



Dato: 19. februar 2013  
Sagsnr.: 2012-3828

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 46 ad forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og forskellige andre love. (Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse) L 109.**

**Spørgsmål nr. 46:**

Ministeren bedes redegøre nærmere for det reelle økonomiske krav til udlejer, hvis der ved beregning af energiforbedringskravet på 400 kr. ved gennemgribende forbedringer skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse, modsat hvis der ikke skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse.

**Svar:**

I lovforslagets § 2, nr. 2, er det foreslået, at alle ejendomme, der har et energimærke A-D, umiddelbart kan anvende den gunstige lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Ejendomme, der ikke umiddelbart opfylder dette krav, kan ved energiforbedringer efter lovens almindelige forbedringsbestemmelser eller ved anvendelse af forslaget bestemmelser om grøn byfornyelse eller totaløkonomiske energiforbedringer forbedre ejendommens energistandard, så minimumskravet på energimærke D opfyldes.

Som en yderligere mulighed er det foreslået, at udlejer kan benytte boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis han i en 2-årig periode forud for udlejningen har investeret mindst 400 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen i energiforbedringer efter fradrag for vedligeholdelse, herunder sparet vedligeholdelse.

Et fysisk arbejde på en ejendom indeholder typisk både forbedring og vedligeholdelse. Ved opgørelsen af investeringskravet på 400 kr. pr. m<sup>2</sup> ses der efter forslaget bort fra vedligeholdelsesdelen, som lejerne allerede har betalt for eller fremover skal betale over huslejen.

I min besvarelse af udvalgets spørgsmål 32, ad L 109, er med udgangspunkt i CONCITO's rapport fra 2011 "Grøn byfornyelse – fra paradoks til potentiale ved energireovering af private udlejningsejendomme", som er udarbejdet med deltagelse af såvel udlejer- som lejerorganisationer, anført en række eksempler på fysiske arbejder med varierende andele af forbedring. Det fremgår heraf, at forbedringsandelen varierer fra 50-100 pct., afhængigt af de konkrete arbejder. Udlejer

beslutter selv, hvilke forbedringsarbejder han ønsker at gennemføre. Ejendomme, der ikke umiddelbart opfylder dette krav, kan ved energiforbedringer efter lovens almindelige forbedringsbestemmelser eller ved anvendelse af forslagens bestemmelser om grøn byfornyelse eller totaløkonomiske energiforbedringer, forbedre ejendommens energistandard, så minimumskravet på energimærke D opfyldes.

Det er klart, at jo mere vedligeholdelse et givet fysisk arbejde indeholder, jo større skal den samlede investering være for at opfylde investeringskravet på 400 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette er illustreret i nedenstående oversigt, hvoraf fremgår, at en ren forbedringsinvestering (0 pct. vedligeholdelsesfradrag) kræver en samlet investering på 400 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens et arbejde med en forbedringsandel på 50 pct. kræver en samlet investering på 800 kr. pr. m<sup>2</sup>. Merinvesteringen kan udlejeren finansiere ved træk på de over huslejen henlagte midler til vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesandel i pct. af samlet investering	Lovforslaget krav til rene energiforbedringer (kr. pr. m <sup>2</sup> )			"Modsat" investeringskrav inkl. udlejers sparede vedligeholdelse (kr. pr. m <sup>2</sup> )		
	Forbedring	Vedligehold	Samlet Investering	Forbedring	Vedligehold	Samlet investering
0	<b>400</b>	0	400	<b>400</b>	0	400
25	<b>400</b>	133	533	<b>300</b>	100	400
50	<b>400</b>	400	800	<b>200</b>	200	400

Til sammenligning er endvidere vist konsekvenserne af en bestemmelse, hvorefter der ikke sker fradrag for udlejers sparede vedligeholdelse, således at udlejer kan medregne såvel forbedrings- som vedligeholdelsesudgiften i opgørelsen af den samlede investering. Det fremgår, at dette - i strid med lovforslagets formål - vil reducere forbedringsomfanget. Herudover vil det have den særegne konsekvens, at udlejer kunne opfylde investeringskravet ved træk på de over huslejen henlagte midler til vedligeholdelse.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen