre en frivillig aftale igennem, uden den besværlige og tidskrævende forhåndsgodkendelsesprocedure i huslejenævnet, være nær illusorisk, da det må anses for ekstremt sjældent, at samtlige lejere i en ejendom vil gå med til en aftale. Det kan være, at man kan komme helt op på 99 pct. tilslutning, men erfaringen viser, at der som oftest er minimum en enkelt eller to lejere, der ikke vil være med, og dermed er der i realiteten pligt til forhåndsgodkendelse. Ofte vil årsagen til, at en enkelt lejer ikke vil være med, være uden saglig begrundelse, men derimod stærkt subjektiv. Lovforslaget bør derfor følge indstillingen fra Concito om, at beslutning om indgåelse af en frivillig aftale træffes som flertalsafgørelse blandt lejerne, og at en frivillig aftale ikke skal forhåndsgodkendes i huslejenævnet.

Det er fortsat Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at beslutningsproceduren blandt lejerne bør være mere effektiv i de tilfælde, hvor der er beboerrepræsentation i ejendommen. Hvis man vil sikre gennemførelsen af energiforbedringer i udlejningsejendommen på baggrund af oplyste aftaler parterne imellem, virker det uhensigtsmæssigt, at beboerrepræsentationen ikke har endegyldig kompetence til at indgå aftalen i de tilfælde, som er nævnt i den foreslåede § 50 d, stk. 2, hvor der vil være en minimal forbedringsforhøjelse for lejerne, der til fulde opvejes af energibesparelsen, som kommer samtlige lejere til gode.

Det er klart, at der forud for aftalen med lejerne skal foreligge et gennearbejdet økonomisk forslag over omkostningerne forbundet med energireoveringerne og de heraf følgende lejeforhøjelser.

Ejendomsforeningen Danmark er meget positiv over for, at der etableres en mulighed for at udlejer og lejere vil kunne få rådgivning fra Grundejernes Investeringsfond.

De væsentlige beføjelser, der tillægges et certificeret energimærkningsfirma, er efter Ejendomsforeningens opfattelse fortsat helt unødvendige. Vi så helst, at man fjerner dette element fra lovforslaget, idet man bør følge forslaget fra Concito, der overlader det til udlejer at udarbejde et prospekt med brug af egnede rådgivere. Dette prospekt forelægges så for lejerne, og både lejerne og udlejer kan så i denne proces trække på rådgivningen fra Grundejernes Investeringsfond.

Den i forslaget medfølgende hensigt om, at huslejenævnene skal begrænse deres sagsbehandlingstid til 2 måneder, anser Ejendomsforeningen også for uden den store betydning, da sagerne i de fleste tilfælde vil være så store og komplekse, at en sagsbehandlingstid på kun 2 måneder i realiteten ikke kan lade sig gøre. Samtidigt vil et sådan servicemål betyde behov for at øge ressourcerne til de kommunale huslejenævn.

Det er fortsat Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at muligheden for indfasningsstøtte kan være relevant. Men i forhold til det processuelle stiller Ejendomsforeningen Danmark sig, ligesom ved høringen i foråret, kritisk over for, at kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for indfasningsstøtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. Dette overlader en meget bred kompetence for kommunalbestyrelsen til at gribe ind i projektet på et meget sent tidspunkt i processen, hvor udlejer allerede har udført undersøgelserne hos det certificerede energimærkningsfirma og hos huslejenævnet. Kommunalbestyrelsens beslutninger kan således væsentligt forrykke forudsætningerne for gennemførelse af arbejderne og økonomien i projektet for både lejere og udlejer. Dette synes ikke hensigtsmæssigt. Det er i øvrigt overordnet uklart, hvilket omfang indfasningsstøtten i givet fald vil have, og læser man ministeriets egne forudsætninger i bemærkningerne til lovforslaget, så forekommer omfanget yderst beskedent.

Ejendomsforeningen Danmark kan tilslutte sig forslaget om, at kommunalbestyrelsen kan tilbyde genhusning efter byfornyelsesloven kapitel 8. Det bør dog indskrives i lovforslagets ordlyd eller bemærkningerne hertil, i hvilke tilfælde det vil være relevant for kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om genhusning.

Ministeriet skønner, at aftalt grøn byfornyelse vil øge det samlede investeringsomfang med kr. 13 mio. i 2013 (1/4 effekt) og kr. 40 mio. årligt på langt sigt. Dette er et yderst beskedent bidrag til energiforbedringer og langt under den forventede effekt i Concito-rapporten. For at sammenligne investeringsniveauet har private gennemgribende moderniseringer i perioden 2000-2006 betydet et samlet investeringsomfang på mellem 3.000 og 4.000 mio. kr. Aftalt grøn byfornyelse kan i ministeriets version udelukkende ses som et ganske beskedent bidrag til det langt større – og eksisterende - behov for energirenoveringer.

Derfor forekommer det problematisk, at ministeriet på centrale punkter ændrer på Concito-rapportens forslag, specielt når ændringerne samlet set betyder, at effekten reduceres til tæt på nul, og når de administrative krav til udlejerne øges meget betydeligt.

3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Indledningsvis skal det understreges, at selvom der er lavet ændringer i formuleringen siden lovforslaget fra foråret 2012, er Ejendomsforeningen Danmark klart imod den meget voldsomme indgriben over for udlejerens muligheder for at forbedre deres ejendomme, som forslaget indebærer. Som vi også gjorde opmærksom på i vores høringssvar i foråret, er det foreningens opfattelse, at forslaget ikke vil medføre en mærkbar forøgelse af investeringer i energiforbedringer men i stedet vil medføre en forringelse af den del af den private boligudlejningssektor, som har mest brug for modernisering og opkvalificering til nutidige standarder.

Efter det nye forslag kan ejendomme inden for energiramme A-D samt fredede ejendomme fortsat anvende muligheden for at modernisere enkeltlejligheder med anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. For øvrige ejendomme er der efter de nye bestemmelser 2 muligheder for fortsat af kunne modernisere enkeltlejligheder efter bestemmelsen:

1. at udlejer foretager investeringer i energibesparende foranstaltninger, der bringer ejendommen op på minimum energiniveau D, eller
2. foretager en investering i rene energiforbedringer på minimum 400 kr. pr. m² bolig-areal i ejendommen.

Ifølge den politiske aftale, indgået mellem regeringen og en række partier bag energiforslaget, kan udlejer i relation til den nye 400 kr. regel varsle lejeforhøjelser for denne investering svarende til bestemmelserne i lejelovens 58, stk. 1-2, dog fraset fradrag for sparet vedligeholdelse. Der er imidlertid uklarhed om, hvorledes denne del af aftalen er implementeret i lovforslaget, idet der er en væsentlig divergens mellem de formuleringer, der er valgt i lovforslaget og de formuleringer, der er at finde i forslagets bemærkninger. Det er alene de valgte formuleringer i lovforslagets generelle bemærkninger, der er i overensstemmelse med den indgåede politiske aftale.

Ejendomsforeningen Danmark finder det, som foreslået i lovforslaget, helt naturligt, at investeringer foretaget inden for de seneste 2 år kan tælle med i beregningen af 400 kr. reglen.

Ejendomsforeningen Danmark skal påpege, at det må anses for en betydelig fejl i lovforslaget, at der ikke i forhold til ovenstående pkt. 1 er givet mulighed for at anvende samme regler for varsling af lejeforhøjelser som i forhold til investeringer foretaget efter ovenstående pkt. 2. Udlejer er derfor enten henvist til at anvende de nye bestemmelser om totaløkonomisk rentable forbedringer eller de allerede gældende bestemmelser. Begge disse muligheder giver imidlertid, som allerede vist, ikke udlejer et incitament til at foretage energiinvesteringer. Konsekvensen heraf er, at der for disse ejendomme ikke sker en energiinvestering i ejendommene, og at omfanget af moderniseringer af enkeltlejligheder reduceres.

