



Til lovforslag nr. L 109

Folketinget 2012-13

Betænkning afgivet af By- og Boligudvalget den 00. februar 2013

1. udkast

til

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer og forskellige andre love

(Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse)

[af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 16 ændringsforslag til lovforslaget. Ministeren for by-, bolig- og landdistrikter har stillet ændringsforslag nr. 1, 7 og 14-16. Enhedslistens medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 2-6 og 8-13.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 19. december 2012 og var til 1. behandling den 22. januar 2013. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i By- og Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i <> møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og ministeren for by, bolig og landdistrikter sendte den 8. januar 2013 dette udkast til udvalget, jf. BYB alm. del – bilag 10. Den 2. november 2012 sendte ministeren for by, bolig og landdistrikter de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 49 spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

3. Indstillinger [og politiske bemærkninger]

<>

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Til § 1

Af ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, tiltrådt af <>:

1) Efter nr. 7 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 47, stk. 1, sidste pkt., ændres »litra c« til: »litra d«.«
[Konsekvens af lovforslagets § 1, i nr. 7, om indsættelse af et nyt litra b]

Af et mindretal (EL), tiltrådt af <>:

2) Nr. 9 affattes således:

»9. § 58, stk. 1, 2. pkt. affattes således:

»Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a.«
[Præcisering af, hvad der kan indgå i beregningen af lejeforhøjelse]

3) Det under *nr. 10* foreslåede § 58, *stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3.* Såfremt en ejendom energimæssigt er behørigt vedligeholdt, og ikke er udsat for energispild som følge af manglende vedligeholdelse eller som følge af, at bygningsbestanddele har mistet isoleringsevne, har udlejer adgang til at gennemføre særlig energiforbedring i ejendommen. Dette indebærer, at for arbejder, der forbedrer ejendommens energitilstand og som samtidig medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejer forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som de energibesparende arbejder medfører for lejerne. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation og lejeforhøjelsens beregning.«
[Betingelser for lejeforhøjelser på grundlag af energiforbedringer]

4) I det under *nr. 11* foreslåede § 58 a, *stk. 7*, udgår ordene: », *stk. 1*,«
[Konsekvensrettelse]

5) I den under *nr. 13* foreslåede § 59 d, indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2.* I sådanne sager om forhåndsgodkendelse skal lejerne høres som part i sagen. Er der etableret beboerrepræsentation i ejendommen, foretager huslejenævnet partshøring overfor denne. I ejendomme uden beboerrepræsentation sker partshøring som udgangspunkt overfor lejerne i alle udlejede lejemål, idet disse dog ved fuldmagt kan samle partshøringen helt eller delvist.«

Stk. 2-4 bliver herefter *stk. 3-5*
[sikring af lejernes mulighed for at blive hørt]

6) Efter *nr. 16*, indsættes som nyt nummer:

»**01.** I § 106, *nr. 5, 1. pkt.*, ændres »§§ 58 og 59« til: »§§ 58, 58 a og 59«
[Konsekvensrettelse]

Til § 2

Af *ministeren for by-, bolig- og landdistrikter*, tiltrådt af <>:

7) Efter *nr. 5* indsættes som nyt nummer:

»**01.** I § 7, *stk. 2, 2. pkt.*, ændres »§ 5, *stk. 7*« til: »§ 5, *stk. 8*«,«
[Konsekvens af lovforslagets § 2, i *nr. 2*, om indsættelse af nyt § 5, *stk. 3*]

Af et *mindretal* (EL), tiltrådt af <>:

8) Det under *nr. 10* foreslåede § 61, *stk. 1, 6. pkt.* affattes således:

»Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og ministeren for by, bolig og landdistrikter, finansiere et system med partsrådgivning, hvor både udlejere og lejere har adgang til at rådføre sig med rådgivere efter eget valg.«
[Partsrådgivning]

Til § 3

9) I det under *nr. 1* foreslåede § 50 e, *stk. 1, nr. 2* indsættes efter »før aftalens indgåelse«: », og senest 14 dage før det tidspunkt, hvor de afkræves et svar m.h.t. aftaleindgåelsen,«
[Præcisering af gyldighedsbetingelser]

