

Nils Hein

Fra: camilla.vakgaard@batkartellet.dk
Sendt: 3. december 2013 15:03
Til: Nils Hein
Emne: j.nr. 2013-3841 Høring over udkast til lovforslag om energisparepakken 2013
Vedhæftede filer: høringsbrev energi 22.11.13.docx; Hoeringsliste november 2013.doc; Lovforslag energisparepakke til hoering nov 2013.docx

Kære Nils Hein

BAT-kartellet er glade for, at ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har taget ejer/lejer problemstillingen op og har foreslået en række løsninger.

BAT-kartellet bakker op om disse løsningsforslag og har kun en enkelt kommentarer. Kommentaren vedrører vigtigheden af, at de energibesparelser, der ligger til grund for legeførhøjelser bliver målt på et ensartet beregningsgrundlag og af professionelle energikonsulenter/energimærkningsvirksomheder. Kravet om energimærke A-D medvirker også til at fremme reelle energirenoveringer.

Det er positivt, at forslagene sigter både mod de lavthængende frugter og den dybere renovering, samt at ordningen påtænkes evalueret efter 2 år.

Med venlig hilsen / Best regards

Camilla Vakgaard
Økonom, Cand. Polit.

Tlf.: +45 88 92 11 04
Fax: +45 88 92 11 40
Mail: camilla.vakgaard@batkartellet.dk



BAT-KARTELLET

Bygge-, Anlægs- og Trækartellet
Kampmannsgade 4
1790 København V
www.batkartellet.dk

Er du tilmeldt vores nyhedsbrev? Klik [her](#)

Fra: Nils Hein [<mailto:nih@mbl.dk>]
Sendt: 22. november 2013 17:52
Til: Nils Hein
Emne: Høring over udkast til lovforslag om energisparepakken 2013

Hermed følger høringsbrev, udkast til lovforslag om energisparepakken samt høringsliste.

Med venlig hilsen

Nils Hein

Fuldmægtig

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boligafdelingen
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K
Tlf. 4171 7775
E-mail: nih@mbbl.dk

Nils Hein

Fra: Birgitte Fæster <bif@bl.dk>
Sendt: 6. december 2013 11:49
Til: Nils Hein
Emne: BL hørings svar - energisparepakken 2013

BL har modtaget vedlagte udkast til lovforslag i høring. For almene boliger vedrører forslaget en adgang til, at udlejere af almene boliger får de samme muligheder for ud over lejen at få refunderet sine udgifter til energi til køling af de enkelte lejemål, som gælder for leverancer af vand og varme.

Forslaget indebærer, at udlejer kan forlange opsat målere til måling af lejernes forbrug af energi til køling af lejemålene.

Med forslaget skabes større gennemsigtighed over for energiforbruget til køling, så lejeren får mulighed for at tilpasse sit forbrug af køling med henblik på at opnå en besparelse på sine forbrugsudgifter.

BL har ikke bemærkninger til forslaget.

Med venlig hilsen

Birgitte Fæster
Chefjurist

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

Direkte telefon: 3376 2054
Mail: bif@bl.dk

BL – Danmarks Almene Boliger er en interesse- og brancheorganisation for ca. 550 almene boligorganisationer med tilsammen 560.000 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

Elektroniske nyhedsbreve

Tilmeld dig [BL Informerer](#) og bliv orienteret om ny lovgivning, ny viden og nye initiativer, eller vores [nyhedsbrev fra KonsulentCenter](#), med seneste nyt om BL's kurser og uddannelse.

Fra: Nils Hein [<mailto:nih@mdbl.dk>]
Sendt: 22. november 2013 17:52
Til: Nils Hein
Emne: Høring over udkast til lovforslag om energisparepakken 2013

Hermed følger høringsbrev, udkast til lovforslag om energisparepakken samt høringsliste.

Med venlig hilsen

Nils Hein
Fuldmægtig

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boligafdelingen
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K
Tlf. 4171 7775
E-mail: nih@mdbl.dk

Nils Hein

Fra: Helge Birkerod Aaquist <hba@bvb.dk>
Sendt: 18. december 2013 12:44
Til: Nils Hein
Emne: Høring over udkast til lovforslag om energisparepakken 2013

BvB har gennemgået det modtagne materiale vedrørende energisparepakken, og har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Venlig hilsen

Helge Birkerod Aaquist
Juridisk sagsbehandler
Direkte tlf. 82 32 24 20

BvB

Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse
Ny Kongensgade 15
1472 København K

Tlf. 82 32 24 00
Hjemmeside: www.bvb.dk

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.

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)

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Bygherreforeningen takker Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter for lejligheden til at kommentere høringsmaterialet vedrørende 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).

Som nævnt i tidligere høringssvar 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 – herunder særligt elementerne totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse – mener vi, at det er tvivlsomt, om der med det nye forslag er skabt tilstrækkeligt gode incitamenter for udlejerne til, at der vil ske en afgørende tilvækst i energirenoveringerne i de private udlejningsboliger. Dette hænger sammen med, at der i udmøntningen af forslaget introduceres nye bureaukratiske og – for udlejer – uforudsigelige regler. Samlet set vil dette bidrage til at lejeloven bliver endnu mere kompleks, på trods af at der er et presserende behov for forenklinger.

Indholdet i udvalgte enkeltelementer kommenteres kortfattet 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 samtidig energirenovering med almindelig renovering. Men totaløkonomi kræver for at være retvisende inddragelse af en række forhold som komfort-, indeklima- og indretningsmæssige forbedringer for lejerne, udviklingen i energipriserne, forøget levetid ved udskiftning af komponenter osv. Disse positive elementer bør inddrages i huslejeafmålingen. Endvidere skal udgifterne til dokumentation og totaløkonomiske beregninger stå mål med de mulige besparelser.

Side 1

20. december 2013

Bygherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K

Telefon 7020 0071
Telefax 7020 1271

info@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk

2. Aftalt grøn byfornyelse

Det er vigtigt med en effektiv beslutningsprocedure blandt lejerne for at reducere bygningsejerens usikkerhed og dermed forbedre dennes incitamenter for at engagere sig i energireoveringsprocessen. Når energibesparelsen fuldt ud svarer til huslejeforhøjelsen for lederen, 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 og kapacitet til hurtigt og kvalificeret at kunne vurdere de af de tekniske rådgivere opstillede beregninger. Her kan inddrages de erfaringer, som fremgik af evalueringen af "aftalt boligforbedring", som blev gennemført i 2000.

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 incitamenter, men det er temmelig usikkert. Og fradraget for sparet vedligeholdelse kan vise sig uhensigtsmæssigt og modarbejde ambitionerne om en totaløkonomisk tilgang. 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 energireovere i disse bygninger.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Muligheden for frivillig forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser i huslejenævn vil virke som et positivt incitament for bygningsejerne mht. energireovering. 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. 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 det et åbent spørgsmål, 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. Desuden er reglerne om udlejers muligheder for at nægte lejer at udføre forbedringsarbejder uklare, og dette kan have betydelige økonomiske konsekvenser.

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 fremtidssikring 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 incitamenter for bygningsejerne.

Side 3

Byggherreforeningen står i øvrigt til rådighed for uddybning af ovenstående.