Der er i lovforslaget samtidig indføjet endnu en begrænsning, således at opgørelsen af investeringskravet, for så vidt angår selve moderniseringen af lejligheden (opfyldelsen af de også hidtil gældende beløbsgrænser), ikke længere må indeholde energiforbedringer. Dette giver ikke nogen mening i et forslag, der har til formål at øge investeringerne i energibesparelser. Naturligvis skal en udlejer ikke kunne opnå dobbelt dækning for en forbedring, således at der både ligger en konkret lejeforhøjelse i lejen samtidig med at forbedringen bruges til opfyldelse af beløbsgrænsen, men dette er allerede gældende i dag. Ejendomsforeningen Danmark kan derfor ikke se nogen grund til at diskvalificere nogle former for forbedringer, fx opsætning af termoforsatsvinduer, i forhold til den individuelle beløbsgrænse.

Vi gør tillige opmærksom på, at bemærkningerne til ikrafttrædelsesbestemmelsen for denne del af forslaget flere steder kan misforstås, således at lejligheder, der ved lovens ikrafttræden allerede er moderniseret og lejet ud efter den tidligere formulering af § 5, stk. 2, også kan blive omfattet. Dette er imidlertid i strid med såvel lovforslagets ikrafttrædelsesbestemmelse som den indgåede politiske aftale mellem partierne bag energiforliget. Det bør klart og tydeligt også af bemærkningerne fremgå, at disse lejligheder netop ikke senere kan kræves at opfylde de nye krav til anvendelsen af § 5, stk. 2, og derfor fortsat kan lejes ud efter denne bestemmelse.

Vi har noteret, at ministeriet lægger op til at friholde fredede ejendomme fra forbuddet mod at anvende § 5, stk. 2, hvis ikke de lever op til kravene i energiklasserne A-D. Selv om Ejendomsforeningen Danmark ikke kan støtte ministeriets forslag til hovedregel, skal vi gøre opmærksom på, at ministeriet som minimum, udover de fredede ejendomme, bør give mulighed for, at undtagelsen også omfatter ejendomme, der ifølge et kommuneatlas er erklæret bevaringsværdige eller er omfattet af en bevarende lokalplan.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Forslaget har som nævnt ikke udelukkende relation til energiindsatsen. Men ideen om, at udlejer i forbindelse med en renovering af en ejendom kan søge en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den fremtidige husleje, virker umiddelbart ganske fornuftig.

Lejelovens § 59 a, stk. 1, giver udlejerne mulighed for at indhente forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelsen for påtænkte forbedringsarbejder. Der er i dag ingen pligt for udlejer til at indhente forhåndsgodkendelse, uanset hvilke arbejder udlejer ønsker at udføre, og en lejer har ingen ret til at kræve, at der indhentes forhåndsgodkendelse.

I betragtning af at det er frivilligt for udlejer, om der indhentes forhåndsgodkendelse, må det være en fejl, at der er anvendt begrebet "*skal*". Det giver ikke mening, at et huslejenævnet pligtmæssigt skal foretage en vurdering af den kommende samlede leje for et lejemål, hvis udlejer blot har anmodet huslejenævnet om at vurdere beregningen af forbedringsforhøjelsen for et konkret forbedringsprojekt. Bestemmelsen burde derfor være formuleret således, at huslejenævnet "*kan*" tage stilling til, om den samlede leje kan oppebæres – således at en stillingtagen hertil forudsætter, at udlejer anmoder huslejenævnet herom.

Ejendomsforeningen Danmark ser således positivt på, at der indføres en mulighed for udlejer til at indhente forhåndsgodkendelse af en lejeforhøjelse og den heraf følgende samlede leje efter gennemførelsen af energiforbedringsarbejder eller gennemgribende forbedringer foretaget i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Vi finder det dog modstridende med ændringerne i lejelovens § 47, at huslejenævnet vil kunne nedsætte en ellers korrekt og lovlige beregnet forhøjelse, såfremt den efterfølgende leje ikke kan oppebæres. I bedste fald vil dette ikke have nogen virkning, når man samtidig, jf. ændringen af § 47, skal se bort fra energiforbedringer ved vurderingen af det lejedes værdi. Det er ikke hensigtsmæssigt, at huslejenavnets vurdering og forhåndsgodkendelse kan medføre en begrænsning for udlejers mulighed for at opnå den fulde, legale lejeforhøjelse af gennemførte energiforbedringer, fordi lejeforhøjelsen – ifølge lovbemærkningerne – kan reduceres. Denne begrænsning og usikkerhed for udlejer vil fjerne incitamentet for udlejer til at gennemføre energirenoveringerne.

Det er således væsentligt, at denne mulighed bliver frivillig at udnytte for udlejer og ikke på nogen måde bliver et obligatorisk krav for gyldigt at kunne gennemføre de legale forbed-

ringsforhøjelser over for lejerne, jf. bemærkningerne ovenfor vedrørende aftalt grøn byfornyelse.

Den i forslaget tilhørende hensigt om, at forhåndsgodkendelsessagerne alene må tage 2 måneder i huslejenævnet er naturligvis på papiret positiv, men det er Ejendomsforeningens Danmarks opfattelse – som også nævnt ovenfor under pkt. 2 – at det i realiteten ikke vil kunne lade sig gøre pga. sagernes kompleksitet og de krav, der stilles til dokumentation og oplysning, for at huslejenævnet har et kvalificeret grundlag at træffe afgørelse på.

Det er allerede i dag sådan, at den i loven forventede sagsbehandlingstid for sager i huslejenævnet kun i meget begrænset omfang følges. Ejendomsforeningen Danmark frygter derfor, at andre sager nu kan trække endnu mere i langdrag, hvis der stilles særlige krav til en bestemt type sager.

Endelig skal vi blot rent lovteknisk bemærke, at der på nuværende tidspunkt er to lovforslag ude om ændringer af lejeloven og boligreguleringsloven, som forslår forskellige formuleringer af henholdsvis lejelovens § 59 d og boligreguleringslovens § 25 d. Der er tale om forslaget til indførelse af forhåndsgodkendelse af lejen i ejer- og andelslejligheder, sendt i høring den 2. november 2012. Vi forventer, at der sker en rettelse i det ene af de to lovforslag inden evt. vedtagelse.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

Indledningsvis skal det bemærkes, at råderetsbeløbet ingen relation har til ønsket om at øge incitamentet til at energirenovere de private udlejningsejendomme, uanset at der i lovforslagets bemærkninger gøres nogle, om end meget usikre, bemærkninger herom.

Ejendomsforeningen Danmark finder det uacceptabelt, at der foreslås en så voldsom forhøjelse af beløbsgrænsen for de godtgørelser, som lejere kan få for udførelse af forbedringer i lejemålet.

Allerede efter nuværende regler er det problematisk, at der i lejeloven ikke er sket en ordentlig afklaring af, hvorvidt udlejer har mulighed for at nægte lejer at udføre forbedringsarbejder i henhold til lejelovens § 62 a med henvisning til for eksempel, at udlejer selv ønsker at udføre de pågældende arbejder efter lejers fraflytning eller på et andet passende tidspunkt. Endvidere er det problematisk, at der ikke i højere grad er sikret udlejer mulighed for at føre tilsyn med lejers beslutning om form og udførelsen af forbedringsarbejder, når udlejer til sin tid skal udbetale en godtgørelse herfor.

Disse problemer vil i høj grad blive aktualiseret, hvis der sker en så voldsom forøgelse af beløbsgrænserne i lejelovens § 62 a, og Ejendomsforeningen Danmark finder derfor, at disse problemer må løses, forinden det overhovedet overvejes at ændre på reglerne.

Som minimum bør ændringen således følges af en nærmere beskrivelse og styrkelse af udlejers muligheder for at påvirke indretning og gennemførelse af lejernes egne indretninger.

Uden mulighed for at påvirke lejernes egne indretninger, vil det kunne sætte især mindre udlejere i en meget svær økonomisk situation, hvis der pludselig skal udbetales meget store summer til fraflyttende lejere og måske endda samtidig anvendes betydelige summer på at fjerne eller rette lejernes særindretninger.