10) I det under *nr. 1* foreslåede § 50 e, *stk. 1* indsættes efter *nr. 3* som nyt nummer:

»**4)** udlejerens udarbejder en 10-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen indeholdende vedligeholdelsesbudget, og at lejerne denne vedligeholdelsesplan senest 14 dage før det tidspunkt, hvor de afkræves et svar m.h.t. aftaleindgåelsen,«

Nr. 4 og 5 bliver herefter *nr. 5 og 6*.
[Præcisering af gyldighedsbetingelser]

11) Det under *nr. 1* foreslåede § 50 e, *stk. 1, nr. 5*, der bliver *nr. 6* affattes således:

»**5)** udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til alle lejere omfattet af § 50 a, *stk. 2*. Udlejerens meddelelse skal samtidig tilsendes de af lejerne, der ikke måtte være omfattet af en sådan aftale, ledsaget af en skriftlig oplysning om lejernes klageadgang i medfør af § 50 m.«
[Præcisering af beskyttelse af lejerne]

12) I det under *nr. 1* foreslåede § 50 e, indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Valg af certificerede energimærkningsfirmaer, jf. *stk. 1, nr. 5*, sker på baggrund af forslag fra lejerne. Såfremt udlejer ikke kan tilslutte sig lejernes forslag, træffer huslejenævnet afgørelse om valg af certificeret energimærkningsfirma.«
[Præcisering af gyldighedsbetingelser]

13) Før de under *nr. 1* foreslåede § 50 m, *stk. 1 og 2* indsættes et nyt stykke:

»På begæring af en lejer, der ikke er omfattet af en aftale jfr. § 50 a, afgør huslejenævnet, om udlejer har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.«

Stk. 1-3 bliver herefter *stk. 2-4*.
[Præcisering af beskyttelse af lejerne]

Af *ministeren for by-, bolig- og landdistrikter*, tiltrådt af <>:

Til § 4

14) I det under *nr. 8* foreslåede § 53, *stk. 4, 2. pkt.*, ændres »vand og køling« til: »vand samt for køling«.

[Præcisering af aflæggelse af regnskab ved forsyning fra kollektive forsyningsanlæg]

Til § 5

15) I den under *nr. 5* foreslåede ændring af § 45, *stk. 3*, ændres »og udgifter til køling« til: »henholdsvis udgifter til køling«.

[Præcisering af aflæggelse af særskilt regnskab for køling]

16) I det under *nr. 8* foreslåede § 46, *stk. 4, 2. pkt.*, ændres »vand og køling« til: »vand samt for køling«.

[Præcisering af aflæggelse af regnskab ved forsyning fra kollektive forsyningsanlæg]

Bemærkninger

Til nr. 1

Forslaget er en konsekvens af, at det er foreslået, at der indsættes et nyt litra b i lejelovens § 47, *stk. 1*.

Til nr. 2

Enhedslisten mener, at der med det oprindelige § 1, *nr. 9* i lovforslaget kan opstå en mulighed for, at udlejer kan gennemføre lejeforhøjelser for arbejder, som lejerne har betalt i forvejen via deres bidrag til ejendommens vedligeholdelseskonti. Ministerens svar på udvalgets spørgsmål 2 har ikke bidraget til at fjerne forslagsstillers utryghed i denne forbindelse, hvorfor den pågældende lovbestemmelse foreslås opretholdt. Dermed vil der være sikkerhed for opretholdelse af den nuværende retstilstand, hvor der ved lejeforhøjelser efter det lejedes værdi, skal ses bort fra de forbedringer på ejendommen og de enkelte lejemål, som eksempelvis er betalt over ejendommens vedligeholdelseskonti.

Til nr. 3

Baggrunden for ændringsforslaget er, at forslagsstiller finder, at der med den oprindelige foreslåede formulering af § 58, *stk. 3*, i det fremsatte lovforslag vil opstå muligheder for misbrug hos udlejere, hvad angår bestemmelserne til lejeforhøjelser på baggrund af udbedring af vedligeholdelsesefterslæb. Derfor foreslås det indført som en betingelse for sådanne »særlige energiforbedringer«, at ejendommen ikke lider af energimæssige vedligeholdelsesmangler. Det må være hensigten, at bekendtgørelsen skal minimere mulighederne for misbrug af bestemmelserne, herunder at det præciseres, at de rent tekniske varslingsregler følger de helt sædvanlige regler for forbedringslejeforhøjelser for henholdsvis ejendomme omfattet af regulerede og uregulerede bestemmelser.