Nils Hein

Fra: Jakob Lindberg <jakob4681@gmail.com>
Sendt: 21. december 2013 22:45
Til: Nils Hein
Emne: Høringssvar fra Danmarks Lejerforeninger vedr energisparepakke (2013) (j.nr. 2013-3841)
Vedhæftede filer: Revideret høringssvar vedr energisparepakke.pdf

Hermed fremsendes høringssvar fra Danmarks Lejerforeninger vedrørende lovforslag om energisparepakke

Jeg bemærker, at vort høringssvar er identisk med det høringssvar vi afgav i forhold til det næsten enslydende lovforslag fra 2012. Dog er henvisningerne til de enkelte paragraffer og numre opdateret, således at de skulle svare til numrene i 2013-forslaget.

Med venlig hilsen

P.o.v.

--

Jakob Lindberg, organisationssekretær
Danmarks Lejerforeninger
Sankt Peders Stræde 2, 1.
4000 Roskilde

DANMARKS LEJERFORENINGER

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

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Boliglovgivning

Gl. Mønt 41117 København K

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

Roskilde, den 22. november 2012

Revideret med hensyn til paragrafhenvisninger den 19 december 2013

Med venlig hilsen

Bodil Kjærum og Henrik Stougaard

Høringssvar vedr. Udkast til lovforslag om en energisparepakke

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 begrundes vi vor konklusion og anbefalinger. Såfremt der er dele af vores høringssvar man ønsker uddybet, står vi gerne til rådighed.

Generelle bemærkninger i syv punkter:

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

Med forslaget § 1, nr. 11 (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. 10. 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. 11) om at give Grundejernes Investeringsfond (GI) ”monopol” med hensyn til partsrådgivning i forbindelse med energirenoveringsaftaler. GI påstås i bemærkningerne at være en uvildig instans, men reelt er GI en parts- organisation 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. 11) 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. Nyttneværdien, 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 legeberegninger, 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. 11:

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 huslejenævns påbud 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. 12, § 2, pkt. 7, 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. 11-12:

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: Camilla Damsø Pedersen <cdp@danskbyggeri.dk>
Sendt: 18. december 2013 15:29
Til: Nils Hein
Cc: Britt Rasmussen; Torben Liborius; Michael H. Nielsen
Emne: SV: Høring over udkast til lovforslag om energisparepakken 2013
Vedhæftede filer: Høringssva-307352.pdf

Kære Niels

Dansk Byggeri takker for høringen, og henholder sig høringssvaret af den 21. november 2012 til lovforslag om energisparepakker (vedhæftet). Således har Dansk Byggeri ikke bemærkninger til de seneste ændringer af lovforslaget om energisparepakken 2013.

Dansk Byggeri ser positivt på den kommende evaluering af virkningerne af lovforslaget efter 2 år, så det sikres at lovændringerne reelt løser "ejer-lejer"-paradokset på hensigtsmæssig vis.

Venlig hilsen

Camilla Damsø Pedersen

Chefkonsulent

Erhvervspolitisk afdeling

Tlf. direkte: 72 16 02 24 · Mobil: 23 28 49 13

dansk byggeri

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)

Fra: Nils Hein [<mailto:nih@mdbl.dk>]
Sendt: 22. november 2013 17:52
Til: Nils Hein
Emne: Høring over udkast til lovforslag om energisparepakken 2013

Hermed følger høringsbrev, udkast til lovforslag om energisparepakken samt høringsliste.

Med venlig hilsen

Nils Hein
Fuldmægtig

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boligafdelingen
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K
Tlf. 4171 7775
E-mail: nih@mdbl.dk

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 incitamerter 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 ejendomsejer 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 energiselskabernes 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 energireoveringskrav, 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

Ministeriet for
By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
nih@mdbl.dk

20. december 2013

Vedr. sagsnr. 2013-3841 – høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke.

Danske Udlejere vil herved gerne kommentere lovforslaget, der ved brev af den 22.11.2013 er sendt i høring.

Det anføres i følgebrevet fra Ministeriet, at indholdet af Energisparepakken ikke vil forrykke balancen mellem lejere og udlejere. Danske Udlejere er ikke enig deri. Balancen forrykkes på flere områder - lejerne får større rettigheder i relation til egne arbejder i lejlighederne (LL § 62 a) og der indføres flere regler, der øger udlejers risiko for, at begå fejl, med alvorlige økonomiske konsekvenser til følge. En gennemførelse af lovforslaget vil tillige - for såvel lejer som udlejer - skabe en utryghed omkring den fremtidige økonomiske situation.

Det anføres i pkt. 2.2.3., at det skal "signaleres," at det ikke er hensigtsmæssig at gennemføre gennemgribende forbedringer af lejligheder i ejendomme, der ikke er i energiramme A-D. Danske Udlejere skal opfordre til, at en sådan udmelding trækkes tilbage, da den ikke er fremmede for det arbejde, som private udlejere, uden praktisk eller økonomisk støtte fra det offentlige, sætter i gang for, at forbedre boligvilkårene for lejerne.

De enkelte forslag kommenteres således:

Vedr. LL § 4 b:

Indledningsvist skal det fremhæves, at henvisninger i lejelovgivningen til andre love – her konkret til lov om byfornyelse - er uhensigtsmæssig og på ingen måde skaber overblik for brugerne af lovgivningen. I relation til, at der p.t. arbejdes på at forenkle lejelovgivningen vil en sådan henvisning ikke medvirke til en forenkling.

I det omfang, at indholdet af forslaget om "aftalt grøn byfornyelse" gennemføres, bør paragrafferne således overføres til lejeloven / Boligreguleringsloven, hvor de rettelig hører til, og hvor brugerne på en mere direkte måde, vil kunne finde frem til disse muligheder for, at etablere energibesparende foranstaltninger.

Der ses ikke at være tilstrækkelige grunde til, at kræve, at det **udtrykkeligt** skal være oplyst i lejekontrakten, at lejemålet er omfattet af kap. 6a i byfornyelsesloven. Det må være tilstrækkelig, at det blot er oplyst derom i lejekontrakten. Bemærkningerne til forslaget underbygger ej heller, at der skulle være et særligt behov for at skærpe denne oplysningspligt.

Tilbagebetalingspligten – hvis oplysningspligten ikke er overholdt - ses ej heller, at skulle ske ubetinget, som foreslået. Udlejer må have mulighed for at ”beholde” den del af lejeforhøjelsen, som relaterer sig til en alm. forbedringsforhøjelse efter LL § 58 stk. 1 og 2, § 59 og BRL § 27.

Formålet med lovændringen, er jo at fremme udlejernes interesse i, at igangsætte energibesparende foranstaltninger – og jo flere ”snubletråde,” der sættes ind i loven, jo mindre bliver interessen hos udlejerne.

Alternativt bør udlejers pligt til at oplyse om de energibesparende foranstaltninger, begrænses til, at det skal anføres i lejeaftalen, at der er foretaget energibesparende foranstaltninger efter nævnte regler – og at der er ydet støtte til foretagelse af arbejderne. Det bør tillige anføres / fremhæves i § 58 a, at / om det er en gyldighedsbetingelse, at oplysningen medtages i lejeaftalen.

Brugen af ordet ”ombygget” i § 4 b lægger op til, at der skal foretages større arbejder – det skal derfor foreslåes, at indledningen i § 4 b ændres til: *”For lejemål, som er ombygget eller hvori der er foretaget energibesparende foranstaltninger, efter bestemmelserne i ”* Det bør i paragraffen præciseres at/om aftalerne kan indgås med enkelte lejere – eller om der er krav om, at alle ejendommens lejere skal involveres.