Det er i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at lejernes udnyttelse af § 62 a primært anvendes til at indsætte nye køkkener og bad og ikke bruges til at lave energiforbedringer i lejlighederne.

Ejendomsforeningen Danmark finder derfor, at den pågældende bestemmelse bør udgå af lovforslaget også med den begrundelse, at forslaget ingen relation har til lovforslagets egentlige formål om energibesparelser. Det kan således ikke forventes, at lejerne vil udnytte forhøjelsen af råderetsbeløbet til at foretage energiforbedringer i lejemålet.

Som afsluttende bemærkning til forslaget skal vi gøre opmærksom på, at de indledende bemærkninger til forslaget er fejlbehæftede, da det fremgår her, at lejer alene betaler en del af udgifterne. Det er ikke korrekt: Lejerne betaler alle udgifterne til de ønskede indretninger, men har blot mulighed for at få godtgjort nogle af udgifterne ved fraflytning.

6. Udlejers adgang til at kræve vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling opsat

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at udlejer sikres en mulighed for at efterkomme eventuelle fremtidige påbud om installation af vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling, og at udgifterne til målerne kan pålægges som en lejeforhøjelse.

Ejendomsforeningen Danmark mener dog, at adgangen til at installere vandmålere samt målere til måling af energiforbrug til køling ikke bør begrænses til det tilfælde, hvor der bliver givet offentligt påbud. Som bestemmelsen er formuleret, vil det have den u hensigtsmæssige og formentlig utilsigtede konsekvens, at udlejerne ikke vil være berettiget til at installere vandmålere, medmindre dette følger af offentligt påbud, idet der vil blive sluttet modsætningsvist fra lovforslagets bestemmelser i lejelovens § 37, stk. 3 og § 46 j, stk. 1.

Den nuværende formulering af bestemmelserne om vandmålere giver ikke noget klart svar på, om udlejer kan opsætte målere efter eget valg, og der foreligger ikke praksis på det. Det vil dog være yderst positivt, hvis også udlejer har mulighed for at sikre vandbesparende og dermed miljømæssige formål ved opsætning af målere.

Afsluttende bemærkninger

Ejendomsforeningen Danmark skal bemærke, at det forventede ikrafttrædelsestidspunkt for loven på ingen måde er realistisk eller formålstjenligt i forhold til de meget indgribende, omfattende og komplekse regler, der indføres. Det vil ikke være muligt for nogen af parterne, hverken udlejere, lejere, huslejenævn eller øvrige at indrette sig på forslagets mange, meget vidtgående krav inden den 1. april 2013.

Da udkastet til forslaget fra foråret blev sendt ud i marts 2012, var den daværende forventning til ikrafttræden 1. januar 2013. Der bør som minimum sigtes efter en tilsvarende periode på minimum 9 måneder, før loven træder i kraft.

Dette er særlig vigtigt med henvisning til de mange steder, hvor der gives ministeren hjemmel til at udarbejde bekendtgørelser og vejledninger, som er helt nødvendige for at reglerne overhovedet kan forstås og efterleves af parterne.

Endelig skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke, at vi umiddelbart finder det positivt, at der er indlagt en hensigt om evaluering af loven om 2 år. Dette er i hvert fald positivt, såfremt en sådan evaluering vil medføre ændringer af reglerne, i det fald hensigterne med lovforslaget viser sig at mangle virkning eller måtte føre til u hensigtsmæssige konsekvenser, hvilket Ejendomsforeningen Danmark frygter, vil være tilfældet.

Sammenfattende skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke:

- At det af ministeriet fremsendte udkast til lovforslag ingen eller kun en meget ringe virkning vil have på udlejernes incitament til at investere i energibesparelser i den private udlejningssektor.
- At lovforslaget, der angiveligt skulle reducere paradoksproblemet, på ingen måde har den tilsigtede effekt.
- At et indgreb, som begrænser mulighederne for at modernisere de private udlejningsejendomme, der ikke kan leve op til kravene i energimærke A-D, vil betyde tab af arbejdspladser, vil betyde en forringelse af kvaliteten af den private udlejningssektor ved at forhindre modernisering af utidssvarende ejendomme, vil medføre tab af skatteindtægter og vil øge faren for, at staten fremover skal betale et milliardbeløb til byfornyelse.
- At den foreslåede 400 kr. regel nok vil kunne have en positiv effekt på udlejers incitament til at energirenovere, men at reglerne er meget uklare og lovforslaget på dette punkt er selvmodsiggende.
- At energiindsatsen anvendes som begrundelse for at gennemføre en række forslag, som ikke medvirker til at reducere energiforbruget i den private udlejningssektor, men alene til at indføre yderligere lejerestriktioner, som skal fastholde lejen for boliglejemål på et urealistisk lavt niveau og til at få disse til at fremstå som et miljørigtigt og samfundsgavnligt indgreb, hvad de dog på ingen måde er.
- At der i lovforslaget lægges op til en yderligere komplicering af lejelovgivningen med nye lapperier, der kun tjener til mere bureaukrati og merarbejde for både de private udlejere og kommunerne.
- At forslaget om forhåndsgodkendelser af lejeforhøjelser er forslagets mest positive element, men at lovforslaget også på dette punkt forekommer ufærdigt og uklart.
- At de foreslåede ændringer vil medføre en væsentlig forrykkelse af den økonomiske balance mellem udlejere og lejere til lejernes fordel.

- At det foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt er helt urealistisk og vil medføre en betydelig retsusikkerhed.

Ejendomsforeningen Danmark tager forbehold for at komme med eventuelle konkrete ændringsforslag til lovforslaget, hvis ikke det fremsatte lovforslag indeholder den nødvendige klarhed i forhold til ovenstående bemærkninger.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør

Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter
Att.: Nils Hein, nih@mbbl.dk

Danske Arkitektvirksomheder
Kristen Bernikows Gade 6, 3. sal
1105 København K

Tlf. 32 83 05 00
Fax 32 83 07 30
Bank 3001 - 6737 552

Info@danskeark.dk
www.danskeark.dk

Hørings svar: Energisparepakke Lejeloven mfl.

Dato: 2012-11-22

DANSKE ARK takker for tilsendte høringsmateriale.

1/1
Journalnr.: 100
Ref.: MK/um

Formålet med den udsendte pakke er fremme af energibesparelser i privat boligbyggeri. Vi er dog bange for at ændringerne er for små og at de fremstår som administrativt meget tunge og at den ønskede effekt udebliver i sin nuværende udformning.

Det ensidig fokus på energirenovering giver også anledning til bekymring for om der vil blive taget nok hensyn til indeklimateknologi da dette relaterer sig stærkt til netop energibesparelses tiltag. (Skimmelsvamp, tætning og deraf manglende ventilation).

Klima sikring er ligeledes tiltag der bør medtages og som kan komme lejerne til gode.

Fremadrettet bør bæredygtighed indtænkes i højere grad ved kommende revisioner af loven.

Med venlig hilsen



Mikael Koch
Bæredygtighedskonsulent
Danske Arkitektvirksomheder

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Att.: Nils Hein
Gl. Mønt 4
1117 København K

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

Høringsvar om udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning

DI takker for modtagelsen af høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning.

I bestræbelse på at nå Danmarks og EU's ambitiøse klima- og energimålsætninger må bygningers energibehov reduceres væsentligt. DI støtter op om den grønne omstilling, som er omkostningstung men nødvendig for både borgere, erhvervslivet og samfundet som helhed.

Lejeloven skal understøtte det nødvendige behov for vedligeholdelse, forbedring og energirenovering af de mange lejeboliger. Der er et stort behov for øget energirenovering i landets mange lejeboliger, og derfor er det glædeligt, at regeringen med dette lovforslag netop adresserer denne opgave.

Det er for DI helt væsentligt, at lovforslaget sætter gang i energirenoveringer, og at forslaget reelt fører til betydelige energibesparelser til glæde for både lejere og udlejere. Dette skal ske på en enkel og omkostningseffektiv måde, som ikke påfører de implicerede parter unødvendige administrative forpligtigelser.

Herunder er DI's kommentarer til de enkelte initiativer beskrevet.

1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer

DI finder det positivt, at energimæssige tiltag vurderes ud fra en totaløkonomisk betragtning, hvor der tages højde for efterfølgende omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Man skal dog være opmærksom på, at det kan være meget vanskeligt at dokumentere energibesparelse på forhånd. Besparelsen ved nye installationer eller bygningsdele afhænger i høj grad af den sammenhæng, de indgår i, samt lejernes adfærd. Krav til dokumentation må derfor ikke være urealistisk skrappe.

Selvom der ifølge bemærkningerne sigtes mod "de lavt hængende frugter", vil de med ordningen følgende øgede dokumentationskrav og fordyrende arbejdsgange

Postadresse/Postal address

1787 København V (+45) 3377 3377 di@di.dk
Danmark di.dk

Besøgsadresser/Visiting addresses

Hannemanns Allé 25 Sundkrogskaj 20
København S København Ø

mellem udlejer, huslejenævn og rådgiver medføre ekstra omkostninger, som ikke begrænser energiforbruget.

Der er i forslaget ikke taget højde for de betydelige komfortforbedringer, som beboerne vil opleve ved en energiinvestering i form af bedre indeklima, mindre træk og støj m.v. Komfortforbedringer er sammen med besparelserne i energiudgifterne for lejerne med til at forøge brugsværdien af lejemålet, hvilket grundlæggende er det, som en forhøjelse af lejen skal modsvare.

2. Aftalt grøn byfornyelse

DI ser positivt på mulighederne for aftalt grøn byfornyelse, som i den rigtige form kan bidrage til at skabe et reelt og nødvendigt incitament for udlejere til at igangsætte energirenoveringer.

Det er DI's opfattelse, at energirenovering af lejligheder skal ske på baggrund af frivillige aftaler mellem udlejer og lejer. Derfor finder DI det positivt, at forslaget nu er ændret, således at forhåndsgodkendelse kan undlades.

Det kan dog vise sig problematisk, at samtlige lejere skal tilslutte sig en frivillig aftale for at kunne undlade den besværlige og tidskrævende forhåndsgodkendelsesprocedure i huslejenævnet. Ofte er der en enkelt eller to lejere, der ikke vil være med, og dermed er der i realiteten pligt til forhåndsgodkendelse.

3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

DI finder det overordnet positivt, at der med forslaget gives muligheder for at udlejere kan energirenovere enkeltlejligheder ved at

1. foretage investeringer i energibesparende foranstaltninger, der bringer ejendommen op på minimum energiniveau D, eller
2. foretager en investering i rene energiforbedringer på minimum 400 kr. pr. m² boligareal.

DI mener imidlertid, at ovenstående muligheder for at energirenovere ikke nødvendigvis behøver at være koblet på boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

DI støtter, at der indføres mulighed for udlejer til at indhente forhåndsgodkendelse af en lejeforhøjelse.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

DI har ingen kommentarer til forslaget.

6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling

DI støtter, at udlejer sikres en mulighed for at efterkomme eventuelle fremtidige påbud om installation af vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Med venlig hilsen



Elly Kjems Hove
Underdirektør

Nils Hein

Fra: Gitte Spies <gsp@byfo.dk>
Sendt: 22. november 2012 14:06
Til: Nils Hein
Emne: SV: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning - frist 22.11. 2012
Vedhæftede filer: 3902_001.pdf

Som svar på høringsmaterialet over udkast til lovforslag om en energisparepakke udsendt 2. november genfremsender BYFO vedhæftet foreningens kommentar til udkast til energisparepakke fra marts d.å. Kommentaren fra marts er stadig udtryk for BYFOs holdning.

Med venlig hilsen
Gitte Spies

Fra: Nils Hein [<mailto:nih@mdbl.dk>]
Sendt: 2. november 2012 10:24
Til: samfund@advocom.dk; mail@arkitektforeningen.dk; bat@batkartellet.dk; bl@bl.dk; bosam@bosam.dk; byfkon@byfkon.dk; bvb@bvb.dk; Lars Heilesen; Info; BYFO; dl@dklf.dk; Dansk Byggeri; info@danskeark.dk; info@danskeenergi.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; mail@danskfjernvarme.dk; dommerforeningen@gmail.com; di@di.dk; hoeringer@dommerfm.dk; John R. Frederiksen; pm@adv-martinelli.dk; fri@frinet.dk; fp@forsikringogpension.dk; byogmiljoeomraadet@frederiksberg.dk; gi@gi.dk; hhe@asb.dk; hvr@hvr.dk; Inger@icbyfornyelse.dk; kl@kl.dk; info@kubenman.dk; okf@okf.kk.dk; info@lf.dk; kb@landdistrikterne.dk; llodk@llodk.dk; post@vestrelandsret.dk; post@oestrelandsret.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; kbh@sbsby.dk; sbi@sbi.dk; sga@garderaad.dk; Tekniq; ens@ens.dk; evm@evm.dk; fm@fm.dk; kebmin@kebmin.dk; post@kulturstyrelsen.dk; nst@nst.dk; sm@sm.dk; stm@stm.dk; oim@oim.dk
Emne: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning - frist 22.11. 2012

Til de høringsberettigede organisationer m.v.

Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

I aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og V, DF, EL og K om den danske energipolitik 2012-2020 indgår en række initiativer under Et energieffektivt samfund med mindre energispild.

Ét af initiativerne vedrører gennemførelse af en energisparepakke, der som opfølgning på energiaftalen i 2008 og strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger skal fremme energibesparelser i private lejeboliger. I energiaftalen er det beskrevet, hvilke hovedelementer der indgår i energisparepakken.

Regeringen og V, DF, EL og K har i forlængelse heraf den 9. oktober 2012 indgået en aftale om udmøntningen af energisparepakken i lovgivning.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har på denne baggrund udarbejdet vedhæftede udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv. som en samlet energisparepakke, der uden at forrykke balancen mellem lejere og udlejere har til hensigt at skabe væsentligt forbedrede incitamentter til gennemførelse af energibesparelser i private lejeboliger.

Udkastet til lovforslag indeholder følgende hovedelementer:

1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer.
2. Aftalt grøn byfornyelse.
3. Energiforbrug som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet.

6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Lovforslag forventes fremsat i december 2012.

Eventuelle bemærkninger bedes under henvisning til j.nr. 2012-3828 sendt pr. mail til nih@mdbl.dk, så de er ministeriet i hænde **senest den 22. november 2012, kl. 16.**

Med venlig hilsen

Nils Hein

MINISTERIET FOR BY-, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

Boliglovgivning

Gl. Mønt 4

1117 København K

nih@mdbl.dk

4171 7775

Bygnings Frednings Foreningen

Sammenslutningen af ejere, administratorer og brugere af fredede ejendomme
Association of Owners of Historic Houses in Denmark



BYFO

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boligafdelingen
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.
(Energisparepakke)

Bygnings Frednings Foreningen, BYFO, der er interesseorganisation for ejere af fredede bygninger, har desværre ikke fået udkastet i høring, men er blevet tilsendt det ad andre kanaler og skal hermed kommentere høringsmaterialet på et for frednings- og bevaringsområdet væsentligt punkt.

Vi har med tilfredshed noteret, at der lægges op til at friholde fredede ejendomme fra forbuddet mod at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis ikke de lever op til kravene i energiklasserne A-D. BYFO anbefaler, at undtagelsen også kommer til at omfatte bevaringsværdige ejendomme, der er omfattet af en bevarende byplanvedtægt, bevarende lokalplan, tinglyst bevaringsdeklaration eller bygninger udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige. Begrundelsen er, at de bedste bevaringsværdige bygninger befinder sig på højde med eller lige under de fredede bygninger. De nye energisparekrav vil betyde, at disse bygninger kan blive antikvarisk amputerede og derved komme til at fremstå som en historisk skal med et decimeret indre.

Afgrænsningsmæssigt ser vi intet problem i at lade undtagelsen gælde også denne gruppe bygninger, da de er klart identificerbare, som vi blandt andet kender det fra Bygningsreglementet.

BYFO står til rådighed for uddybning af ovenstående.


Gitte Spies
BYFO
30. marts 2012

Nils Hein

Fra: Charlotte Bigum Lynæs <cly@lf.dk>
Sendt: 22. november 2012 11:40
Til: Nils Hein
Cc: Jannik Bay
Emne: Høringssvar - ref. j.nr. 2012-3828
Vedhæftede filer: Høringssvar_LF.pdf; LF_energispakke.pdf

Til rette vedkommende,

Hermed vedhæftes landbrug & Fødevarers høringssvar på udkast til lov om en energispakke. Der vedlægges tillige vores høringssvar fra høringen om samme i foråret 2012.

Venlig hilsen

Charlotte Bigum Lynæs

Chefjurist/Advokat, Generel Erhvervs politik
Landbrug & Fødevarer

D +45 3339 4011 | M +45 3083 1048 | E cly@lf.dk

Landbrug & Fødevarer

Axeltorv 3 · DK 1609 København V

www.lf.dk

Landbrug & Fødevarer er erhvervsorganisation for landbruget, fødevarer- og agroindustrien. Med en eksport på over 120 milliarder kroner årligt og med 141.000 beskæftigede repræsenterer vi et af Danmarks vigtigste eksporterhverv. Ved at nytænke og synliggøre erhvervets bidrag til samfundet sikrer vi vores medlemmer en stærk placering i Danmark og globalt.



Ministeriet for By, Bolig – og Landdistrikter
Via mail til Niels Hein på nih@mbbl.dk

Landbrug & Fødevarer

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning

Landbrug & Fødevarer takker for muligheden for at kommentere udkastet til Lov om en energisparepakke for privat udlejning, som i en let ændret udgave tillige var i høring frem til den 31. marts 2012.

Ved det forgående udkast til lovforslag afgav Landbrug & Fødevarer et høringssvar, som vedlægges dette høringssvar, idet de overordnede bemærkninger er de samme.

Landbrug & Fødevarer er fortsat bekymrede over den uacceptable skævvridning mellem udlejer og lejer, der fortsat lægges op til i udkastet, fordi udlejer ikke indrømmes tilstrækkelig mulighed for at kunne forrente sine investeringer.

Det er helt afgørende for at opnå en gennemtænkt og varig energioptimering af lejemålene, at begge parter støtter op om tiltagene og i kraft heraf bidrager positivt til gennemførelsen. Forudsætningen for denne tilgang er imidlertid, at begge parter modtager anerkendelse for de investerede ressourcer. Som forslaget er formuleret, er det ensidigt til fordel for lejeren.

Landbrug & Fødevarer støtter i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks velovervejede høringssvar.

Med venlig hilsen



Charlotte Bigum Lynæs
Chefjurist/Advokat

Erhvervspolitik

D +45 30 39 40 11
M + 45 30831048
E cly@lf.dk

Landbrug & Fødevarer er erhvervsorganisation for landbruget, fødevarer- og agroindustrien. Med en eksport på over 120 milliarder kroner årligt og med 141.000 beskæftigede repræsenterer vi et af Danmarks vigtigste eksport erhverv.

Ved at nytænke og synliggøre erhvervets bidrag til samfundet sikrer vi vores medlemmer en stærk placering i Danmark og globalt.



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Att.: Nils Hein
Via mail nih@mbbl.dk

Landbrug & Fødevarer

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Udkast til lovforslag om energisparepakken

Landbrug & Fødevarer har noteret, at organisationen ikke er angivet på listen over høringsparter til forslag til lov om ændring af lov om leje m.fl. og dermed ikke har været inddraget i processen med at søge frivillige incitamenter til at udføre energibesparende foranstaltninger i lejemål. Dette er beklageligt al den stund, at Landbrug & Fødevarer i sin medlemsskare har et betydeligt antal medlemmer, der har indrettet private lejemål i nedlagte landejendomme, på herregårde, godser og lignende eller i en igangværende bedrift, hvor der er mulighed herfor og hvor, den samlede bygningsmasse således udnyttes på fornuftig og forsvarlig vis.

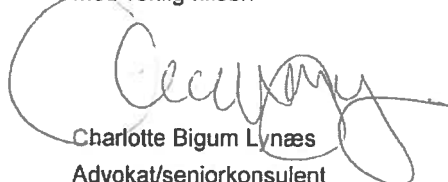
Mange landejendomme er af ældre dato, og landbrug & Fødevarer finder på den baggrund, at det er et velbegrunderet formål at skabe frivillige ordninger, der gør det attraktivt for udlejerne at gennemføre energibesparende tiltag, der generelt vil optimere standarden i de pågældende lejemål med respekt for landbrugserhvervets muligheder og begrænsninger.

Trods intentionen om at etablere en model for rentable energiforbedringer til gavn for både udlejere og lejere, må Landbrug & Fødevarer desværre konstatere, at forslaget ikke skaber den afgørende og fornødne sikkerhed for, at udlejere, der vælger at gennemføre omkostningstunge energisparetiltag, kan foretage en rentabel eller blot udgiftsneutral investering med sigte herpå. Det er helt afgørende for en succesfuld udmøntning af regeringsgrundlaget, at den påtænkte regulering afstikker klare rammer for, hvordan lejeopkrævningen kan afspejle de foretagne investeringer for udlejeren på den ene side og forbedringer for lejeren og miljøet på den anden side.

Landbrug & Fødevarer finder afslutningsvis anledning til at bemærke, at den fastsatte høringsfrist er uacceptabelt kort og ønsker - også i lyset heraf - at bakke Ejendomsforeningen Danmark op i sit høringssvar, der indeholder nærmere indsigelser om forslagets enkelte punkter.

Spørgsmål til ovenstående kan rettes til undertegnede, der også står til rådighed for en nærmere drøftelse.

Med venlig hilsen



Charlotte Bigum Lynæs
Advokat/seniorkonsulent

Landbrug & Fødevarer er erhvervsorganisation for landbruget, fødevarer- og agroindustrien. Med en eksport på over 100 milliarder kroner årligt og med 145.000 beskæftigede repræsenterer vi et af Danmarks vigtigste eksporterhverv.

Ved at nytænke og synliggøre erhvervets bidrag til samfundet sikrer vi vores medlemmer en stærk placering i Danmark og globalt.

Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter
Att.: Nils Hein
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K

21. november 2012
Dokumentnr.: 222177

Dansk Byggeris hørings svar til udkast til lovforslag om en energisparepakke

Dansk Byggeri takker for høringen af forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv. (Energisparepakke).

Formålet med loven er, at skabe væsentligt forbedrede incitament for udlejer og lejere til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i private lejeboliger. Et formål Dansk Byggeri til fulde bakker op om. Der er dog en række forbedringsmuligheder i lovforslaget, jf. Dansk Byggeris bemærkninger til hovedelementerne i det følgende:

Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer

Med forslaget lægges der op til, at udlejer kan opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat at kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt. Herved øges lejeforhøjelsens størrelse i forhold til de gældende regler, dog maksimalt til størrelsen af den dokumenterede besparelse for lejerne. Dansk Byggeri støtter op om totaløkonomi-princippet, og finder det positivt, at der er forelagt en model, hvor gevinsten ved energibesparende arbejder fordeles mellem parterne.

Det fremgår af lovforslaget, at der er behov for at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen og lejeforhøjelsens beregning, herunder en række forhold af teknisk karakter, som ikke er egnede til at medtage i en lov, hvorfor Dansk Byggeri endnu finder rækkevidden af lovforslaget uklart.

Aftalt grøn byfornyelse

Forslaget om aftalt grøn byfornyelse lægger dels op til en aftale mellem ejendoms-ejeren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen dels en aftale mellem energiselskab og ejendomssejer om tilskud m.v. Der er dertil lagt op til, at de energimæssige konsekvenser ved gennemførelse af projektet er grundigt belyst, inden aftalen om projektet indgås. Der skal derfor før aftalens indgåelse indhentes en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af de påtænkte arbejder, hvilket Dansk Byggeri finder fornuftigt.

Dansk Byggeri er positiv over for, at der åbnes op for, at GI får mulighed for at yde udlejere og lejere gratis uvildig rådgivning i forbindelse med forhandlinger mellem lejere og udlejere om aftalt grøn byfornyelse. Det er dertil fornuftigt, at de enkelte kommuner får mulighed for at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af de energibesparende arbejder, samt kan tilbyde genhusning efter byfornyelseslovens kapitel 8. Dansk Byggeri mener, at kommunerne kan spille en stor rolle i at motivere udlejere og lejere til at indgå en aftale, og kommunerne bør aktivt søge at opfordre til aftaler om grøn byfornyelse.

Hvor stor en effekt forslaget vil have er uklart – og må også formodes i vid udstrækning at afhænge af de kommunale beslutninger. Det er dertil uklart i lovforslaget, hvordan udlejer indgår en aftale med et energiselskab, herunder om et energiselskab er forpligtet til at yde tilskud til en udlejer, hvis en sådan henvender sig med en aftale om grøn byfornyelse. De nye rammer for energiselskabernes indsats i 2013-2016, herunder også spørgsmålet om aftaler mellem energiselskab og udlejer som led i grøn byfornyelse, prioriterer ikke energiselskabernes spareindsats mod bygninger. Dansk Byggeri finder det bekymrende, at man med den nye aftale for energiselskaberne ikke har øget selskabernes tilskyndelse til at yde tilskud til energibesparende foranstaltninger som led i grøn byfornyelse, hvilket ellers formodes i bemærkningerne til nærværende lovforslag.

Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I lovforslaget gøres det til et vilkår, at udlejeren kun må fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, hvis ejendommen som helhed opfylder en energiramme på A-D i energimærkningen eller hvis udlejeren forud for genudlejningen af en gennemgribende forbedret lejlighed kan dokumentere, at der er foretaget rene energiforbedringer inden for en periode på 2 år i boligdelen af ejendommen for et beløb svarende til 400 kr. pr. m² bruttoareal. Dansk Byggeri er positive over for, at der stilles energikrav for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men har dog svært ved at gennemskue konsekvenserne af, hvorvidt kravet rent faktisk vil medføre de forventede energiforbedringer. Dansk Byggeri ser derfor frem til evalueringen af lovforslaget, når ændringerne har været i kraft i 2 år.

Det fremgår af lovforslaget, at fredede ejendomme undtages fra kravet om energimærke D eller bedre, som forudsætning for at benytte lejefastsættelsesreglerne efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dansk Byggeri mener, at det er fornuftigt at undtage fredede ejendomme fra energirenoveringskrav, som forudsætning for at benytte § 5 stk. 2. Der bør tilsvarende gives undtagelse for ejendomme, der er erklæret bevarelsesværdige eller er omfattet af en bevarende lokalplan.

Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Dansk Byggeri er positiv over for, at det på frivillig basis bliver muligt for udlejer at indhente en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den samlede leje efter gennemførelse af en forbedring. Dette vil kunne skabe en større sikkerhed for udlejer om, hvilken leje udlejeren kan kræve, hvis et konkret forbedringsprojekt gennemføres.

Kravet om en maksimal sagsbehandlingstid for en forhåndsgodkendelse på max 2 måneder vil endvidere fremme, at lovgivningen ikke fungerer som en flaskehals for gennemførelse af forbedringsprojekter.

Forhøjelse af råderetsbeløbet

Det foreslås, at den maksimale godtgørelse for lejerens råderet fastsættes til 110.252 kr. i 2009-niveau, svarende til godtgørelsesbeløbet for lejere i almene boliger.

Dansk Byggeri noterer, at med forhøjelsen udvides lejernes mulighed for at gennemføre forbedringsarbejder i boliger i private udlejningsejendomme, hvor udlejeren ikke har planer om at udføre sådanne arbejder. Med forhøjelsen gives der således lejere øgede muligheder for selv at udføre energibesparende arbejder i boligen.

Dansk Byggeri anbefaler, at forhøjelsen af råderetsbeløbet fastsættes til energiforbedringer for at styrke lejernes incitament til at gennemføre energibesparende forbedringsarbejder.

Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling

Det foreslås, at indføre krav om individuel måling af varmt og koldt vand samt køling i flerbruger-ejendomme. Endvidere foreslås det, at udlejeren i såvel private lejemål som i almene boliger og i erhvervslejemål får mulighed for at forlange opsat målere til fordeling af energiforbruget til køling. Dansk Byggeri har umiddelbart ikke bemærkninger til denne del af lovforslaget.

Dansk Byggeri står naturligvis til rådighed for uddybning af høringsbemærkningerne.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

Mieke Bak Rasmussen

Udkast til lovforslag om en energisparepakke (forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.)

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Bygherreforeningen takker Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter for lejligheden til at kommentere høringsmaterialet vedrørende udkast til lovforslag om en energisparepakke (forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.).

20. november 2012

Bygherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K

Telefon 7020 0071
Telefax 7020 1271

info@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk

Som nævnt i tidligere høringssvar af 2. april 2012 har Bygherreforeningen de seneste år arbejdet aktivt med at styrke mulighederne for at energieffektivisere den eksisterende bygningsmasse – blandt andet gennem "Handlingsplan for energirenovering af lejeboliger", i projektet "Renovering på dagsordenen" samt ved udgivelsen af rapporten "Energirenovering for lejere".

Bygherreforeningen ser fortsat et stort og uudnyttet potentiale for energirenovering i de private udlejningsboliger. Vi har derfor set frem til at der bliver skabt forbedrede incitamenter for de private udlejere af boliger og løsningen af det såkaldte "paradoksproblem". Selvom der er nye positive elementer i den foreslåede energisparepakke, mener vi fortsat ikke, at der med det nye forslag er skabt tilstrækkeligt stærke incitamenter for udlejerne til, at der vil ske en afgørende tilvækst i energirenoveringerne i de private udlejningsboliger.

Indholdet i udvalgte enkeltelementer kommenteres herunder:

1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer

Totaløkonomiske betragtninger er positive som grundlag for vurdering af energirenoveringsprojekter, herunder er det særlig vigtigt at påpege synergierne ved samtidighed af energirenovering med almindelig renovering. Men totaløkonomi kræver for at være retvisende inddragelse af en lang række forhold som komfort-, indeklimate og indretningsmæssige forbedringer for lejerne, udviklingen i energipriserne, forøget levetid ved udskiftning af komponenter osv. Disse positive elementer bør inddrages i huslejeafmålingen. Dette må yderligere bemærkes, at beregnings- og dokumentationsmæssigt vil det være krævende for bygningsejeren at iværksætte sådanne analyser, som i et vist omfang derfor vil fungere som et negativt incitament for bygningsejeren til at igangsætte en energirenoveringsproces, medmindre der gives støtte til analyserne. Her vil det som i punktet nedenfor være naturligt at overveje en mulig kobling med energiselskabernes forpligtelser.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Det er vigtigt med en effektiv beslutningsprocedure blandt lejerne for at reducere bygningsejerens usikkerhed og dermed forbedre dennes incitament for at engagere sig i energirenoveringsprocessen. Når energibesparelsen fuldt ud svarer til huslejeforhøjelsen for lejeren, virker det naturligt, at beboerrepræsentationen har kompetence til at indgå den frivillige aftale med bygningsejeren. Ofte vil det ikke være muligt at få samtlige lejere til at bakke op om en frivillig aftale. Et prospekt udarbejdet af bygningsejerens rådgivere burde være tilstrækkeligt grundlag for en beslutning evt. i kombination med rådgivning fra Grundejernes Investeringsfond. Udover at det vil forsinke processen, er det tvivlsomt om huslejenævnene i deres nuværende form vil have den fornødne ekspertise til kritisk at kunne vurdere de af de tekniske rådgivere opstillede beregninger.