Til nr. 4-6, 8 og 13

Med disse ændringsforslag indføres normal grad af lejerbeskyttelse i forbindelse med aftaleindgåelse. Enhedslisten finder, at i de tilfælde, hvor ikke alle lejere er med i en evt. aftale om grøn byfornyelse, skal de lejere, som ikke er med i aftalen, fortsat have den grad af lejerbeskyttelse, som i øvrigt i dag er gældende efter lejelovgivningen. Udlejer kan med lovforslagets formulering lovligt gennemføre projektet,

såfremt der foreligger en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet. De lejere, der er gået imod aftalen, har imidlertid med den nuværende formulering hverken adgang til at indgå som part i forbindelse med huslejenævnets forhåndsbehandling, eller at få den indgåede aftale fuldt retsligt prøvet. Det er vigtigt, at disse lejere får sidstnævnte mulighed, ellers har de ikke en beskyttelse, der svarer til lejelovgivningens almindelige principper i dag. Med ændringsforslaget får disse lejere, altså de lejere der udtrykkeligt ikke er med i den indgåede aftale, mulighed for via huslejenævnet at få foretaget en fuld retslig prøvelse af aftalen, herunder også afprøvet lovligheden af aftalens indhold, og herunder adgang til at forelægge deres argumenter for huslejenævnet, før dette afgiver kendelse.

Til nr. 7

Forslaget er en konsekvens af, at det er foreslået, at der indsættes et nyt *stk. 3* i boligreguleringslovens § 5.

Til nr. 9, 10 og 12

Ændringsforslagene vedrører lejerbeskyttelse i forbindelse med evt. indgåelse af aftale om grøn byfornyelse. Forslagsstillerne finder, at det er påkrævet at forebygge bondefangeri i forbindelse med en sådan aftaleindgåelse, hvorfor det foreslås: For det første, at lejerne skal have ret til at foreslå, hvilket certificeret energikonsulentfirma der skal sættes på opgaven. I tilfælde af manglende uenighed mellem lejer og udlejer, skal spørgsmålet indbringes for huslejenævnet. For det andet, at det er en forudsætning for indgåelse af gyldigaftale, at lejerne senest 14 dage før aftaleindgåelsen skriftligt har fået forelagt energikonsulentens rapport, en 10 års vedligeholdelsesplan for ejendommen, med tilhørende vedligeholdelsesbudget samt, såfremt udlejer har indhentet en sådan, huslejenævnets kendelse med hensyn til forhåndsgodkendelse.

Til nr. 11

Med ændringsforslaget sikres det bl.a., at begge parter, udlejere såvel som lejere, frit kan vælge partsrådgivere. Forslagsstillerne finder, at der med forslagstekstens specifikke bemærkninger til forslagens § 2, *pkt. 10* sker en selvmodsigende og uhensigtsmæssig monopolisering af Grundejernes Investeringsfond (GI) som partsrådgiver. Selvmodsigende fordi GI er stiftet, organiseret og drevet som en organisation for udlejere, og i sagens natur ikke vil kunne yde uvildig partsrådgivning overfor lejerne. Som det er formuleret i lovforslaget er det uhensigtsmæssigt, fordi partsrådgivning kun er interessant for parterne, hvis rådgivningen ydes af en rådgiver, som den pågældende part har tillid til, og dette forudsætter naturligvis, at parterne har visse muligheder for selv at kunne vælge deres rådgivere. Den aktuelle formulering i lovforslaget taler alene om, at GI skal »finansiere« partsrådgivningen, men dette forstås også som den udførende, hvorfor formuleringerne bør ændres. Det bør desuden indgå i rådgivningen, at lejerne modtager en tjekliste til brug i forhandlingerne efter samme model som i erhvervslejeloven.