Inden loven vedtages – uanset om dette er i den foreliggende eller en tilrettet form – bør der foreligge udkast til bekendtgørelse, vejledningsmateriale, aftaleblanketter og øvrige ”arbejdsredskaber” som lejere/udlejere og forvaltninger skal arbejde med i forbindelse med at de foreslåede regler bringes i anvendelse. Derved minimeres risikoen for, at der opstår praktiske problemer – og disse kan derved fjernes inden loven sættes i kraft.

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.

De høringsberettigede bør således have mulighed for, at se konsekvenserne af en gennemførelse af forslaget inden dette sættes i kraft. Det ses ikke at være acceptabelt, at der gennemføres væsentlige lovændringer – og i den forbindelse blot uddelegeres væsentlige elementer deri til Ministeriet.

Med henblik på, at skabe et bedre beslutningsgrundlag for politikerne – og de høringsberettigede - bør ministeriet få udarbejdet eksempler på totaløkonomisk rentable investeringer, herunder beregninger over en samlet økonomi i energirenoveringens levetid. Der henvises i den forbindelse til energiminister Martin Lidegaards udtalelser til TV2 News, primo december 2013, hvoraf det fremgår, at et fald i energiforbruget vil medføre lavere afgiftsindtægter til det offentlige - alt med den konsekvens, at det offentlige vil forhøje afgiftssatserne for at bibeholde indtægten.

I tilknytning dertil bør der i loven indføjes en bestemmelse om, at lejer ikke kan gøre indsigelse mod en efterfølgende energiudgift, der ikke svarer til forventningerne, hvis forøgelsen skyldes øgede afgifter til staten. For at undgå disse problematikker, kunne det overvejes at fastfryse energi-afgifterne fra 2013, frem til år 2024.

Vedr. Kapitel 6 A – aftalt grøn byfornyelse

Forslaget har ikke defineret, hvorledes lejers besparelse skal beregnes sat i forhold til udlejers forøgede omkostninger, dels med hensyn til beregning af den aktuelle størrelse af besparelsen/udgiften og dels i relation til ”afskrivningsperioden.”

Forslaget – som dette formuleres i bemærkningerne (under pkt. 2.2.1.) – har den opfattelse, at de enkelte dele af huslejen kan holdes adskilt ved senere forhøjelser. Der vil være tale om meget teoretisk beregnede lejefastsættelser, hvor der eksempelvis skal ses bort fra forbedringsforhøjelser grundet på de totaløkonomisk rentable forbedringer.

Der bør således udarbejdes nogle eksempler, der kan vise, hvorledes reglerne vil kunne anvendes.

Det bør tillige 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 – denne støtte er jo også relevant i forhold til en ny lejer.

I de tilfælde, hvor det viser sig, at der ikke efterfølgende kan indgås en aftale om ”grøn byfornyelse” er der ikke 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.

Det anføres, at der skal tilbydes gratis rådgivning. Der er forståelse for, at udlejere, der indbetaler til Grundejernes Investeringsfond kan få gratis bistand derfra. Men - hvorfra, skal andre, som ikke indbetaler til Grundejernes Investeringsfond, få en tilsvarende gratis rådgivning ?

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 behov for at få foretaget 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.

Vedr. BRL § 5 stk. 2 – specielt

Det er ødelæggende for boligmarkedet, hvis lejerens og udlejerens 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 ”forykke den økonomiske og retlige balance mellem udlejere og lejere” som der i forslaget ønskes fastholdt.

De foreslåede ændringer omkring BRL § 5 stk. 2 vil bevirke, at de for lejerne meget positive renoveringer af ikke-tidssvarende lejligheder vil ophøre. Ud over denne konsekvens, vil effekten af en

Danske udlejere

gennemførelse af forslaget tillige blive, at beskæftigelsen vil falde. Som alternativ, bør ikrafttrædelsen af lovforslaget udskydes til et tidspunkt, hvor bedre konjunkturer kan afhjælpe arbejdsløsheden.

En udskydelse af ikrafttrædelsen fra den 1.7.2014 til et senere tidspunkt, støttes tillige på, at den nuværende usikkerhed om, hvorvidt loven træder i kraft i givet fald i hvilket omfang, allerede har sat renoverings-/forbedringsarbejder i stå.

Som et incitament til at få foretaget energibesparende foranstaltninger foreslåes det, som en generel regel, at udgifterne ved udførelse af energibesparende foranstaltninger beløbsmæssigt – og uden fradrag for sparet vedligeholdelse m.v. – kan medtages ved vurderingen af om beløbsgrænserne er opnået og dermed tillige være grundlag for beregningerne ved brug af de alm. regler om forbedringsforhøjelser, der kan foretages i henhold til henholdsvis Lejeloven og Boligreguleringsloven.

I tilknytning dertil, kan det 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 af en nærmere fastsat størrelse i et lejemål / på en ejendom.

En sådan ordning vil højne boligmassen – såvel på det energimæssige plan som på det komfortmæssige – 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.

I loven er indsat en bestemmelse om, at sagsbehandlingstiden i Huslejenævnet maksimalt må vare 2 måneder. Der ses ikke at være indsat sanktioner i det tilfælde, at denne frist ikke kan overholdes. Danske Udlejere skal opfordre til, at der afsættes øgede bevillinger til Huslejenævnene, idet det må være en nødvendighed, hvis andre sager i Huslejenævnene ikke skal blive nedprioriteret på bekostning af energireoveringssagerne. På nuværende tidspunkt er sagsbehandlingen i de fleste af landets Huslejenævn meget længere end 2 måneder.

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

Der bør generelt – og ikke blot hvor dette er ”påbudt ved lov” - 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 husleje, hvortil kommer betaling af á conto vand.

Danske Udlejere supplerer i øvrigt gerne ovennævnte.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Att. Nils Hein

Svar sendt til: nih@mbbl.dk

Fjernvarmens Hus
Merkurvej 7
DK-6000 Kolding
Tlf. +45 7630 8000
mail@danskfjernvarme.dk
www.danskfjernvarme.dk
cvr dk 55 83 10 17

DANSK FJERNVARMES HØRINGSSVAR 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. J.NR. 2013-3841

20. december 2013
loj/sst

Dansk Fjernvarme takker for muligheden for at kommentere forslaget.

Dansk Fjernvarme bifalder generelt, at tiltagene øger muligheden for at facilitere, at udlejer gennemfører energibesparende arbejder. Der ligger efter vores opfattelse et stort potentiale for at hente yderligere og nødvendige energibesparelser i dette segment i de kommende år.

Vi har hæftet os ved følgende:

- Energibesparende tiltag gennemført som følge af lovændringen kan indberettes som energibesparelser jf. Energispare-aftalen, naturligvis såfremt et energiselskab er involveret i tiltagene og energibesparelserne lever op til kravene i energispare-aftalen.
- Energibesparende tiltag defineres som i Energispare-aftalen, hvorfor konvertering af fx individuel naturgas til fjernvarme anses som et energibesparende, og dermed et forbedrende tiltag.

Dansk Fjernvarme bifalder som udgangspunkt, at der er en vis leje-beskyttelse i loven. Vi henstiller dog til, at man tager højde for, at mange energibesparende tiltag udmønter sig i øget forbrugerkomfort og ikke en faktisk energibesparelse, ligesom der kan være endog stor forskel på hhv. teoretisk og faktisk energibesparelse. Dvs. lejer/forbrugeren ikke nødvendigvis ser en mindsket energiregning. Her bør komfortøgningen i et vist omfang kunne prissættes, så hverken udlejer eller lejer kommer i klemme.