3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Der kan umiddelbart virke som et kraftigt incitament for bygningsejere at indføre energikrav for ejendommen som betingelse for modernisering af lejemål efter § 5, stk. 2. Resultatet risikerer imidlertid at blive, at man reelt sætter udviklingen i stå i de ringeste ejendomme med tiltagende forslumning som resultat. Denne bekymring kan i sidste ende resultere i et øget behov for (dyr) byfornyelse. 400 kr reglen kan muligvis modvirke de negative incitament, men det er temmelig usikkert. Endelig må det anbefales at de bevaringsværdige bygninger fritages for disse regler – ud fra såvel bygningskulturelle hensyn som den tekniske usikkerhed, der hersker om mulighederne for at energirenovere i disse bygninger.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Muligheden for frivillig forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser i huslejenævn vil virke som et positivt incitament for bygningsejerne mht. energirenovering. Til gengæld vil forhåndsgodkendelse som et krav risikere at introducere ekstra tid og usikkerhed i beslutningsprocessen, fordi man ikke kan regne med at oppebære den samlede leje særligt. Dette særligt hvis huslejenævnenes ekspertise er mangelfuld i forhold til de problemstillinger, som de forventes at behandle. Fristen på de 2 måneder er et positivt element, men i lyset af ovenstående er spørgsmålet om den kan overholdes.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

Forhøjelsen af råderetsbeløbet virker voldsom i betragtning af de krav, som bygningsejeren kan stille til lejernes forbedringer.

6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling

Det virker naturligt at bygningsejeren får denne adgang. Ydermere vil det være fornuftigt, at bygningsejeren får adgang til at opsætte målere efter eget valg – dvs. uden offentligt påbud. Den ovennævnte rapport viser at synliggørelse af forbrug er central i at påvirke forbruget. Desuden vil opsætning af målere med fordel kunne foretages i sammenhæng med andre arbejder i bygningerne som en fremtids-sikring ift. kommende lovkrav.

Bygherreforeningen anbefaler at ikrafttrædelsen udskydes i betragtning af, hvor omfattende, komplekse og uafklarede ændringerne vil forekomme bygningsejerne. Der er behov for tid til at udarbejde og implementere vejledninger mv. Hvis det ved den planlagte evaluering viser sig, at der ikke opnås en tilstrækkelig tilvækst i energirenoveringerne i de private udlejningsboliger, vil det være meget afgørende, at der ud fra grundige analyser af erfaringerne justeres i reglerne, så der skabes bedre incitament for bygningsejerne.

Bygherreforeningen står i øvrigt til rådighed for uddybning af ovenstående.

Nils Hein

Fra: Jens Gorm Hansen <jgh@danskenergi.dk>
Sendt: 20. november 2012 14:11
Til: Nils Hein
Cc: Kamilla Thingvad; Rasmus Tengvad
Emne: vedr. Høring om Energisparepakken

Kære Nils,

Dansk Energi ser positivt på det fremsatte forslag til Energisparepakke i udlejningsbyggeri og almene boliger.

Vi mener, at det er afgørende, at der skabes incitamenters til at gå så langt som muligt – under hensyn til økonomi og æstetik - når der energirenoveres. Vi anerkender, at man i lovforslaget har gjort flere tiltag der går denne retning (især 2.2.3. om Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Det er imidlertid vores vurdering, at der bør skabes yderligere incitamenters til bygningsejerne for at lave energirenoveringer (også uden for dette lovforslag), hvis vi skal nå regeringens målsætninger for energirenovering i bygningsmassen. Vi indgår gerne i en dialog med ministeriet herom, hvis det har interesse.

Med venlig hilsen

Jens Gorm Hansen
Chefkonsulent, cand.scient.pol.
+45 35 300 416

-
Dansk Energi
Rosenørns Alle 9
1970 Frederiksberg C
+45 35 300 400

Vidste du, at 56 pct. af danske husstandes betaling for el er rene skatter og afgifter? Det er europarekord.

Læs flere fakta i ["10 punkterede myter om den danske elsektor"](#)

Nils Hein

Fra: Anders Clausen <ac@gi.dk>
Sendt: 20. november 2012 13:10
Til: Nils Hein
Cc: Randi Michaelsen; Charlotte Witt
Emne: J.nr. 2012-3828 - Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

MINISTERIET FOR BY-, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

Att.: Nils Hein
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K

GI har ingen bemærkninger til udkast til lovforslag om en energisparepakke, med undtagelse af en enkelt bemærkning til "Kapitel 6 A, Aftalt grøn byfornyelse" §§ 50 c og § 50 d, hvor § 50 c omhandler ejendomme uden beboerrepræsentation og § 50 d ejendomme med beboerrepræsentation. Det forekommer uklart, hvorvidt beboerrepræsentationens aftale med udlejer efter den foreslåede § 50 d tillige får virkning for lejemaal, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse, som det er tilfældet efter den foreslåede § 50 c.

Venlig hilsen

Anders Clausen
advokat, souschef
Konto



Ny Kongensgade 15
1472 København K
Tlf. 82 32 23 00
Direkte tlf. 82 32 23 20 /Mobil 21 69 30 80
www.gi.dk
www.ejendomsviden.dk

GI er en fond, som løser lovopgaver med det formål at sikre bedre boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsboliger, yder billige lån og støtter innovative udviklingsprojekter.

Denne mail og vedlagte filer indeholder materiale, der kun er beregnet for adressaten. Vi beder dig derfor kontakte os, hvis du ved en fejl har modtaget denne mail. På forhånd tak.

Pr. mail: nih@mbbl.dk

Ministeriet for
By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
Att.: Nils Hein

TEKNIQ

Paul Bergsøes Vej 6

2600 Glostrup

Telefon 4343 6000

22. november 2012

Ref STH

sth@teknig.dk

Høring over udkast til lovforslag en energisparepakke for privat udlejning – Energisparepakke m.v.

Ministeriet for By-, Bolig og landdistrikter har den 2. november 2012 fremsendt udkast til lovforslag om energisparepakke for privat boligudlejning.

Baggrunden for og formålet med lovforslaget er at gøre det lettere og mere attraktivt for både udlejere og lejere at gennemføre energibesparende foranstaltninger.

TEKNIQ skal udtale sin støtte til lovforslaget og at det nu bliver fordelagtigt for såvel udlejer som lejere at energirenovere.

Med venlig hilsen


Stig Hørding

Nils Hein

Fra: Preben Mathiesen <PM@bl.dk>
Sendt: 22. november 2012 11:50
Til: Nils Hein
Emne: Høringssvar fra BL - Danmarks Almene Boliger vedr. lovudkast til en energisparepakke

Til Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter – j.nr. 2012-3828.

BL – Danmarks Almene Boliger modtog den 2. november oven. lovudkast i høring.

Da lovudkastet kun i begrænset omfang vedrører den almene sektor ved at der som noget nyt blot indføres en mulighed for udlejer til at kræve opsat målere til måling af energiforbruget **til køling**, og da dette selvsagt i fremtiden kan vise sig at være fornuftigt i både boliger og erhverv pga. klimaudviklingen mv., har BL – Danmarks Almene Boliger ikke yderligere bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Preben Mathiesen

Juridisk konsulent

BL – Danmarks Almene Boliger
Studivestryde 50
1554 København V
3376 2000

Direkte telefon: 3376 2056

Mobil: 2888 1870

Mail: pm@bl.dk



BL – Danmarks Almene Boliger er en interesse- og brancheorganisation for ca. 550 almene boligorganisationer med tilsammen 550.000 boliger - eller hver 5. danske bolig.

Vi huser alle slags mennesker, og det er vi stolte af. Mød os på www.bl.dk og på www.facebook.com

Østre Landsret
Præsidenten



Den - 9 NOV. 2012
J.nr. 40A-ØL-54-12
init.:maa

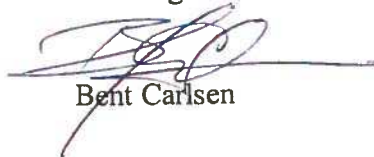
Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter
Gl. Mønt 4
1117 København K

Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 2. november 2012 (jnr. 2012-3828) anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning (Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at udkastet ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Dette brev er alene sendt pr. mail.

Med venlig hilsen



Bent Carlsen



Ellen Busck Porsbo

Vestre Landsret
Præsidenten



Ministeriet for By-, Bolig og Land-
distrikter
Gl. Mønt 4
1117 København K

J.nr. 40A-VL-48-12
Den 15/11-2012

Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 2. november 2012 anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Energisparepakke m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at udkastet ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Dette svar sendes efter anmodning alene elektronisk og til nih@mbbl.dk.

Der henvises til j. nr. 2012-3828.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bjarne Christensen". The signature is fluid and cursive.

Bjarne Christensen

Til: Nils Hein (Sagsbehandler, Boliglovgivning)
Fra: Søren S. Thomsen - Dansk Fjernvarme [sst@danskfjernvarme.dk]
Emne: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning - frist 22.11. 2012
Sendt: 08-11-2012 15:14:55
Bilag: image001.jpg; image002.png; image003.png

Til

Ministeriet for By-, bolig og landdistrikter, Nils Hein.

Dansk Fjernvarme takker for høringsmuligheden til det nævnte materiale. Dansk Fjernvarme har ikke bemærkninger her til.

Med venlig hilsen

Søren Schmidt Thomsen | Direktionskonsulent



Merkurvej 7 | DK-6000 Kolding
Tel. (+45) 7630 8000 | Fax: (+45) 7552 8962
Direkte Tel: (+45) 7630 8032 | mobil: (+45) 2946 6864
www.danskfjernvarme.dk

Fra: Elna Kjærsgaard - Dansk Fjernvarme
Sendt: 2. november 2012 10:29
Til: Kim Mortensen - Dansk Fjernvarme; Søren S. Thomsen - Dansk Fjernvarme
Cc: Karen Marie Nygaard - Dansk Fjernvarme
Emne: VS: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning frist 22.11. 2012
Vedhæftede filer: image001.emz; Lovforslag til høring 02.11.12.docx

Med venlig hilsen

Elna Kjærsgaard

Merkurvej 7 | DK- 6000 Kolding
Tel. (+45) 7630 8000 | Fax: (045) 7552 8962
www.danskfjernvarme.dk

Fra: Nils Hein [<mailto:nih@mbl.dk>]
Sendt: 2. november 2012 10:24
Til: samfund@advocom.dk; mail@arkitektforeningen.dk; bat@batkartellet.dk; bl@bl.dk; bosam@bosam.dk; byfkon@byfkon.dk; bvb@bvb.dk; info@byggesoc.dk; info@byggherreforeningen.dk; sekretariat@byfo.dk; dl@dklf.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskearki.dk; info@danskenergi.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; Elna Kjærsgaard - Dansk Fjernvarme; dommerforeningen@gmail.com; di@di.dk; hoeringer@dommerfm.dk; info@ejendomsforeningen.dk; pm@adv-martinelli.dk; fri@frinet.dk; fp@forsikringogpension.dk; bygogmiljoemraadet@frederiksberg.dk; gj@gj.dk; hhe@asb.dk; hvr@hvr.dk; Inger@icbyformyelse.dk; kl@kl.dk; info@kubenman.dk; okf@okf.kk.dk; info@lf.dk; kb@landdistrikterne.dk; llodk@llodk.dk; post@vestrelandsret.dk; post@oestrelandsret.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; kbh@sbsby.dk; sbj@sbi.dk; sga@garderaad.dk; teknig@teknig.dk; ens@ens.dk; evm@evm.dk; fm@fm.dk; kebmin@kebmin.dk; post@kulturstyrelsen.dk; nst@nst.dk; sm@sm.dk; stm@stm.dk; oim@oim.dk
Emne: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning - frist 22.11. 2012

Til de høringsberettigede organisationer m.v.

Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

I aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og V, DF, EL og K om den danske energipolitik 2012-2020 indgår en række initiativer under Et energieffektivt samfund med mindre energispild.

Ét af initiativerne vedrører gennemførelse af en energisparepakke, der som opfølgning på energiaftalen i 2008 og strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger skal fremme energibesparelser i private lejeboliger. I energiaftalen er det beskrevet, hvilke hovedelementer der indgår i energisparepakken.

Regeringen og V, DF, EL og K har i forlængelse heraf den 9. oktober 2012 indgået en aftale om udmøntningen af energisparepakken i lovgivning. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har på denne baggrund udarbejdet vedhæftede udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv. som en samlet energisparepakke, der uden at forrykke balancen mellem lejere og udlejere har til hensigt at skabe væsentligt forbedrede incitamenter til gennemførelse af energibesparelser i private lejeboliger.

Udkastet til lovforslag indeholder følgende hovedelementer:

1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer.
2. Aftalt grøn byfornyelse.

3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet.

6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Lovforslag forventes fremsat i december 2012.

Eventuelle bemærkninger bedes under henvisning til j.nr. 2012828 sendt pr. mail til nih@mdbl.dk, så de er ministeriet i hænde senest den 22. november 2012, kl. 16.

Med venlig hilsen

Nils Hein

MINISTERIET FOR BY-, BOLIG OG LANDDISTRIKTER

Boliglovgivning

Gl. Mønt 4

1117 København K

nih@mdbl.dk

4171 7775

Denne mail er blevet scannet af <http://www.comendo.com> og indeholder ikke virus!

Nils Hein

Fra: Tine Aabye <taa@forsikringogpension.dk>
Sendt: 24. november 2012 18:25
Til: Nils Hein
Emne: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning - frist 22.11. 2012
Vedhæftede filer: image003.emz

Høringssvar til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning

Forsikring & Pension har ingen bemærkninger til forslaget

Med venlig hilsen

Tine Aabye

Forsikring & Pension
Skadesforsikring

Tine Aabye
Ingeniør
Tlf. direkte 41 91 91 51
taa@forsikringogpension.dk

Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
Fax 41 91 91 92
www.forsikringogpension.dk

Fra: Nina Lentz
Sendt: 2. november 2012 16:05
Til: Tine Aabye
Emne: FRA AFD: POSTKASSE - Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning - frist 22.11. 2012

Fra: Nils Hein [<mailto:nih@mbbl.dk>]
Sendt: 2. november 2012 10:24
Til: samfund@advocom.dk; mail@arkitektforeningen.dk; bat@batkartellet.dk; bl@bl.dk; bosam@bosam.dk; byfkon@byfkon.dk; bvb@bvb.dk; info@byggesoc.dk; info@byggherreforeningen.dk; sekretariat@byfo.dk; dl@dklf.dk; info@danskbyggeri.dk; info@danskeark.dk; info@danskeenergi.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; mail@danskfjernvarme.dk; dommerforeningen@gmail.com; DI ; hoeringer@dommerfm.dk; info@ejendomsforeningen.dk; pm@adv-martinelli.dk; fri@frinet.dk; Forsikring & Pension; bygogmiljoeomraadet@frederiksberg.dk; gi@gi.dk; hhe@asb.dk; hvr@hvr.dk; Inger@icbyfornyelse.dk; kl@kl.dk; info@kubenman.dk; okf@okf.kk.dk; info@lf.dk; kb@landdistrikterne.dk; lloek@lloek.dk; post@vestrelandsret.dk; post@oestrelandsret.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; kbh@sbsby.dk; sbi@sbi.dk; sga@garderaad.dk; teknig@teknig.dk; ens@ens.dk; Erhvervs- og Vækstministeriet ; fm@fm.dk; kebmin@kebmin.dk; post@kulturstyrelsen.dk; nst@nst.dk; Socialministeriet ; stm@stm.dk; oim@oim.dk
Emne: Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke for privat udlejning - frist 22.11. 2012