Til nr. 14

Det foreslås præciseret, at der skal udarbejdes særskilte regnskaber for varme og varmt vand, for vand og for køling, hvis forsyningen sker fra kollektive forsyningsanlæg, og disses regnskabsår eller aflæsningsperioder ikke er sammenfaldende.

Til nr. 15

Hvis udlejeren leverer varme og varmt vand, vand og køling, opgøres udgifterne i et forbrugsregnskab. Udlejeren kan selv stå for leverancen eller kan modtage leverancen fra kollektive forsyningsanlæg. Modtager udlejeren disse leverancer fra ét eller flere kollektive forsyningsanlæg, er det ik-

ke nødvendigvis muligt for udlejeren at overholde kravet i § 46, stk. 4, om, at regnskabet skal følge det kollektive varme-forsyningsanlægs regnskabsår.

Det foreslås præciseret, at udlejerens mulighed for at udarbejde særskilte regnskaber ud over varme- og varmtvandsregnskabet omfatter såvel regnskab for vand som for køling.

Til nr. 16

Det foreslås præciseret, at der skal udarbejdes særskilte regnskaber for varme og varmt vand, for vand og for køling, hvis forsyningen sker fra kollektive forsyningsanlæg, og disses regnskabsår eller aflæsningsperioder ikke er sammenfaldende.

Bjarne Laustsen (S) Jan Johansen (S) Jens Joel (S) Mette Reissmann (S) fmd. Per Husted (S) Sophie Hæstorp Andersen (S)
Thomas Jensen (S) Liv Holm Andersen (RV) Lone Loklindt (RV) Linda Kristiansen (RV) Sanne Rubinke (SF)
Pernille Vigsø Bagge (SF) Özlem Sara Cekic (SF) Lars Dohn (EL) Rosa Lund (EL) Louise Schack Elholm (V)
Martin Geertsen (V) Jane Heitmann (V) Preben Bang Henriksen (V) Michael Aastrup Jensen (V) Karen Jespersen (V) nfmd.
Karsten Lauritzen (V) Kim Andersen (V) Karina Adsbøl (DF) Alex Ahrendtsen (DF) Mette Hjerminde Dencker (DF)
Dennis Flydtkjær (DF) Joachim B. Olsen (LA) Benedikte Kiær (KF)

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Liberal Alliance (LA)	9
Socialdemokratiet (S)	44	Det Konservative Folkeparti (KF)	8
Dansk Folkeparti (DF)	22	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Radikale Venstre (RV)	17	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	16	Sambandsflokkurin (SP)	1
Enhedslisten (EL)	12	Javnaðarflokkurin (JF)	1

Oversigt over bilag vedrørende L 109

Bilagsnr.	Titel
1	Høringsnotat og høringssvar, fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
2	Tidsplan over udvalgets behandling af lovforslaget
3	Ændringsforslag fra ministeren for by, bolig og landdistrikter

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 109

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om, hvorledes ministeren vil sikre, at lejerne får indflydelse på eller bestemmende ret i valg af certificeringsfirma ved grøn byfornyelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
2	Spm., om ministeren vil genindføre, at udlejer ved grøn byfornyelse skal oplyse lejerne om, hvorledes disse kan søge partsrådgivning, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
3	Spm., om ministeren vil sikre, at udlejer skal tilbyde lejerne en aftalemodel, og at det kun er såfremt dette ikke kan gennemføres, at der kan benyttes totaløkonomisk rentabilitet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
4	Spm., om ministeren vil sikre, at udlejer skal udarbejde en 10-årig vedligeholdelsesplan inkl. budget som gyldighedsbetingelse for at benytte totaløkonomisk rentabilitet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
5	Spm., om ministeren kan bekræfte, at der med fjernelsen af § 58, stk. 1, 2. pkt., ikke sker nogen ændring i den hidtidige retstilstand særligt hvad angår, at der ved vurderingen af det lejedes værdi skal ses bort fra forbedringer gennemført efter § 62b, og at dette fremhæves tydeligt i vejledningen, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
6	Spm., om ministeren kan bekræfte, at lovændringen m.h.t. grøn byfornyelse vil indebære, at udlejer skal indhente en erklæring fra et energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser, og en forhåndsgodkendelse af huslejestigningen hos huslejenævnet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
7	Spm., om lovforslaget i praksis vil åbne for misbrug af muligheden for totaløkonomisk rentabilitet (tvangsmodellen), eller om lovforslaget forhindrer, at loven kan have de beskrevne konsekvenser, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
8	Spm., om ministeren vil sørge for, at lovforslaget ændres, så det kommer til at leve op til den politiske aftale om energisparepakken, til by-, bolig- og landdistriktsministeren, og ministerens svar herpå
9	Spm., om ministeren vil forklare nærmere, hvordan rene energiforbedringer skal forstås i dette lovforslag og herunder kommentere den kritik, der er kommet fra Ejendomsforeningen Danmark, til ministeren for by-, bolig- og landdistrikter, og ministerens svar herpå