Vi anerkender således, at udlejers øgede omkostninger til energirenoovering, i rimeligt omfang skal kunne hentes via huslejen, men er usikre på hvilken model til håndtering af ejer-lejer problemstillingen, der bedst og mest hensigtsmæssigt løser opgaven. Det indgår vi naturligvis gerne i en videre dialog om.

Hvis der gives mulighed for at overføre omkostninger på lejer, som følge af energirenoovering, opstår der behov for klare retningslinjer for afgrænsning mellem, hvilke arbejder der defineres som energibesparende tiltag og hvilke der betegnes som almindelige bygningsvedligehold eller forskønnelse. Dette for at sikre, at den miljømæssige effekt med CO₂-reduktion opnås, samtidig med at leje-beskyttelsen opretholdes.

Tilsvarende bør der, jf. afsnit 2.2.5 ifølge hvilken lejere selv kan foretage energirenooveringer af lejet bolig, udformes regler der sikrer udlejerens juridiske rettigheder. Dette skal forebygges, at en lejer uden udlejerens samtykke foretager ændringer i udlejerens ejendom. Dansk Fjernvarme har ikke yderligere bemærkninger.

Med venlig hilsen



Louise Overvad Jensen · *teknisk konsulent*
Dansk Fjernvarme
loj@danskfjernvarme.dk
Mobil +45 20266205

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

Dansk Industri
Confederation of Danish Industry

Høringssvar om udkast til lovforslag om en energisparepakke, Deres j.nr. 2013-3841

DI takker for modtagelsen af høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke. DI henviser i det væsentlige til høringssvar af 22. november 2012 til udkast til lovforslag om en energisparepakke for private udlejning som gengivet nedenfor med enkelte ændringer.

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.

Postadresse/Postal address

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

Besøgsadresser/Visiting addresses

Hannemanns Allé 25 Sundkrogsvej 20
København S København Ø

Selvom der ifølge bemærkningerne sigtes mod "de lavt hængende frugter", vil de med ordningen følgende øgede dokumentationskrav og fordyrende arbejdsgange 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. Det må antages, at det ofte vil være tilfældet, at der er en enkelt eller få lejere, der ikke ønsker at deltage, hvilket i realiteten medfører en pligt til forhåndsgodkendelse.

DI anbefaler derfor, at der åbnes op for, at beslutningen kan træffes på baggrund af en flertalsafgørelse fra lejerne.

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

DI finder det overordnet positivt, at lovforslaget øger incitamenterne for udlejer til at energirenovere enkeltlejligheder.

DI mener imidlertid, at ovenstående muligheder for at energirenovere ikke nødvendigvis behøver at være koblet på ejendommens samlede energimærke, idet dette kan reducere incitamentet for energirenovering.

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.

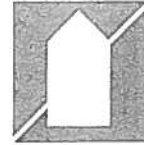
6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling

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



E-MAIL: nih@mbbl.dk
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boligafdelingen
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K

Att.: Niels Hein

20. december 2013
Jour. nr.: 20-01-003-12
Ref: toc

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

J.nr. 2013-3841 – Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har den 22. november 2013 sendt udkast til lovforslag om energisparepakke i høring og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger senest den 20. december 2013.

Udkastet til lovforslag bygger på det lovforslag, der var i høring i november 2012, og som blev fremsat den 19. december 2012. Ejendomsforeningen Danmark har bl.a. kommenteret på det tidligere lovforslag i høringssvar af 22. november 2012. Ejendomsforeningen Danmark kan konstatere, at der ikke er tale om nogen væsentlige ændringer i det nye udkast til lovforslag i forhold til det tidligere lovforslag, hvorfor vi heller ikke kan anbefale vedtagelse af det nye udkast til lovforslag.

Der er generelt anerkendt, at den nuværende lejelovgivning ikke indeholder tilstrækkelig med incitamenter for udlejerne til at investere i energibesparelser. Ministeren for by, bolig og landdistrikter har i flere omgange erklæret sig enig heri. Som det fremgår af den almindelige politiske debat, støtter Ejendomsforeningen Danmark fuldt ud en øget energiindsats i den private udlejningssektor. Behovet er til stede, og det kan være økonomisk rentabelt set fra et samfundsmæssigt perspektiv. Det er derfor hensigtsmæssigt, at der skabes nogle enkle og reelle incitamenter til, at der bliver gennemført energibesparende arbejder i private udlejningsejendomme. Men det foreliggende lovforslag vil imidlertid næppe give disse incitamenter.

Lovforslaget indeholder enkelte positive elementer, her tænkes på totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, men effekten af disse elementer begrænses desværre i væsentlig grad af meget svært håndterbare, bureaukratiske og uforudsigelige regelsæt. Når man ser bort fra disse begrænsede positive elementer, indeholder lovforslaget endvidere kun tiltag, der enten i realiteten vil reducere energiinvesteringer i den private boligudlejningssektor uanset den beskrevne hensigt med tiltagene, eller tiltag, som ikke er relevante i en energimæssig henseende.

Lovforslaget tager således stadig ikke fat på det væsentligste problem i forhold til energirenovering af den private boligudlejningssektor: At der i lejelovgivningen er et veldokumenteret og alment anerkendt paradoksproblem, som betyder, at udlejerne ikke kan få sikkerhed for at få tilbagebetalt en investering i energibesparende arbejder, hvorimod lejerne kan se frem til en reduktion i energiudgifter og en øget komfort ved energibesparende arbejder. Dette betyder, at udlejerne ikke har det fornødne incitament til at udføre de ønskede energibesparende foranstaltninger.

I den forbindelse er det særlig forslaget om at koble reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vedrørende gennemgribende moderniserede lejemål sammen med energimærket for hele ejendommen, der vil reducere udlejernes motivation til at foretage energirenovering og modernisering af deres ejendomme. Man må derfor, hvis forslaget gennemføres, forvente et betydeligt fald i investeringerne med faldende beskæftigelse og et fald i moderniseringsindsatsen til følge. Begrænsningen af § 5, stk. 2-moderniseringer griber ligeledes afgørende ind i ligevægten mellem lejere og udlejere, og den bør alene af den grund udgå af lovforslaget. Det er i denne forbindelse væsentligt at pointere, at de senere års forhandlinger på boliglejelovsområdet netop har haft som forudsætning, at balancen mellem lejere og udlejere skulle oprettholdes.

Det er derfor Ejendomsforeningen Danmarks overordnede vurdering, at lovforslaget ikke er velegnet til at sikre en øget energiinvestering i den private boligudlejningssektor. Lovforslaget hverken fjerner eller væsentlig reducerer paradoksproblemet. Forslaget indeholder nogle få begrænsede 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 energirenovering af den private boligudlejningssektor.

Samlet set vil forslaget derfor 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, at det medfører en forskydning af den økonomiske og retlige balancen mellem lejere og udlejere, og at det kun vil gøre en allerede yderst kompleks lejelovgivning endnu mere kompleks.

Ejendomsforeningen Danmark har som sagt også noteret, at forslaget indeholder elementer, der ingen relation har til forslagens 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.

Ejendomsforeningen Danmark har ingen indvendinger imod at medtage andre forslag end de, der naturligt følger af lovforslagets formål. Foreningen 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 tilstrækkelig 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.

Ejendomsforeningen Danmark skal også specielt gøre opmærksom på energieffektiviseringsdirektivets artikel 4 og artikel 19. Ifølge artikel 4, stk. 1, litra c, skal der opstilles en langsigtet strategi, som omfatter politikker og foranstaltninger til fremme af omkostningseffektive gennemgribende reovering af bygninger. De nærmere tiltag skal, som angivet i artikel 19, stk. 1, litra a, ske med en tilstrækkelig imødekomme af det paradoksproblem, som gør sig gældende ved udførelse af energibesparende arbejder på udlejningsejendomme.

Ejendomsforeningen Danmark har erfaret, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er af den overbevisning, at energisparepakken løser paradoksproblemet. Men Ejendomsforeningen er som nævnt ovenfor ikke enig heri. Ejendomsforeningen Danmark har i flere omgange gjort Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter opmærksom på, at Energisparepakken hverken fjerner eller reducerer paradoksproblemet i nævneværdigt omfang. Det er derimod foreningens vurdering, at tiltaget vil betyde en reduktion i energibesparelsesindsatsen og en forringelse af mulighederne for at modernisere de private udlejningsboliger.

Det er også Ejendomsforeningen Danmarks generelle vurdering, at lejelovgivningen er en hindring for fremtidige energiinvesteringer i den private boligudlejningssektor i det omfang direktivet forudsætter, og at energisparepakken ikke i nævneværdigt omfang imødekommer denne problemstilling. Denne vurdering bygger dels på en juridisk og økonomisk analyse af gældende lovgivning og energisparepakken samt en række tilkendegivelser fra toneangivende aktører blandt de professionelle udlejere.

Da den private udlejningssektor udgør en væsentlig del af den samlede bygningsbestand, er det helt afgørende, at lovgivningen ændres således, at udlejer har et større incitament til at udføre de energibesparelsesmæssige foranstaltninger. Direktivet kan derfor i forhold til paradoksproblemet i de private udlejningsboliger ikke ses at være tilstrækkeligt implementeret ved nærværende lovforslag.

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 gøre opmærksom på, at den foreslåede ordning ikke nødvendigvis vil føre til gennemførelse af flere totaløkonomisk rentable investeringer eller medvirke til regelforenkling og modernisering af lejelovgivningen.

De med ordningen følgende øgede dokumentationskrav og fordyrende arbejdsgange mellem udlejer og rådgivere vil således medføre ekstra omkostninger, som vil fordyre hele projektet betydeligt. Hovedparten af udlejers udgifter til de øgede dokumentationskrav og fordyrende arbejdsgange vil måske som udgangspunkt kunne medtages i beregningen af lejeforhøjelsen. Men eftersom lejeforhøjelsen er begrænset af lejernes besparelse, vil stigningen i udgifterne til dokumentation og arbejdsgange medføre, at der bliver færre penge til udførelsen af selve de energibesparende arbejder. Der er heller ikke i lovforslaget taget højde for, at udgifterne til mange energiforbedringer allerede i dag ikke modsvarer en tilsvarende besparelse i kroner og ører for lejerne og slet ikke i her-og-nu besparelser, som lovforslaget lægger op til.

Ordningen tager desuden hverken højde for fremtidige forventelige stigninger i energiudgifterne eller for de betydelige komfortforbedringer, som lejerne vil opleve ved en energiinvestering i form af eksempelvis varmere indeklima, mindre træk og støj. 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 energirenoveringer, der kan holdes inden for rammerne af lejernes sparede energiudgift, bliver forholdsvis få.

Det er desuden noteret, at ministeren for by, bolig og landdistrikter gives bemyndigelse til at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen samt energibesparelsens og lejeforhøjelsens beregning i en bekendtgørelse. Udkast til denne bekendtgørelse bør senest foreligge på tidspunktet for lovens vedtagelse, da det ud fra bemærkningerne til forslaget er umuligt at danne sig en kvalificeret idé om, hvordan energiinvesteringen og lejeforhøjelsen forventes opgjort og beregnet.

Det skal bemærkes, at Ejendomsforeningen Danmark kan tiltræde, at der skal bortses fra forbedringstillæg efter den foreslåede lejeloven § 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 det kan ikke forventes, at der vil blive foretaget yderligere energiinvesteringer.

Ejendomsforeningen Danmark mener også, at det bør præciseres yderligere i lovtæksten eller i det mindste i bemærkningerne, at forbedringsforhøjelser efter de foreslåede regler for totaløkonomisk rentable energiforbedringer kun er et supplement til de allerede eksisterende forbedringsforhøjelser. Det bør således fremstå klart, at udlejer også kan vælge at beregne forbedringsforhøjelser for energiforbedringer efter de allerede eksisterende regler. I modsat fald vil gennemførelse af hensigtsmæssige energiforbedringer, som dog ikke vil medføre et tilsvarende fald i lejernes energiforbrug, blive forhindret. Dette vil skabe en generel barriere for energiforbedringer.

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 serviceringen 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 udlejerne til at igangsætte energirenoveringer.

Ifølge forslaget skal lejerne forinden indgåelse af aftale om grøn byfornyelse have modtaget huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen med undtagelse af den situation, hvor samtlige lejere har tilsluttet sig en frivillig aftale.

Muligheden for at indgå en frivillig aftale mellem parterne, uden den besværlige og tidskrævende forhåndsgodkendelsesprocedure i huslejenævnet, vil som konsekvens 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 deltage, være uden saglig begrundelse, men derimod stærkt subjektiv. Lovforslaget bør derfor følge indstillingen fra Concito om, at beslutning om indgåelse af en frivillig aftale kan træffes som flertalsafgørelse blandt lejerne, og at en frivillig aftale ikke skal helt eller delvist forhåndsgodkendes i huslejenævnet.

Det er endvidere Ejendomsforening Danmarks vurdering, 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 om grøn byfornyelse, idet der vil være tale om en minimal forbedringsforhøjelse for lejerne, som opvejes af energibesparelsen, og 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 leje-forhøjelser.

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 dog efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse helt unødvendige. Foreningen 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 vil blive forelagt for lejerne, og så kan både lejerne og udlejer i denne proces trække på rådgivningen fra Grundejernes Investeringsfond.

Hensigten om at huslejenævnene skal begrænse deres sagsbehandlingstid til 2 måneder, anser Ejendomsforeningen Danmark også for uden den store betydning i denne sammenhæng, 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 huslejenævne, hvilket der ikke lægges op til.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at muligheden for indfasningsstøtte kan være relevant. Men i forhold til processuelle regler stiller Ejendomsforeningen Danmark sig 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 hensigts-

mæssigt. 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.

Ministeriet skønner, at aftalt grøn byfornyelse vil øge det samlede investeringsomfang med kr. 50 mio. i 2015 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 udlejerers 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.

Det forekommer generelt 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.

Formkravet om, at det skal oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse, for at udlejer kan kræve lejeforhøjelsen, bør også udgå. Det er uhenigtsmæssigt, at der skal gælde denne særregel, og den vil kun tjene til at være endnu en snubletråd i lejelovgivningen for udlejerne. Alternativt bør formkravet som minimum give anledning til, at ministeriet autoriserer en ny standardlejekontrakt, hvor oplysningen uden videre kan krydses af.

Med hensyn til beregningen af forbedringsforhøjelsen ved aftalt grøn byfornyelse anføres det i lovteksten, at "lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt give en passende forrentning ...". Det er ikke oplyst i bemærkningerne, hvad der nærmere ligger i "som udgangspunkt", og indførelsen af dette er nyt i forhold til den hidtidige beregning af forbedringsforhøjelsen, hvorfor dette bør udgå eller præciseres. I denne sammenhæng er det afgørende, at der ikke er tale om, at udlejers retsstilling bliver forringet i forhold til de gældende regler.

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

Ejendomsforeningen Danmark er klart imod den meget voldsomme indgriben over for udlejerens muligheder for at forbedre deres ejendomme, som forslaget indebærer. Det er også forningens vurdering, at forslaget ikke vil medføre en mærkbar forøgelse af investeringer i energiforbedringer, men det 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 lovforslaget kan ejendomme inden for energiramme A-D samt fredede ejendomme fortsat anvende muligheden for at modernisere enkeltlejligheder med anvendelse af boligregule-

ringslovens § 5, stk. 2. For øvrige ejendomme er der efter de nye bestemmelser to muligheder for fortsat at kunne gennemføre modernisering af enkeltlejligheder og udleje efter bestemmelsen:

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

For så vidt angår det første punkt, hvor det foreslås i lovforslagets bemærkninger, at udlejer kan bruge de nye forbedringsmuligheder i totaløkonomisk rentable energiforbedringer eller aftalt grøn byfornyelse til at bringe ejendommen op på minimum energiniveau D, må Ejendomsforeningen Danmark henviser til behandlingen af disse regelsæt ovenfor, hvor det konkluderes, at begge disse muligheder ikke giver udlejer et incitament til at foretage energiinvesteringer.

Med hensyn til det andet punkt skal der ifølge lovslaget ved beregning af investeringskravet på 400 kr. i energiforbedringer ske fradrag for sparet vedligeholdelse. Fradraget for sparet vedligeholdelse må i denne sammenhæng betegnes som særdeles uhensigtsmæssigt, idet der i forbindelse med energiforbedringer i vidt omfang kan være tale om udskiftning af ellers fuldt funktionsdygtige installationer, og fradraget vil nødvendigvis få en betragtelig størrelse. Fradraget for sparet vedligeholdelse vil som konsekvens heraf medføre, at der ikke vil være økonomi i gennemførelse af energiforbedringerne. Det ville derfor have været mere passende, at der ikke skulle ske fradrag for sparet vedligeholdelse ved beregning af investeringskravet på 400 kr., ligesom det er tilfældet ved energiforbedringerne udført efter reglerne om totaløkonomisk rentable energiforbedringer eller aftalt grøn byfornyelse. Alternativt vil en farbar vej være, at beløbet bliver hævet, men at der så ikke skal foretages fradrag for sparet vedligeholdelse.

Lovforslaget indeholder samtidig endnu en begrænsning, idet opgørelsen af investeringskravet, for så vidt angår selve moderniseringen af lejligheden og opfyldelsen af de 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 de hidtidige beløbsgrænser.

Konsekvensen af energikravet vil derfor være, at der ikke sker en energiinvestering i de ældre ejendomme med energimærke lavere end D, og at omfanget af moderniseringer af enkeltlejligheder i disse ejendomme reduceres. Det fremgår netop også af lovforslagets redegørelse for de økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige, at energikravet vil medføre, at tilgangen af gennemgribende forbedrede lejemaal vil blive reduceret. De anførte tal i

redegørelsen for reduktionen må dog anses for meget usikre, og tallene vil efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering under alle omstændigheder blive større.

Ejendomsforeningen Danmark 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 foreningen generelt ikke kan støtte ministeriets forslag, mener vi, at ministeriet som minimum også bør lade undtagelsen omfatte ejendomme, der ifølge et kommuneatlas er erklæret bevaringsværdige eller er omfattet af en bevarende lokalplan. Energiforbedringer vil typisk i vidt omfang vedrøre ejendommenes klimaskærm/ydre, hvor der gælder væsentlige begrænsninger for bevaringsværdige huse. Energiforbedringer af ejendommens klimaskærm/ydre i bevaringsværdige huse kan derfor enten være helt forhindret eller uforholdsmæssig bekostelige.

Ejendomsforeningen Danmark har endvidere noteret, at ministeriet efter vedtagelsen af lovforslaget vil udarbejde retningslinjer vedrørende afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse i forbindelse med energiinvesteringer, herunder fradrag for sparet vedligeholdelse, og udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse herfor. Foreningen ser dette som en mulighed for, at der kan skabes større kvalitet, ensretning og forudsigelighed i praksis på dette område. Det vil dog i denne sammenhæng være afgørende, at retningslinjerne baseres på erfaringerne fra huslejenævnene, domstolene samt lejer- og udlejerorganisationerne, og at der tages hensyn til behovet for fremmelse af energiforbedringer.

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 huslejenævn 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. Lejer kan i denne sammenhæng beskyttes ved, at huslejenævnet udtrykkeligt oplyser, at forhåndsgodkendelsen kun vedrører lejeforhøjelsens størrelse, og at lejer til enhver tid kan få prøvet hele sin husleje og andre lejevilkår.

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 lovlig 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 huslejenævnets 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 energireoveringerne.

Det er således væsentligt, at denne mulighed bliver frivillig at benytte for udlejer og ikke på nogen måde bliver et obligatorisk krav for gyldigt at kunne gennemføre de legale forbedringsforhøjelser 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, at det i realiteten ikke vil kunne lade sig gøre pga. sagernes kompleksitet og de krav, der stilles til dokumentation og oplysning. Det skal i denne sammenhæng fremhæves, at de 2 måneder først begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor huslejenævnet mener at have tilstrækkelig med oplysninger til at kunne træffe afgørelse i sagen, hvorfor den reelle behandling ved huslejenævnet nemt kan tage betragtelig længere tid.

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 også, at andre sager nu vil blive trukket endnu mere i langdrag, hvis der en bestemt type sager prioriteres.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

Indledningsvis skal det bemærkes, at råderetsbeløbet ingen relation har til ønsket om at øge incitamentet til at energireovere de private udlejningsejendomme, uanset at der i lovforslagets bemærkninger gøres nogle, om end meget vage og 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, inden 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 lejelovens § 62 a primært anvendes og vil fortsat 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. Dette bør også ske 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 her fremgår, at lejer alene betaler en del af udgifterne. Det er ikke korrekt, idet lejerne betaler alle udgifterne til de ønskede indretninger, og de har så 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 det kan tolkes 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. Forslaget kan derfor medføre, at udlejerne bliver stillet dårligere. Det vil derfor være yderst positivt, hvis det i stedet præciseres, at udlejer har en generel adgang til at opsætte målere for at sikre vandbesparende og dermed miljømæssige formål.

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 forslagens mange, meget vidtgående krav inden den 1. juli 2014. Der bør som minimum sigtes efter en tilsvarende periode på minimum 12 måneder, før loven træder i kraft. Dette gælder uanset, at energisparepakken har været undervejs i et stykke tid.

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, hvis 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 foreliggende udkast til lovforslag ingen eller kun en meget ringe virkning vil have på udlejernes incitament til at investere i energiforbedringer i den private udlejningssektor.
- At lovforslaget, der angiveligt skulle reducere paradoksproblemet, på ingen måde vil have 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, en forringelse af mulighederne for at den private udlejningssektor kan dække lejernes aktuelle behov ved at forhindre modernisering af utidssvarende ejendomme, tab af skatteindtægter og øge faren for, at staten fremover skal betale et milliardbeløb til byfornyelse.
- At energiindsatsen anvendes som begrundelse for at gennemføre en række forslag, som ikke medvirker til at reducere energiforbruget i den private udlej-

ningssektor, men alene til at indføre yderligere lejerestriktioner, som skal fastholde lejen for boliglejemål på et urealistisk lavt niveau, og til at få disse forslag til at fremstå som miljørigtige og samfundsgavnige indgreb, hvad de dog på ingen måde er.

- At der i lovforslaget lægges op til en endnu mere kompleks lejelovgivning med nye lapperier, der kun tjener til mere bureaukrati og merarbejde for både de private udlejere og kommunerne.
- At forslaget om forhåndsgodkendelser af lejeforhøjelser forekommer ufærdigt og uklart.
- At de foreslåede ændringer vil medføre en væsentlig forrykkelse af den retlige økonomiske balance mellem udlejere og lejere til lejernes fordel.
- At det foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt er urealistisk og vil medføre en betydelig retsusikkerhed.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør

Nils Hein

Fra: Tine Aabye <taa@forsikringogpension.dk>
Sendt: 2. december 2013 12:46
Til: Nils Hein
Emne: 2013-0381 - Lovforslag om energipakken - høringsvar fra Forsikring & Pension

Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Forsikring & Pension har ingen bemærkninger til det fremsendte lovforslag.

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: Nils Hein [<mailto:nih@mdbl.dk>]
Sendt: 22. november 2013 17:52
Til: Nils Hein
Emne: Høring over udkast til lovforslag om energisparepakken 2013

Hermed følger høringsbrev, udkast til lovforslag om energisparepakken samt høringsliste.

Med venlig hilsen

Nils Hein
Fuldmægtig

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boligafdelingen
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K
Tlf. 4171 7775
E-mail: nih@mdbl.dk

Århus den 11. december 2013

Høringssvar 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 forenklingssyn også bør foretages en sammenskrivning af de eksisterende kapitler VII om varmeregnskaber og VII B om vandregnskaber.

Ad § 1, nr. 11:

I lighed med, hvad foreningen har tilkendegivet i tidligere høringssvar, 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 nævnsbehandlingen 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 poster, der skal medregnes som "udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil".

Ad § 1, nr. 12:

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

Ad § 1, nr. 14:

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 i bestående lejemål 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.

Husleje- og beboerklagenævnsforeningen

En sådan klarificering løser dog ikke problemet mht. til den retlige status for fremtidige lejere af lejligheder, der er udlejede 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 f 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 eller når frem til de pågældende. Ministeriet har på et tidspunkt udtalt, at det er mødedatoen, som er afgørende i relation til boligreguleringslovens § 42, stk. 1, og altså ikke udsendelsesdatoen eller fremkomsttidspunktet.

Ad § 2, nr. 7:

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. 8:

Der henvises til vore bemærkninger til § 25 e oven for i tilknytning til forslaget § 1, nr. 14.

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.

Med venlig hilsen
P. f. v.

Hans Henrik Edlund

Nils Hein

Fra: Nina Svaneberg <NSV@kl.dk>
Sendt: 20. december 2013 10:33
Til: Nils Hein
Emne: j.nr. 2013-3841

Hermed sendes KL's faglige høringsvar over lovforslag om en energisparepakke.

KL forudsætter at lovforslaget sendes i økonomisk høring snarest.

Generelle bemærkninger:

Intentionerne om gennemførelse af flere energibesparelser i de private udlejningsejendomme er relevant. De øgede energibesparelser i den private udlejningssektor bidrager til at forsyningsselskaberne kan opfylde de store krav til energireduktioner.

Detaljerede bemærkninger:

Der bør defineres en afgrænsning mellem energibesparende tiltag og almindelige bygningsvedligehold for at sikre, at den miljømæssige effekt med CO2 reduktion opnås.

Ad. afsnit 2.2.5. Udlejers juridiske rettigheder bør sikres, så der ikke opstår retslige efterspil, hvis lejer uden samtykke fra udlejer foretager ændringer af udlejers ejendom.

Med venlig hilsen,

Nina Svaneberg

KL Teknik og Miljø
Weidekampsgade 10, 2300 København S
Direkte 33 70 34 08 Mobil 30 46 41 63
nsv@kl.dk | www.kl.dk/teknikogmiljo



Politisk Forum 2014

8. - 9. maj 2014 Comwell Kolding

Sæt X i kalenderen
allerede i dag!

Læs mere

Kommunernes Energinetværk

Kommunernes
Netværk



Kommunernes Landbrugsnetværk

Kommunernes
Netværk





Lejernes Landsorganisation

Sekretariatet
JL/TOX

Deres ref.
j.nr. 2013-3841

Vor ref.

Dato
20. december 2013

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4, 1117 København K
nih@mbbl.dk

Vedrørende ministeriets høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke.

I den store energiaftale af 22. marts 2012 mellem regeringen og V, DF, EL og K om dansk energipolitik 2012 - 2020 indgik en aftale om gennemførelse af en energisparepakke, der skulle fremme energibesparelser i private lejeboliger. Aftalen indeholdt nogle hovedprincipper og den blev fulgt op at et lovforslag om en energisparepakke, som blev sendt i forhøring og straks derefter i høring d. 26. marts 2012. Høringsudkastet var en opfølgning af det udkast, som VK regeringen havde udsendt i høring december 2009. Imidlertid kunne høringsudkastet af 26. marts ikke samle opbakning hos udlejer- og lejerorganisationerne og det blev ikke fremsat som lovforslag.

Regeringen og V, DF, EL og K indgik herefter d. 9. oktober 2012 en mere detaljeret aftale om en energisparepakke for den private udlejningssektor. Et forslag til lov, som udmøntede denne aftale, blev sent i høring d. 2. november 2012. Den 19. december 2012 fremsatte regeringen et lovforslag om en energisparepakke. EL kunne ikke støtte dette forslag. Den 13. november 2013 indgik regeringen en separat aftale om udmøntning med V, K og DF.

Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, har på denne baggrund udarbejdet det foreliggende nye høringsudkast. Det indeholder samme og 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.

Lejernes LO har, idet vi henviser til vort tidligere høringssvar, i korthed nedenfor anført vore indvendinger imod det nye høringsudkast, samt ændringsforslag hertil.

1. Den såkaldt totaløkonomiske model kan stadig ikke accepteres, fordi

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

- lejerne hverken kollektivt eller individuelt har vetoet, - udlejer kan tvinge moderniseringerne igennem.
- lejerne i strid med lejelovgivningens hidtidige principper nu skal betale for vedligeholdelsesdelen af moderniseringen, uanset lejerne allerede løbende over huslejen har betalt fuldt ud til vedligeholdelse af bygningsdel, der forbedres.
- lejerne tvinges til at betale en stedsevarende lejeforhøjelse for moderniseringen, uanset moderniseringen for længst er forrentet for udlejer og uanset, at man i andre boligformer kun har udgifter i investeringens tilbagebetalingstid.
- Det lejedes værdi fjernes. Dette er i strid med lejelovgivningens hidtidige principper, hvorefter lejerne ikke kan pålægges en lejeforhøjelse, der overstiger brugsværdiforøgelsen.

2. Organisationen støtter Grøn Byfornyelse, men skal påpege at modellen lider af tre alvorlige mangler:

- Udlejer kan i enighed med alle lejere aftale en leje, der overstiger prisen for samtlige arbejder i forbindelse med energirenoveringen. Det er ikke rimeligt, at udlejer ad denne vej kan få indført markedsleje.
- Lejerne er ikke sikret ret til økonomisk dækning af partsrådgivning om projektet, uanset lejerne gerne vil betale herfor.
- Lejere med et lavt rådighedsbeløb efter husleje svigtes, fordi den bestemmelse i byfornyelseslovgivningen, der hidtil har sikret lejerne en betalelig erstatningsbolig ved store lejestigninger, er fjernet.

3. Organisationen kan støtte særlige energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2., således at udlejere af dårlige energiuøkonomiske ejendomme tvinges til at bruge ejendomme økonomiske ressourcer på udvendige energiarbejder på ejendomme frem for indvendige gennemgribende moderniseringer af enkeltlejemål.

LLO skal imidlertid beklage, at forslaget indeholder en 400 kroners regel, således at udlejer nemt ved en lille energimodernisering af fx vinduer kan fortsætte med at moderniserer ved genudlejning, uanset klimaskærm og varmeanlæg stadig vil være i ringe stand.

4. Forslaget om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser i forbindelse med moderniseringer med forbehold kan tiltrædes af organisationen. Det bør præciseres, at en forhåndsgodkendelse kun kan opnås, hvis udlejer har dokumenteret forbedringernes forventede omkostninger og tilstanden før forbedringer.

5. Forslaget om forhøjelse af råderetsbeløbet kan støttes af LLO, idet det tilføjes, at lejer (ligesom en andelshaver) i forbedringsudgiften kan indregne værdien af eget arbejde.

6. Forslaget om udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug kan ikke tiltrædes af organisationen, fordi det fortsat skal være lejerne (betalerne og brugerne), der beslutter, om der skal opsættes målere eller om lejerne vil fortsætte med at afregne for vandforbrug uden individuelle målere.

Lejernes LO ændringsforslag til høringsudkastet enkelte dele.

Vedrørende den totaløkonomiske model forslår Lejernes LO, at det præciseres

- a. At ordningen ikke kan misbruges til at gennemtvinge rene vedligeholdelsesarbejder, eller arbejder, hvori der ikke indgår væsentlige energiforbedringer
- b. At det er lejerne, der skal vælge det certificerede selskab, der skal måle energibesparelsen. Da lejeforhøjelsen er stedsevarende har udlejerne en åbenbar interesse i at vælge det certificerede selskab, der beregner energibesparelsen mest optimistisk.
- c. At lejeforhøjelsen for energiforbedringen ikke kan løbe længere end svarende til en almindelig forrentning af en investering i obligationer plus et risikotillæg.
- d. At lejeforhøjelsen ikke kan overstige det lejedes værdi. Uanset lejeforhøjelsen modsvarer af tilsvarende energibesparelser, er det et grundlæggende princip i lejelovgivningen, at lejerne kun skal betale for brugsværdiforøgelsen.
- e. at det gøres til en betingelse for den totaløkonomiske model, at udlejer og lejer har forsøgt grøn byfornyelse (forhandlingsmodellen), inden udlejer har mulighed for at gennemtvinge den totaløkonomiske model.
- f. At der indføres en ret til tre år efter energiarbejderne at få efterkontrolleret, om forudsætningerne for lejeforhøjelsen er overholdt. Sanktionen er herefter, at udlejer kun kan få lejeforhøjelse for de energiforbedringer, der er betalt gennem energibesparelser.

Vedrørende Aftalt Grøn Byfornyelse forslår Lejernes LO, at

- a. det præciseres, at udlejer altid skal indhente en forhåndsvurdering i huslejenævnet af den lovlige lejeforhøjelse, såfremt lejer betaler både vedligeholdelse og forbedring eller såfremt lejer kun betaler forbedring. Hermed er forhandlingsgrundlaget for parterne afklaret af en uafhængig myndighed.
- b. der tilføjes en økonomisk støtteordning, således som indstillet af Energiministerens Energinetværk og som i øvrigt anbefalet af Ejendomsforeningen Danmark. Det er tankevækkende, at regeringen hvert år støtter boligejerne med en boligjobordning, som koster 1.6 mia. kr. årligt, og intet afsætter til at støtte energirenovering i den private udlejningssektor. Der skal derfor afsættes en støtte-pulje, der kun gælder for de tilfælde, hvor aftalemodellen anvendes. Støtten gives fortrinsvis til vedligeholdelsesdelen af projektet, og dermed til nedbringelse af lejeforhøjelsen.

- c. det bliver en gyldighedsbet, at lejerne har fået udleveret en checkliste til brug i forhandlingerne med udlejer
- d. det bliver en gyldighedsbet, at lejerne er oplyst om muligheden for konsulentbistand, jf. nedenfor,
- e. der tilkobles en frivillig konsulentbistand i form af en partsrådgivning, eksempelvis som kendte fra "aftalt boligforbedring". Dvs. GI kontrollerer anvendelsen og bevilger økonomien, fx 1,5 mill til hver part, lejer og udlejerside, og parterne forestår selv honoreringen af parternes rådgivning. Adgangen til partsrådgivning skal skrives ind i loven. GI udarbejder retningslinjer for udbetaling af honorar.
- f. det præciseres, at GI ikke kan yde partsrådgivning. 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 skal eller kan hverken huslejenævn eller GI rådgive, hvilken konkret leje, parterne skal enes om. Det kan kun en partsrådgiver gøre.
- g. Boligreguleringslovens bestemmelse om informationsmidler til organisationerne ajourføres med en pristalsregulering og således, at efterslæbet på 10 år uden regulering genoprettes. Hermed får organisationerne økonomi til at orientere om deres rådgivningsmuligheder i grøn byfornyelse mv..
- h. lejeforhøjelsen ikke kan overstige det lejedes værdi. Uanset lejeforhøjelsen modsvares af tilsvarende energibesparelser, er det et grundlæggende princip i lejelovgivning, at lejerne kun skal betale for brugsværdiforøgelsen.
- i. i det omfang et lejerflertal vedtager en lejeforhøjelse, bør det præciseres, at mindretallet har mulighed for at prøve aftalens lovlighed.
- j. alle bestemmelser om forbedringsforhøjelser i lejelovens § 59 kommer til at gælde for lejeforhøjelser som følge af aftalt grøn byfornyelse. Ændringsforslaget indebærer bl.a., at der kommer til at gælde sædvanlige varslingsregler, regler om foreløbig lejeforhøjelse og regler om frister for aflæggelse af byggeregnskab. Efter lovforslaget er disse spørgsmål aftaleforhold, som parterne frit kan aftale.
- k. beboerrepræsentationen kan indbringe en sag om udlejerens manglende vedligeholdelse for huslejenævnet.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd,
Formand, Lejernes LO

Vestre Landsret
Præsidenten



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

J.nr. 40A-VL-81-13
Den 13/12-2013

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 22. november 2013 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 og forskellige andre love (Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse).

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

Dette svar sendes til nih@mdbl.dk.

Der henvises til sagsnr. 2013-3841.

Med venlig hilsen


Bjarne Christensen

Østre Landsret
Præsidenten



Den 10 DEC. 2013
J.nr. 40A-ØL-83-13
Init: cr

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

Sendt pr. mail til nih@mbbl.dk

Justitsministeriet har ved brev af 22. november 2013 (sagsnr. 2013-3841) anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til 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.

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

Med venlig hilsen

Bent Carlsen

Ellen Busck Porsbo