



NOTAT

Dato: 8. oktober 2014
Kontor: Boliglov
Sagsnr.: 2014-1615
Sagsbeh.: PML/NIH
Dok id: 466043

Høringsnotat vedrørende Forslag til Lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Fremme af energirenovering i erhvervslejemål)

1. Indledning

Lovforslaget har i perioden fra den 8. september 2014 til den 6. oktober 2014 været i høring hos en række organisationer m.v., jf. nedenfor under pkt. 4.

Der er modtaget høringssvar fra følgende: *Advokatsamfundet, BAT-kartellet, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den Danske Dommerforening, DI, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Københavns Byret, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen samt TEKNIQ.*

Advokatsamfundet, Den Danske Dommerforening, DI, Dommerfuldmægtigforeningen, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Københavns Byret, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret samt Realkreditforeningen har ikke bemærkninger til lovforslaget.

2. Generelle bemærkninger til lovforslaget

BAT-kartellet, Bygherreforeningen i Danmark, Lejernes Landsorganisation i Danmark og TEKNIQ støtter lovforslaget. *BAT-kartellet* kvitterer for forslagens indsats for at løse paradoksproblemet og vurderer, at forslaget kan have en positiv effekt på energirenovering og energieffektivisering i erhvervslejemål. *Bygherreforeningen i Danmark* vurderer, at forslaget vil virke positivt ved at være med til at sikre, at enkelte lejere ikke kan hindre, at der gennemføres energiforbedringer i erhvervsjendomme. *TEKNIQ* anfører, at det nu bliver fordelagtigt for såvel udlejer som lejere at energirenovere.

Ejendomsforeningen Danmark støtter, at der bliver indført bedre incitamenter til, at udlejerne ensidigt eller sammen med erhvervslejerne kan gennemføre energirenoveringer, men konstaterer samtidig, at de foreslåede regler ikke skaber særlig stort incitament for udlejerne.

Dansk Byggeri bakker op om formålet med lovforslaget og håber på en opfølgning/undersøgelse af, i hvor høj grad lovens mulighed for lejeforhøjelse til energibesparelser vil blive udnyttet i praksis.

Kommentar:

Lovforslaget udmønter initiativ 3.4 i Strategi for energirenovering af bygninger og har til formål at skabe et forbedret incitament til gennemførelse af energibesparelser i rene erhvervsjendomme og dermed løse paradoksproblemet.

Ministeriet for By Bolig og Landdistrikter vil løbende følge, hvordan de nye regler bliver anvendt i praksis.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. Totaløkonomisk rentable energiforbedringer

3.1. Generelle bemærkninger

1. *Ejendomsforeningen Danmark* mener, at energieffektiviseringsdirektivets artikel 4 og 19 om opstilling af en langsigtet strategi, som omfatter politikker og foranstaltninger til fremme af omkostningseffektive renoveringer af bygninger, herunder ved imødekommelse af paradoksproblemet i udlejningsejendomme, ikke er tilstrækkeligt implementeret i lovforslaget.

Kommentar:

Lovforslaget sikrer, at der i forhold til den gældende retstilstand sker en ændret fordeling af gevinsterne ved at foretage energiforbedringer i rene erhvervsudlejningsejendomme mellem udlejere og lejere. Herved bliver det mere attraktivt for udlejerne at energiforbedre, uden at erhvervslejerne samlede udgifter til driften af lejemålene ændres. Hermed løses paradoksproblemet.

Forslaget udmønter initiativ 3.4 i Strategi for energirenovering af bygninger, som bygger på forslag fra det netværk, som bl.a. *Ejendomsforeningen Danmark* deltog i forud for udarbejdelsen af strategien.

Forslaget er i vid udstrækning en pendant til forslaget om totaløkonomisk rentable energiforbedringer i energisparepakken for private udlejningsejendomme.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Lejernes Landsorganisation i Danmark* mener, at private beboelseslejere ikke efter energisparepakkens bestemmelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer stilles lige så gunstigt som erhvervslejere. *Lejernes Landsorganisation i Danmark* anbefaler, at erhvervslejerne skal have krav på partsrådgivning.

Kommentar:

Lovforslaget vedrører alene erhvervslejere.

Lovforslaget sikrer ved bemyndigelsesbestemmelsen i § 1, nr. 2, at udlejeren skal indhente en vurdering fra et certificeret energimærkningsfirma af, om de energimæssige forudsætninger for projektet i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare. Herudover kan flertallet af lejerne vælge, hvilket af de certificerede energimærkningsfirmaer, som udlejeren foreslår, der skal stå for vurderingen. Herved sikres erhvervslejerne, at energimærkningsfirmaets vurdering har en høj grad af uvildighed.

Der skønnes derfor ikke at være behov for at yde erhvervslejerne partsrådgivning i forbindelse med projekter om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, hvilket beboelseslejerne heller ikke har efter energisparepakkens bestemmelser om totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3.2. Krav om totaløkonomisk rentable energiforbedringer

1. *Ejendomsforeningen Danmark* anfører, at begrænsningen af reglernes anvendelsesområde til totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil reducere forøgelsen af incitamentet for udlejerne, og at begrænsningen ikke er i overensstemmelse med det forslag om øget incitament til energirenovering, som Netværket for energirenovering under Klima-, Energi- og Bygningsministeriet foreslog i 2013.

Kommentar:

Regeringens Strategi for energirenovering af bygninger indeholder et initiativ 3.4 om fremme af energirenovering af erhvervslejemål. Initiativet omfatter, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fremlægger et lovforslag om ændring af erhvervslejeloven, der skal gøre det lettere for udlejere af erhvervslejemål, der udelukkende er udlejet til erhverv, at indgå aftaler med lejerne om energirenovering af ejendomme og om lejeforhøjelser, der er knyttet dertil.

Det fremgår af initiativet, at udlejere får mulighed for at gennemføre en lejeforhøjelse for alle lejere, hvis energiforbedringen er rentabel for lejerne ud fra en totaløkonomisk vurdering.

Lovforslaget er en udmøntning af dette initiativ.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Dansk Ejendomsmæglerforening* anfører, at det forhold, at lejeforhøjelsen i henhold til den foreslåede § 31, stk. 3, ikke kan opkræves ud over markedslejen, betyder, at udlejers incitament til at udføre de pågældende energiforbedringer reduceres.

Kommentar:

Lovforslaget giver udlejeren et yderligere værktøj, som kan anvendes ved gennemførelse af energirenoveringer i erhvervslejemål som supplement til de gældende regler i erhvervslejeloven om forbedringsforhøjelser og regulering af lejen.

Erhvervslejelovens bestemmelse om regulering af lejen til markedsleje er udtryk for, at lejen kan reguleres til et niveau, som en kyndig erhvervslejer vil betale for lejemålet. Det giver ingen mening at

fastsætte regler, der giver mulighed for at opkræve en leje, der overstiger det lejeniveau, markedet vil kunne bære.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3.3. Kravet om tilslutning fra 2/3 af lejerne

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at kravet om tilslutning fra 2/3 af lejerne vil bevirke, at det i praksis bliver svært for udlejer at gennemføre totaløkonomiske rentable energirenoveringer, selvom udlejer måtte være interesseret heri. Foreningen anbefaler derfor, at det overvejes om grænsen for tilslutning bør være lavere, eller hvorvidt der overhovedet bør være en grænse.

Kommentar:

Det fremgår af initiativ 3.4 i Strategi for energirenovering af bygninger, at forslaget vil give udlejere mulighed for at gennemføre lejeforhøjelser for alle lejere, hvis energirenoveringen er rentabel for lejerne ud fra en totaløkonomisk vurdering, og der er indgået aftaler om gennemførelse og lejeforhøjelser herfor med et antal lejere, hvis lejemål tilsammen omfatter mindst 2/3 af ejendommen bruttoetageareal.

Lovforslaget udmønter dette initiativ i strategien.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3.4. Erhvervslejemål i blandede ejendomme

Dansk Ejendomsmæglerforening og *Ejendomsforeningen Danmark* anbefaler, at den foreslåede bestemmelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer i erhvervslejelovens § 31, stk. 3, også finder anvendelse for erhvervslejemål beliggende i blandede ejendomme.

Kommentar:

Lovforslaget udmønter initiativ 3.4 i strategien for energirenovering af bygninger. Det fremgår heraf bl.a., at reglerne om totaløkonomisk rentable energirenoveringer med heraf følgende adgang for udlejeren til at kræve lejeforhøjelse af alle lejere, der berøres af energirenoveringen, kun skal kunne anvendes i ejendomme, der kun udlejes til andet end beboelse, dvs. rene erhvervsudlejningsejendomme.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3.5. Den kommende bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer

Bygherreforeningen i Danmark finder det meget vigtigt, at der ved udmøntningen af de nærmere regler undgås unødigt bureaukratiske procedurer omkring beregningen af totaløkonomisk rentable energiforbedringsarbejder og beregningen af lejeforhøjelsen.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at de beskrevne krav til dokumentation og beregning af energibesparelse i den varslede bekendtgørelse virker unødigt komplicerede og administrativt tunge.

Dansk Ejendomsmæglerforening ser frem til at modtage udkast til bekendtgørelsen i høring.

Kommentar:

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det er hensigten at fastsætte præcise krav til dokumentationen af totaløkonomien. Der vil bl.a. blive stillet krav om, at udlejeren skal indhente en vurdering fra et certificeret energimærkningsfirma af, om de energimæssige forudsætninger for projektet i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare. Det er endvidere hensigten at stille krav om, at udlejeren skal foreslå to certificerede energimærkningsselskaber, hvorefter flertallet af lejere kan vælge, hvilket af de certificerede energimærkningsfirmaer, som udlejeren foreslår, der skal stå for vurderingen. Herved sikres erhvervslejerne, at energimærkningsfirmaets vurdering har en høj grad af uvildighed.

Det er endvidere hensigten at fastsætte regler om, at beregningen af totaløkonomien skal tage udgangspunkt i bygningens karakteristika før gennemførelse af projektet.

Det er således hensigten at fastsætte regler i bekendtgørelsen, der i et vist omfang vil svare til reglerne i bekendtgørelsen om totaløkonomisk rentable energiforbedringer i private boligudlejningsejendomme.

Bekendtgørelsen vil blive sendt i høring hos høringsparterne for dette lovforslag inden udstedelsen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatsamfundet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Handel og Service, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Regioner, Danske Udlejere, De Samvirkende Købmænd, Den Danske Dommerforening, DI, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejerne Landsorganisation, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, HK Handel, Håndværksrådet, Kommunernes Landsforening, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og TEKNIQ.