



Til lovforslag nr. L 129

Folketinget 2013-14

Betænkning afgivet af By- og Boligudvalget den 10. april 2014

## Betænkning

over

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

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

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

#### 1. Ændringsforslag

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har stillet 6 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 5. februar 2014 og var til 1. behandling den 20. februar 2014. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i By- og Boligudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og ministeren for by, bolig og landdistrikter sendte den 25. november 2013 dette udkast til udvalget, jf. BYB alm. del – bilag 18. Den 5. februar 2014 sendte ministeren for by, bolig og landdistrikter de indkomne høringsvar og et notat herom til udvalget.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 1 spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Spørgsmål 1 og ministeren for by, bolig og landdistrikters svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

#### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et flertal i udvalget (V, S, DF, RV, SF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et mindretal i udvalget (EL og LA) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Enhedslistens medlemmer af udvalget bemærker, at lovforslaget tidligere er fremsat som led i udmøntningen af

energiaftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen (S, RV, SF, V, DF, EL og KF), jf. L 109 (2012/13). EL var uenige på en række punkter, idet partiet fandt, at udmøntningen af energiaftalen ikke levede op til en erklæret balance mellem lejere og udlejere. EL fremsatte derfor ændringsforslag for at skabe en bedre balance, men blev nedstemt.

Med det totaløkonomiske princip (af lejerorganisationerne kaldet tvangsmodellen) kan udlejer ensidigt gennemføre energireoveringer, der indeholder vedligeholdelsesarbejder, som lejerne allerede har betalt for over huslejen. Med tvangsmodellen forringes den nuværende lejerbeskyttelse, der består i, at moderniseringen kan afvises med begrundelse i manglende hensigtsmæssighed.

Desuden mister lejerne retten til ved store moderniseringer at blive tilbudt erstatningsbolig. Det lejedes værdi som huslejeloft fjernes, når det totaløkonomiske princip anvendes. Det betyder, at lejerne kan risikere at skulle betale en leje helt ude af trit med, hvad andre lejere betaler for en tilsvarende bolig. Der vil også være en risiko for, at de nye tårnhøje huslejeniveauer vil indgå i sammenligningsvurderinger.

En lejeforhøjelse efter tvangsmodellen løber uendeligt. Derfor vil lejerne ikke som boligejerne opleve, at energiforbedringerne vil være tilbagebetalt inden for en kortere årrække. EL kan ikke medvirke til, at der fjernes grundlæggende beskyttelse og væsentlige rettigheder fra lejerne. Derfor stemmer EL imod forslaget.

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

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Ændringsforslag

Af ministeren for by, bolig og landområder, tiltrådt af et flertal (V, S, DF, RV, SF og KF):

##### Til § 1

1) I det under nr. 2 foreslåede § 37, stk. 3, 2. pkt., udgår »dog«.

[Præcisering af, at 2. pkt. ikke er en undtagelse fra 1. pkt.]

2) I den under nr. 14 foreslåede § 59 e udgår stk. 4, 3. pkt., og i stedet indsættes:

»Fristen for indbringelse for boligretten efter samme lovs § 43, stk. 1, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejerer får udleveret huslejenavnets afgørelse. Fristen for indbringelse for boligretten efter samme lovs § 44, stk. 6, regnes fra det tidspunkt, hvor lejerer får udleveret ankenavnets afgørelse.«

[Præcisering af frister for indbringelse for boligretten]

##### Til § 2

3) Nr. 1 affattes således:

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

[Konsekvens af indsættelsen af nyt § 5, stk. 3.]

4) I den under nr. 8 foreslåede § 25 e udgår stk. 4, 3. pkt., og i stedet indsættes:

»Fristen for indbringelse for boligretten efter § 43, stk. 1, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejerer får udleveret huslejenavnets afgørelse. Fristen for indbringelse for boligretten efter § 44, stk. 6, regnes fra det tidspunkt, hvor lejerer får udleveret ankenavnets afgørelse.«

[Præcisering af frister for indbringelse for boligretten]

##### Til § 6

5) I stk. 1 indsættes efter »2014«: », jf. dog stk. 2«.

[Konsekvens af ændret ikrafttrædelsestidspunkt for bestemmelser om forbrugsmåling]

6) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

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

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

[Ændret ikrafttrædelsestidspunkt for bestemmelser om forbrugsmåling]

#### Bemærkninger

##### Til nr. 1

Det fremgår af lejelovens § 37, stk. 3, at udlejerer kan kræve, at hvis fordelingen af udgifterne til varme sker efter bruttoetageareal eller rumfang, skal udgifterne fremover fordeles på grundlag af fordelingsmålere. Med ændringsforslaget præciseres det, at den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 37, stk. 3, 2. pkt., om fordelingen af udgifter til varmt vand ikke er en undtagelse fra bestemmelsens 1. pkt.

##### Til nr. 2 og 4

Ændringsforslagene præciserer, fra hvilket tidspunkt fristen for indbringelse af huslejenavnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejen for ankenævnet i Københavns Kommune og for boligretten beregnes.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 43, stk. 2, at indbringelse af huslejenavnets afgørelse for boligretten må ske, senest 4 uger efter at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 44, stk. 6, at reglerne i lovens § 43 finder tilsvarende anvendelse ved indbringelse af ankenavnets afgørelse for boligretten. Indbringelse må således ske, senest 4 uger efter at underretning om ankenavnets afgørelse er meddelt parterne.

Det foreslås præciseret i lejelovens § 59 e, stk. 4, at indbringelsesfristen på 4 uger regnes fra det tidspunkt, hvor lejerer har fået udleveret huslejenavnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af den leje, der vil kunne kræves på grundlag af gennemførelse af en aftale om grøn byfornyelse, jf. de i lovforslagets § 1, nr. 12, og § 3 foreslåede regler.

Tilsvarende foreslås det præciseret, at indbringelsesfristen på 4 uger for ankenavnets afgørelse regnes fra det tidspunkt, hvor lejerer har fået udleveret ankenavnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejen.

##### Til nr. 3

Ændringsforslaget er en konsekvens af, at det i lovforslaget er foreslået, at der indsættes et nyt stk. 3 i boligreguleringslovens § 5. Det foreslås således, at såvel udlejerens manglende opfyldelse af det i lovforslaget § 2, nr. 2, foreslåede energikrav til ejendommen eller beboelsesdelen heraf som udlejerens manglende orientering af beboerrepræsentanterne eller lejerne efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, der bliver stk. 4, vil kunne medføre, at lejen ved genudlejning ikke kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

##### Til nr. 5 og 6

Bestemmelserne om måling af forbruget af varmt og koldt vand samt køling indgår i lovforslaget med henblik på at gøre det muligt i medfør af byggelovgivningen at implementere EU's energieffektiviseringsdirektiv. Direktivet skal være implementeret i dansk lovgivning senest den 5. juni 2014.

Det foreslås derfor, at disse bestemmelser træder i kraft den 1. juni 2014.

*Bjarne Laustsen (S) Jan Johansen (S) Jens Joel (S) Mette Reissmann (S) fmd. Simon Kollerup (S) Orla Hav (S)*  
*Peder Christensen (S) Liv Holm Andersen (RV) Lone Loklindt (RV) Ida Auken (RV) Eigil Andersen (SF)*  
*Lisbeth Bech Poulsen (SF) Özlem Sara Cekic (SF) Lars Dohn (EL) Rosa Lund (EL) Louise Schack Elholm (V)*  
*Martin Geertsen (V) Jane Heitmann (V) Preben Bang Henriksen (V) Michael Aastrup Jensen (V) Karen Jespersen (V) nfm.*  
*Karsten Lauritzen (V) Fatma Øktem (V) Karina Adsbøl (DF) Alex Ahrendtsen (DF) Morten Marinus (DF)*  
*Dennis Flydtkjær (DF) Ole Birk Olesen (LA) Charlotte Dyremose (KF)*

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

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

**Oversigt over bilag vedrørende L 129**

| <b>Bilagsnr.</b> | <b>Titel</b>  |
|------------------|---|
| 1                | Høringsnotat og høringssvar, fra ministeren for by, bolig og landdistrikter |
| 2                | Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget                |
| 3                | Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget                           |
| 4                | Ændringsforslag, fra ministeren for by, bolig og landdistrikter             |
| 5                | Udkast til betænkning   |
| 6                | 2. udkast til betænkning  |

**Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 129**

| <b>Spm.nr.</b> | <b>Titel</b>   |
|----------------|--|
| 1              | Spm. om forkortelse af perioden, hvor lejerne har mulighed for at pege på et energimærkningsfirma til at forestå ekstern kvalitetssikring, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå |

**Bilag 2****Udvalgets spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og dennes svar herpå.**

Spørgsmålet og ministeren for by, bolig og landdistrikters svar herpå er optrykt efter ønske fra V, DF og KF.

*Spørgsmål nr. 1:*

Er ministeren enig i, at dokumentationshensynet bag det foreslåede krav om, at udlejerens skal foreslå to certificerede energimærkningsfirmaer til at forestå den eksterne kvalitetssikring af et totaløkonomiprojekt, hvorefter et flertal af lejerne skal have 3 uger til at pege på ét af de certificerede energimærkningsfirmaer, kan tilgodeses med en kortere periode for lejerne til at reagere, f. eks. 10 dage?

*Svar:*

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget er det hensigten i en bekendtgørelse at fastsætte regler bl.a. om, at udlejerens forud for påbegyndelsen af et projekt om totaløkonomisk rentable energiforbedringer skal indhente en vurdering fra et certificeret energimærkningsfirma af, om de energimæssige forudsætninger for projektet i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare. Hensigten hermed er at sikre bedst mulig dokumentation over for lejerne af totaløkonomien i projektet.

Det er min opfattelse, at et certificeret energimærkningsfirma vil være i besiddelse af de nødvendige kvalifikationer til at foretage den ovennævnte vurdering. For imidlertid at give lejerne en yderligere sikkerhed for et firmas uvildighed er det hensigten, at et flertal af lejerne kan få indflydelse på udlejerens valg af certificeret energimærkningsfirma til at dokumentere totaløkonomien.

Efter min opfattelse vil det være tilstrækkeligt til at opfylde formålet med at give lejerne indflydelse på valget at give dem en periode på 10 dage til at pege på det firma blandt de af udlejerens valgte, som de ønsker valgt til at foretage dokumentationen.

Når perioden gøres så kort, kan der imidlertid ved opgørelsen af perioden være behov for at se bort fra juli måned og uge 52.