- 10 Spm., om ministeren, m.h.t. bestemmelserne om udgifter til køling, vil indføre en sanktion, hvis lejerer ikke modtager bilag jf. § 46 u, stk. 2, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 11 Spm., om ministeren vil fjerne begrundelseskravet i lejerens indsigelse, jf. § 46 u, stk. 3, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 12 Spm., om ministeren kan bekræfte, at huslejenævnet i en forhåndsgodkendelse skal oplyse to lejeforhøjelser, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 13 Spm., om en aftalt leje, der overstiger de af huslejenævnet fastsatte grænser for lejeforhøjelsen, vil være en ulovlig leje, der senere kan tilsidesættes af huslejenævnet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 14 Spm. om krav til en gyldig aftale, hvis udlejer har indhentet en forhåndsgodkendelse i huslejenævnet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 15 Spm., om en udlejer kan indhente et ja til en aftale fra alle lejere ved at stemme dørklokker og få en underskrift, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 16 Spm. om, hvorledes lejerens retstilling er, hvis udlejer forgæves har forsøgt at få en lejer til at stemme for en aftale, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 17 Spm. om, hvorledes er de lejere stillet, som har lejet en gennemgribende moderniseret lejlighed (efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2) og som betaler en af huslejenævnet godkendt leje på 1.100 kr. pr. kvm. om året, hvis et flertal på et beboermøde i Grøn Byfornyelse vedtager en lejeforhøjelse på 300 kr. pr. kvm., til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 18 Spm. om, hvorledes er de lejere stillet, som har lejet en gennemgribende moderniseret lejlighed (efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2) og som betaler en uprøvet leje 1.400 kr. pr. kvm. om året, hvis et flertal på et beboermøde i Grøn Byfornyelse vedtager en lejeforhøjelse på 300 kr. pr. kvm., til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 19 Spm. om, hvorledes vil projektets rentabilitet for udlejer blive påvirket af, at alle de lejere, der bor på uprøvede leje, beder om at få huslejenævnet til at kontrollere lejen, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 20 Spm. om vedligeholdelsesarbejde i forbindelse med en energirenovering, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 21 Spm. om ministeren vil oplyse, om vejledningen fra Grundejernes Investeringsfond (GI) kan indeholde andet om lejen, end det der vil fremgå af en forhåndsgodkendelse i huslejenævnet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 22 Spm. om, hvorledes er lejerne og GI stillet, hvis lejerne anmoder GI om at anbefale, hvilken leje, der skal aftales i forbindelse med grøn

- byfornyelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 23 Spm., om ministeren vil sikre, at når GI har vejledt en udlejer, modtager lejerne oplysning om dette, og oplysning om at kunne modtage samme oplysninger, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 24 Spm. om, hvorledes er udlejer og lejer stillet, hvis vejledningen fra GI om den lovlige leje er forskellig fra oplysningerne i en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 25 Spm., om lejeren altid har krav på indfasningsstøtte, eller er det en kommunal beslutning, om der skal gives indfasningsstøtte, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 26 Spm. om, hvorledes ministeren vil sikre, at kommunen ikke stiller betingelser til projektet, førend man beslutter at give indfasningsstøtte, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 27 Spm., om kommunen kan stille som betingelse, at udlejer tvinges til eller gennemtvinger lejlighedssammenlægninger førend der kan gives indfasningsstøtte, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 28 Spm., om ministeren i en vejledning vil præcisere, at beboerrepræsentationen, jf. § 50 d skal inddrages således, at det er en gyldighedsbetingelse for en aftale, at udlejer mindst 14 dage før afstemningen om projektet skriftligt har orienteret beboerrepræsentationen om projektet, samt at udlejer har indkaldt beboerrepræsentationen til møde herom, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 29 Spm., om ministeren i en vejledning vil præcisere, at lejerne senest 14 dage før aftalens indgåelse skal have modtaget huslejenævnets afgørelse, jf. § 50 e, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 30 Spm., om ministeren vil oplyse, hvorledes en § 5, stk. 2, modernisering indvendigt i et lejemål typisk finansieres, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 31 Spm., om ministeren vil oplyse, om det er korrekt, at en udlejer alene med en vinduesudskiftning i en ejendom kan opfylde kravet om en forbedring, der koster mindst 400 kr. pr. kvm., til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 32 Spm., om ministeren vil give en oversigt over typiske energiforbedringer i en ejendom, som kan afholdes for mellem 400 og 600 kr. pr. kvm., til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 33 Spm. om moderniseringer i forbindelse med energirenoveringer, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 34 Spm., om ministeren er enig i, at det er uhensigtsmæssigt, at i en ejendom kan lejerne bede nævnet om at kontrollere, trappevask, men hverken lejerne, kommunen eller huslejenævn kan pålægge udlejer at energirenovere, endog selv om lejerne ville betale for både forbedring og

- vedligeholdelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 35 Spm. om, hvad ministeren vil gøre for at sikre, at lejerne har en mulighed for at initiere grøn byfornyelse i en ejendom, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 36 Spm. om ministerens kommentar til lederen »Det lovudkast er en om'er« i Danmarks Lejerforeningers landsblad »Lejer i Danmark«, nr. 68, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 37 Spm. om ministerens redegørelse for det forhold, at ministerens lovforslag hviler på to forskellige forståelser af begrebet »forbedringer«, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 38 Spm., om ministeren vil give eksempler på situationer, hvor den nye § 50 e, stk. 2 kan blive aktuel, når det i stk. 1. nr. 2 er en forudsætning for aftalens gyldighed, at huslejenævnets afgørelse er indhentet før aftalens indgåelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 39 Spm. om en fornyet vurdering af de økonomiske og energimæssige konsekvenser af reglerne om aftalt grøn byfornyelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 40 Spm. om, hvilke initiativer ministeren vil tage for at få LLO og Ejendomsforeningen Danmark motiveret til at anbefale deres medlemmer at indgå aftaler efter reglerne om aftalt grøn fornyelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 41 Spm. om, hvilke principper den i pkt. 2.2.1 nævnte bekendtgørelse vil komme til at hvile på, og hvornår bekendtgørelsen forventes at foreligge i udkast, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 42 Spm., om lovforslaget skal medvirke til, at udlejerne motiveres til at udskifte velfungerende bygningsdele med tilsvarende bygningsdele, der øger ejendommenes energieffektivitet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 43 Spm. om, hvilke initiativer ministeren vil tage for at sikre, at energimærkerne for etagebyggerier bliver retvisende og ikke fortsat behæftet med fejl i hovedparten af rapporterne, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 44 Spm. om, hvorfor der ved totaløkonomisk rentable energiforbedringer ikke skal ske fradrag for vedligeholdelse, mens der ved energiforbedringskravet på 400 kr. ved gennemgribende forbedringer, skal ske fradrag for vedligeholdelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 45 Spm. om begrebet »energiforbedring«, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 46 Spm. om det økonomiske krav til udlejer, hvis der ved beregning af energiforbedringskravet på 400 kr. ved gennemgribende forbedringer skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse, modsat hvis der ikke skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå

- 47 Spm. om, hvilken relation forslaget § 1, nr. 1 har til lovforslagets formål om at implementere energiaftalen og til lovforslagets beskrevne 6 forslag, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 48 Spm. om, hvorledes udlejerne, lejerne, huslejenævnene og energimyndighederne skal nå at indrette sig på lovforslagets krav inden lovforslagets foreslåede ikrafttrædelse den 1/4-13, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 49 Spm., om ministeren finder, at lovforslaget løser paradoksproblemet i boliglejelovgivningen, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå