



Til lovforslag nr. L 129

Folketinget 2013-14

Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 29. april 2014

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)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret ved § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 3 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 1 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 1 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og § 2 i lov nr. 901 af 4. juli 2013, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 4 a indsættes:

»§ 4 b. For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 2. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter § 58 a. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

2. I § 37, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til varmt vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af varmt vand er påbudt i henhold til lov.«

3. I § 46 a, stk. 3, ændres »58, stk. 3« til: »58, stk. 4«.

4. I § 46 j, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af

målere til måling af forbruget af vand er påbudt i henhold til lov.«

5. Efter kapitel VII B indsættes:

»Kapitel VII C

Udgifter til køling m.v.

§ 46 r. Leverer udlejeren køling og andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere, hvis installation af målere til måling af energiforbruget til køling er påbudt i henhold til lov. Betaling for køling efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. I kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i den periode, som regnskabet vedrører. Sker leverancen fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift i kølingsregnskabet. Endvidere skal udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til køling, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medtages i kølingsregnskabet. Rabatydelser og lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret kølingsfordeling efter stk. 1 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 1 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en kølingsregnskabsperiodes begyndelse. Lejen nedsættes samtidig med et beløb, der svarer til energiudgiften til køling i det sidste regnskabsår.

§ 46 s. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalings-termin forlange, at lejerens skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for kølingsregnskabsperioden.

§ 46 t. Kølingsregnskabsåret begynder den 1. juni, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at kølingsregnskabet fremtidig skal begynde på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 3. For ejendomme, hvor leverancen sker fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal kølingsregnskabsåret dog følge det kollektive anlægs regnskabsår.

§ 46 u. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens køling i kølingsregnskabsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter kølingsregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede kølingsudgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 2. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når kølingsregnskabet er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod kølingsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af kølingsregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kølingsregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til kølingsregnskabet.

§ 46 v. Har lejerens betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned, efter at lejerens har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejerens dog berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejerens, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejerens betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejerens eller

fradrages i første lejebetaling, efter at kølingsregnskabet er udsendt.

§ 46 x. Er regnskabet ikke kommet frem til lejerens ved udløbet af den i § 46 u, stk. 1, nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerens.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 46 u, stk. 1, nævnte frist, kan lejerens undlade at indbetale kølingsbidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt kølingsbidrag for den afsluttede kølingsregnskabsperiode.

§ 46 y. Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren til det følgende kølingsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 46 v tilsvarende anvendelse.

§ 46 z. Bestemmelserne i § 46 r, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 46 r, stk. 1, 3. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds og lign., hvis vedtægter, fundatser og lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til forbrugsmåling af køling, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 46 s, stk. 3, og §§ 46 u-46 y kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Stk. 4. Beslutninger efter § 46 r, stk. 1, er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 5. Bestemmelsen i § 46 t, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale.«

6. I § 47, *stk. 1, litra a*, ændres »§§ 58, stk. 3, og 62 b« til: »§ 58, stk. 3 og 4, og § 62 b«, og »§§ 46 a, stk. 3, og 62 b« ændres til: »§ 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b«.

7. I § 47, *stk. 1*, indsættes efter litra a som nyt litra:

»b) lejeforhøjelse efter § 58 a og aftalte forbedringer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.«
Litra b-g bliver herefter litra c-h.

8. I § 47, *stk. 1, sidste pkt.*, ændres »litra c« til: »litra d«.

9. I § 47, *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes efter »forbedret efter«: »§ 58, stk. 3, og«, og i *4. pkt.* indsættes efter »byfornyelse«: »eller en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer«.

10. § 58, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

11. I § 58 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. For arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.«

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 4-7.

12. Efter § 58 indsættes:

»§ 58 a. I lejemål, hvor der er indgået aftale mellem udlejeren og lejerne efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan der aftales en lejeforhøjelse, der beregnes på grundlag af de samlede udgifter til de gennemførte energibesparende arbejder, der er omfattet af aftalen efter den nævnte lovs kapitel 6 a, jf. dog stk. 4. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige, hvad der er aftalt på grundlag af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse, som lejerne har modtaget efter § 50 e, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, medmindre aftalen er tiltrådt af samtlige lejere, jf. samme lovs § 50 e, stk. 2.

Stk. 2. I ejendomme, der indeholder såvel lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, som lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal der ske en forholdsmæssig fordeling af udgifter, som vedrører begge typer af lejemål.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt 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 og lign.

Stk. 4. Såfremt det er aftalt mellem udlejer og lejere, at der til gennemførelse af de energibesparende arbejder anvendes beløb afsat efter §§ 22 og 63 a eller efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller støtte efter anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1.

Stk. 5. Lejeforhøjelsen fordeles indbyrdes på de lejemål, der er omfattet af stk. 1, i forhold til de omfattede lejemåls andel af det samlede bruttoetageareal af de lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse.

Stk. 6. Hvis en aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger efter reglerne i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer er ugyldig eller ophæves, finder §§ 58, 59 og 59 a og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Er arbejderne iværksat på det tidspunkt, hvor aftalens bortfald konstateres, finder §§ 59 a og 66 og §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene dog ikke anvendelse.

Stk. 7. § 59, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Såfremt der ydes indfasningsstøtte efter §§ 50 f-50 h i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal det af varslingen fremgå, at indfasningsstøtten er fradraget ved beregningen af lejeforhøjelsen. Aftrapning af indfasningsstøtten, jf. § 50 h, stk. 2, i samme lov, skal fremgå af varslingen.

Stk. 9. Senere lejeforhøjelser, der udelukkende skyldes regulering af indfasningsstøtten efter § 50 h, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.«

13. I § 59 a, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

14. Efter § 59 d indsættes:

»§ 59 e. For de enkelte lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejderne gennemførelse. Afgørelsen skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

Stk. 2. For uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejderne gennemførelse.

Stk. 3. Huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling. Nævnet kan ved senere indbringelse kun ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter samme lovs § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Fristen for indbringelse for boligretten efter samme lovs § 43, stk. 1, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lederen får udleveret huslejenævnets afgørelse. Fristen for indbringelse for boligretten efter samme lovs § 44, stk. 6, regnes fra det tidspunkt, hvor lederen får udleveret ankenævnets afgørelse.

§ 59 f. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a-59 e af en lejeforhøjelse skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 2, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

15. I § 62 a, stk. 5, ændres »10.000 kr.« til: »13.938 kr.«, »30.000 kr.« ændres til: »110.252 kr.«, og »2.000 kr.« ændres til: »2.788 kr.«

16. § 62 a, stk. 5, 5. og 6. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-

indeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører.«

17. I § 73, stk. 3, 5. pkt., ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 4«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 2 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og lov nr. 413 af 29. april 2013, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »dog stk. 3«: »og 4«, og i 3. pkt. indsættes efter »omfattet af«: »§ 58, stk. 3, i lov om leje,«.

2. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse, jf. §§ 58 eller 58 a i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 400 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a eller lov om privat byfornyelse. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2012-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 4-10.

3. I § 5, stk. 6, 1. pkt., der bliver stk. 7, 1. pkt., indsættes efter »i denne lov,«: »§ 58, stk. 3, § 58 a og«, og efter »§ 62 b i lov om leje« indsættes: », kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer«.

4. § 5, stk. 7, nr. 2, der bliver stk. 8, nr. 2, affattes således:
»2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 58, stk. 3, § 58 a og § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,«.

5. I § 5, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«, og »stk. 1-7« ændres til: »stk. 1-8«.

6. I § 7, stk. 2, 2. pkt., ændres »§ 5, stk. 7« til: »§ 5, stk. 8«.

7. I § 25 a, stk. 2, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Det samme gælder størrelsen af den leje, som en udlejer vil kunne opkræve ved udlejning af et lejemål, der er gennemgribende forbedret efter reglerne i § 5, stk. 2. Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

8. Efter § 25 d indsættes:

»§ 25 e. For de enkelte lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejdernes gennemførelse. Afgørelsen skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, i lov om leje som efter § 58 a i samme lov.

Stk. 2. For uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejdernes gennemførelse.

Stk. 3. Huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling. Nævnet kan ved senere indbringelse kun ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6. Fristen for indbringelse for boligretten efter § 43, stk. 1, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren får udleveret huslejenævnets afgørelse. Fristen for indbringelse for boligretten efter § 44, stk. 6, regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren får udleveret ankenævnets afgørelse.

§ 25 f. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter §§ 25 a-25 e af en lejeforhøjelse skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 2, eller svar efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

9. I § 27, stk. 2, ændres »§ 58, stk. 3« til: »§ 58, stk. 4«.

10. I § 27, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Har en udlejer gennemført energibesparende arbejder efter reglen i § 58, stk. 3, i lov om leje, kan udlejerens forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne, jf. § 58, stk. 3, i lov om leje.«

11. I § 61, stk. 1, indsættes efter 5. pkt.:

»Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og ministeren for by, bolig og landdistrikter, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for af-

talt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.«

§ 3

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 504 af 16. maj 2013, foretages følgende ændring:

1. Efter kapitel 6 indsættes:

»Kapitel 6 a

Aftalt grøn byfornyelse

Anvendelsesområde for dette kapitel

§ 50 a. Udlejer og lejere i private udlejningsejendomme, hvor et eller flere lejemål helt eller delvis er udlejet til beboelse, kan indgå aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

Stk. 2. Aftale kan alene indgås mellem udlejer og lejere af lejligheder, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og lejere af enkeltværelser, som hverken er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

§ 50 b. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som én ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme udlejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes efter reglerne i dette kapitel som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Aftalen

§ 50 c. Udlejeren og et flertal af lejerne kan på samtlige lejeres vegne indgå skriftlig aftale om gennemførelse af energibesparende arbejder og om lejeforhøjelse efter § 58 a i lov om leje som følge deraf.

Stk. 2. Aftale efter stk. 1 får tillige virkning for lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

§ 50 d. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentation, jf. § 64 i lov om leje, skal udlejeren inddrage beboerrepræsentanterne i projektet, forinden ejendommens øvrige lejere inddrages. § 66 i lov om leje finder ikke anvendelse på energibesparende arbejder omfattet af dette kapitel.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejeres vegne indgå en skriftlig aftale med udlejer om gennemførelse af energibesparende arbejder og lejeforhøjelser. 1. pkt. finder kun anvendelse, såfremt gennemførelsen af de energibesparende arbejder vil medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, maksimalt vil udgøre 93 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder de energibesparende arbejder, afholde beboermøde

til drøftelse af de pågældende energibesparende arbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for de energibesparende arbejders gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt give samtlige beboere meddelelse om beslutningen samt oplyse, at såfremt en fjerdedel af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2012-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned i året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Aftale efter stk. 2 får tillige virkning for lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

§ 50 e. Det er en betingelse for aftalens gyldighed, at

- 1) aftalen er indgået på en af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejdet aftaleblanket,
- 2) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder,
- 3) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager en skriftlig erklæring udarbejdet af et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af aftalen,
- 4) bestemmelserne i §§ 50 c og 50 d er opfyldt og
- 5) udlejers meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til alle lejere omfattet af § 50 a, stk. 2.

Stk. 2. Hvis aftalen efter § 50 a er tiltrådt af samtlige lejere, finder kravet i stk. 1, nr. 2, ikke anvendelse.

Indfasningsstøtte

§ 50 f. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen beregnet efter § 58 a i lov om leje som følge af de aftalte energibesparende foranstaltninger, jf. § 50 a.

§ 50 g. Ejere af ejendomme, der er omfattet af § 50 a, stk. 1, kan, inden aftale med lejerne indgås, jf. § 50 a, stk. 2, ansøge om indfasningsstøtte.

Stk. 2. Ansøgningen fremsendes til kommunalbestyrelsen bilagt

- 1) den skriftlige erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af projektet, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 3, og
- 2) huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 2, eller dokumentation for, at aftalen efter § 50 a er tiltrådt af samtlige lejere.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om oplysninger vedrørende projektet og ejendommen, som er relevante for behandlingen af ansøgningen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for indfasningsstøtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. Betingelserne skal fremgå af tilsagnet til ejer meddelt i medfør af stk. 1.

§ 50 h. Indfasningsstøtten kan det første år højst udgøre to tredjedele af lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Indfasningsstøtte ydes i 10 år. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Stk. 3. Indfasningsstøtte kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den, som var lejer på tidspunktet for lejeforhøjelsens varsling.

Stk. 4. Ved en lejers fraflytning bortfalder den del af støtten, som vedrører den pågældende bolig. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning, jf. 1. pkt., så snart lejerens opsigelse modtages.

Stk. 5. Indfasningsstøtte udbetales til ejeren af ejendommen.

Genhusning

§ 50 i. Hvis et projekt om aftalt grøn byfornyelse efter § 50 a nødvendiggør, at en eller flere boliger skal fraflyttes, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om at stille erstatningsbolig til rådighed efter bestemmelserne i kapitel 8, jf. dog § 50 j.

§ 50 j. Hvis en bolig skal fraflyttes som følge af gennemførelse af energibesparende arbejder i medfør af reglerne i dette kapitel og lejer ønsker at fortsætte lejemålet efter arbejdernes gennemførelse, kan udlejer ikke opsig lejer efter bestemmelserne i lov om leje.

Refusion

§ 50 k. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til indfasningsstøtte og genhusning efter dette kapitel.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt betingelserne i § 94, stk. 5, er opfyldt.

Klage

§ 50 l. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter dette kapitel kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 50 m. Klage over, at den af lejerne skriftligt accepterede aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder ikke opfylder betingelserne i § 50 e, kan af den enkelte lejer indbringes for huslejenævnet.

Stk. 2. Indbringelsen efter stk. 1 skal ske, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejeren.

Stk. 3. Bestemmelserne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene om sagernes behandling i huslejenævn finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter reglerne i dette kapitel.«

§ 4

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 3 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 518 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 273 af 19. marts 2013 og § 3 i lov nr. 901 af 4. juli 2013, foretages følgende ændringer:

1. I overskriften til *kapitel 10* indsættes efter »varme«: », køling«.

2. I § 52, *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »vand«: »og køling«.

3. I § 52, *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes efter »opvarmning«: »og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget«.

4. I § 52, *stk. 2, 3. pkt.*, ændres »varmeforsyningsanlæg« til: »forsyningsanlæg«.

5. I § 52, *stk. 3, 1. pkt.*, ændres »varme eller varmt vand« til: »varme, varmt vand eller køling«.

6. I § 52, *stk. 5*, indsættes efter »varmeforsyning«: », til køling«, og »to« ændres til: »tre«.

7. I § 53, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »vedrører vand«: »henholdsvis køling«, og i *2. pkt.* ændres »to« til: »tre«.

8. I § 53, *stk. 4*, indsættes som *2. pkt.*:

»Sker leverancen af køling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabsåret dog følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg.«

9. § 54, *stk. 2, 2. pkt.*, affattes således:

»Ligeledes kan udlejeren forlange, at fordelingen af udgiften til vand og køling fremover sker på grundlag af fordelingsmålere.«

10. § 54, *stk. 6, 2. pkt.*, affattes således:

»Ved overgang til afregning for vand og køling efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften og kølingsudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.«

11. I § 56, *stk. 1*, indsættes som *4. pkt.*:

»Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.«

12. I § 60, *stk. 4, 1. pkt.*, indsættes efter »varme«: », køling«, i *3. pkt.* indsættes efter »vand«: »eller køling«, og i *4. pkt.* indsættes efter »varme«: », køling«.

§ 5

I erhvervslejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, som ændret ved § 3 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, foretages følgende ændringer:

1. I overskriften til *kapitel 9* indsættes efter »varme«: », køling«.
2. I § 45, *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »vand«: »og køling«.
3. I § 45, *stk. 2, 2. pkt.*, indsættes efter »opvarmning,«: »og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget«.
4. I § 45, *stk. 2, 3. pkt.*, ændres »varmeforsyningsanlæg« til: »forsyningsanlæg«.
5. I § 45, *stk. 3*, indsættes efter »varmeforsyning«: », til køling«, og »to« ændres til: »tre«.
6. I § 45, *stk. 4, 1. pkt.*, indsættes efter »af vand«: »eller køling«.
7. I § 46, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »bygninger,«: »og køling«, og i *2. pkt.* ændres »to« til: »tre«.
8. I § 46, *stk. 4*, indsættes som *2. pkt.*:
»Sker leverancen af køling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabsåret dog følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg.«
9. I § 47, *stk. 2*, indsættes efter »vand-«: », kølings-«.
10. § 47, *stk. 4, 2. pkt.*, affattes således:
»Ved overgang til afregning for vand og køling efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb,

der svarer til den del af vandudgiften og kølingsudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.«

11. I § 49, *stk. 1*, indsættes som *4. pkt.*:

»Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.«

12. I § 53, *1. pkt.*, indsættes efter »varme,«: »køling«, og i *3. pkt.* indsættes efter »vand«: »eller køling«.

13. § 53, *4. pkt.*, affattes således:

»Ændringer af betalingsbetingelserne for varme, køling og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.«

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2014, jf. dog *stk. 2*.

Stk. 2. § 1, nr. 2, 4 og 5, og §§ 4 og 5 træder i kraft den 1. juni 2014.

Stk. 3. Lovens § 1, nr. 15 og 16, finder alene anvendelse på forbedringsarbejder, der af lejeren påbegyndes efter lovens ikrafttræden.

Stk. 4. § 2, nr. 2, finder alene anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, *stk. 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene begynder efter lovens ikrafttræden. For lejemål, der er gennemgribende forbedret efter § 5, *stk. 2*, i samme lov og udlejet før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Folketinget, den 29. april 2014

BERTEL HAARDER

/ Bent Bøgsted