



NOTAT

Dato: 7. januar 2014
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2013-3841
Sagsbehandler: PSH/NH
Dok id:

Høringsnotat vedrørende 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).

Der er modtaget høringssvar fra følgende:

BAT-Kartellet, BL, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Fjernvarme, DI, Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark, Forsikring & Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

1. Generelt om indholdet af lovforslaget

1. BAT-Kartellet, Dansk Byggeri, Dansk Fjernvarme, DI og KL er generelt positivt indstillede over for, at der indføres incitamenter til at foretage energibesparelser i private udlejningsejendomme.

Ejendomsforeningen Danmark mener ikke, at forslaget er velegnet til at sikre en øget energiinvestering i den private boligudlejningssektor.

Lejernes LO, Danmarks Lejerforeninger, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere finder det uhensigtsmæssigt at medtage alle hovedelementerne i lovforslaget, men er dog ikke enige om, hvilke elementer der er uhensigtsmæssige. Lejernes LO og Danske Udlejere foreslår medtaget forslag, der ikke er omfattet af energisparepakken. Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger finder, at energisparepakken forrykker balancen mellem udlejere og lejere til fordel for udlejerne, mens Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejeremodsat finder, at balancen forrykkes til fordel for lejerne. Danmarks Lejerforeninger mener, at man kunne opnå bedre resultater gennem en statslig støtteordning, som ville kunne målrettes mod at opnå den maksimale energirenoveringseffekt.

Kommentar:

I energisparepakken indgår 6 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.

De første 5 hovedelementer udgør en pakke, der samlet set er afbalanceret, således at balancen mellem lejere og udlejere fastholdes.

Det sidste hovedelement vedrører udmøntning af EU-direktivet om energieffektivitet i slutanvendelserne fra 2006, så det bliver muligt i medfør af byggelovens regler at indføre krav om individuel måling af varmt og koldt vand samt køling i flerbrugerejendomme.

Flere af høringsparterne synes at bedømme pakkens enkelte elementer isoleret fra helheden i stedet for at forholde sig til forslaget som en samlet pakke, hvoraf nogle forslag primært er til gavn for udlejerne, mens andre primært er til gavn for lejerne. Parterne er ikke enige om, hvilke forslag der ikke bør indgå i den samlede pakke. Dette må opfattes som et udtryk for, at der er en rimelig balance i forslaget.

Det fremgår af aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og V, DF, EL og K om den danske energipolitik 2012-2020 (energiaftalen), at partierne er enige om at gennemføre en energisparepakke, der skal fremme energibesparelser i private lejeboliger. De enkelte hovedelementer i energisparepakken er nævnt i aftalen. Der er den 12. november 2013 indgået en aftale mellem regeringen og V, DF og K om, hvorledes energisparepakken skal udmøntes i lovgivning (udmøntningsaftalen). Lovforslaget er udtryk for denne udmøntning.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. Bygherreforeningen og Ejendomsforeningen Danmark mener ikke, at der med de elementer, der er i lovforslaget, er tilstrækkeligt med incitamenter til at skabe en afgørende vækst i energirenoveringerne, og at elementerne ikke vil virke efter hensigten.

Kommentar:

I energisparepakken indgår en vifte af muligheder for at få gennemført energiforbedringer i eksisterende udlejningsejendomme, som giver såvel udlejere som lejere øgede incitamenter til at søge gennemført energiforbedringer i ejendommen.

Aftalt grøn byfornyelse og totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil således kunne give udlejeren et bedre afkast af sin energiinvestering end de gældende regler giver mulighed for.

Det vil være naturligt, at man som udlejer overvejer, hvorledes de forskellige værktøjer i pakken kan kombineres med henblik på at sikre den bedst mulige rentabilitet i projektet, herunder om det skal kombineres med forestående vedligeholdelses- og ombygningsarbejder på ejendommen. Det må antages, at professionelle udlejere vil være opmærksomme på at indtænke behovet for at gennemføre energiforbedringer i forbindelse

med gennemførelse af større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen for herved at opnå en bedre rentabilitet af energiforbedringerne.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *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 imødekomme af paradoksproblemet i private udlejningsejendomme, ikke er tilstrækkeligt implementeret i lovforslaget.

Kommentar:

Det fremgår af aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og V, DF, EL og K om den danske energipolitik 2012-2020 (energiaftalen), at partierne er enige om at gennemføre en energisparepakke, der skal fremme energibesparelser i private lejeboliger. De enkelte hovedelementer i energisparepakken er nævnt i aftalen. Der er den 12. november 2013 indgået en aftale mellem regeringen og V, DF og K om, hvorledes energisparepakken skal udmøntes i lovgivning (udmøntningsaftalen). Lovforslaget er udtryk for denne udmøntning.

Flere elementer i lovforslaget sikrer, at der i forhold til den gældende retstilstand sker en ændret fordeling af gevinsterne ved at foretage energiforbedringer i private udlejningsejendomme mellem udlejere og lejere, således at det bliver mere attraktivt for udlejerne at energiforbedre, uden at lejernes samlede udgifter til at bo ændres. Hermed løses paradoksproblemet.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der skal foretages en evaluering af elementerne i lovforslaget, når loven har været i kraft i 2 år. Evalueringen skal vise, i hvilket omfang energisparepakken har virket efter hensigten, eller om der er behov for at foretage justeringer.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Danmarks Lejerforeninger* mener, at energisparepakken strider mod ønsket om at forenkle lejelovgivningen. *Danske Udlejere* finder, at henvisning til andre love modvirker bestræbelserne på at forenkle lejelovgivningen.

Kommentar:

Formålet med lovforslaget er ikke at forenkle lejelovgivningen, men at fremme gennemførelse af energiforbedringer i den private udlejningsboligsektor med henblik på, at sektoren i overensstemmelse med energiaftalen fra marts 2012 kan bidrage til nedbringelsen af det samlede energiforbrug i Danmark.

Organisationerne afleverede i 2008 den såkaldte enighedsliste, omfattende 57 punkter, som efter organisationernes opfattelse ville medvirke til at forenkle og modernisere lejelovgivningen. Listen omfattede ikke forslag til lovændringer, der kunne styrke investeringer i energibesparende foranstaltninger.

Gennemførelsen af forbedrede incitamenter til at foretage energibesparelser i private udlejningsejendomme berører således ikke den balance mellem udlejer- og lejerinteresser, organisationerne mener at have opnået med enighedslisten.

Indholdet af lovforslaget er tiltrådt af parterne bag udmøntningsaftalen af 12. november 2013.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. Ejendomsforeningen Danmark og Bygherreforeningen mener, at ikrafttrædelsen af lovforslaget må udsættes, så branchen kan få den fornødne tid til at indrette sig på de nye regler. *Danske Udlejere* mener, at der skal foreligge vejledningsmateriale m.v. før lovens ikrafttræden.

Kommentar:

Det fremgår af udmøntningsaftalen af 12. november 2013, at loven træder i kraft den 1. juli 2014. På det tidspunkt vil der i overensstemmelse med aftalen foreligge det nødvendige vejlednings-, informations- og bekendtgørelsesmateriale.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. Totaløkonomisk rentable energiforbedringer

1. Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO mener, at forslaget vil føre til væsentligt højere huslejer end efter de gældende regler, fordi lejeforhøjelser for totaløkonomisk rentable energiforbedringer ikke er begrænset af det lejedes værdi. De finder det ikke rimeligt, at vedligeholdelsesdelen af totaløkonomisk rentable energiforbedringer skal kunne medføre lejeforhøjelse, da lejerne allerede har betalt for vedligeholdelse af de bygningsdele, der udskiftes som led i gennemførelsen af arbejderne. *Lejernes LO* mener, at det er i strid med lejelovgivningens principper at pålægge lejerne en lejeforhøjelse, der overstiger brugsværdiforøgelsen. *Dansk Byggeri* finder det positivt, at forslaget fordeler gevinsten ved energibesparelser mellem lejere og udlejer. *Bygherreforeningen* mener, at udgiften til dokumentation og totaløkonomiberegninger skal stå mål med de faktiske besparelser. *Danmarks Lejerforeninger* mener, at udgiften til den undladte vedligeholdelse af de bygningsdele, der udskiftes, væltes over på lejerne. *Lejernes LO* anfører, at vedligeholdelsesudgifter kun skal kunne medføre lejeforhøjelse efter forhandling med lejerne.

Kommentar:

Det fremgår af energiaftalen af 22. marts 2012 og udmøntningsaftalen af 12. november 2013, at totaløkonomisk rentable forbedringer skal kunne medføre en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler. Det er derfor nødvendigt at fravige reglerne om det lejedes værdi.

Med henblik på at medvirke til at reducere det samlede energiforbrug i landeter det hensigten med forslaget at give udlejerne et incitament til at gennemføre energibesparelser i private udlejningsejendomme, som udlejerne ellers har været tilbageholdende med at gennemføre.

Med forslaget får udlejeren mulighed for at beregne en særlig forbedringsforhøjelse på grundlag af såvel de rimelige forbedrings- som de rimelige vedligeholdelsesudgifter. Forudsætningen herfor er, at lejernes besparelse på energiforbruget modsvarer eller overstiger den forbedringsforhøjelse, der kan kræves ved gennemførelsen af totaløkonomisk rentable energiforbedringer. I den forbindelse må udlejeren vurdere den økonomiske risiko ved at gennemføre projektet, herunder størrelsen af udgifterne til at dokumentere lejerens besparelser i forbrugsudgifter.

Ordningen skal udmøntes i en bekendtgørelse. Det er hensigten heri at fastsætte, at besparelsen skal opgøres på ejendomsniveau, og at udgifterne til totaløkonomisk rentable energiforbedringer skal fordeles på de enkelte lejemål i forhold til investeringen vedrørende lejemålet, og at udgifter, der ikke kan henføres til det enkelte lejemål, skal fordeles efter bruttoetageareal.

Under ét vil lejernes samlede boligudgifter, dvs. betaling af husleje og energiforbrug, derfor ikke blive højere som følge af forslaget.

Tilsyneladende overser lejerorganisationerne betydningen af, at besparelsen på forbrugsudgifterne danner overgrænsen for lejeforhøjelsens størrelse. Lejestigningen som følge af forbedringer vil derfor som minimum blive opvejet af besparelser på energiregningen.

Lejerne kan i øvrigt efter gældende regler anmode huslejenævnet om at påbyde en udlejer, der ikke overholder vedligeholdelsespligten for bygningsdele og varmeanlæg, at gennemføre de nødvendige arbejder inden en fastsat frist. Der foreslås ingen ændringer af denne mulighed.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Lejernes LO* foreslår, at forslaget om totaløkonomisk rentable forbedringer ikke skal kunne anvendes af udlejeren, medmindre udlejeren forinden har forsøgt at indgå en aftale om grøn byfornyelse med lejerens.

Kommentar:

Med energisparepakken stilles der en vifte af muligheder for at gennemføre energibesparelser i private udlejningsejendomme til rådighed for lejere og udlejere. Det vil være op til parterne selv at afgøre, hvilke værktøjer der i en konkret situation skønnes at være mest hensigtsmæssige at anvende for at gennemføre energiforbedringer.

Det er derfor ikke hensigten at sætte begrænsninger for denne frihed til at vælge den mest hensigtsmæssige fremgangsmåde i det konkrete tilfælde.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. *Danske Udlejere og Ejendomsforeningen Danmark* kritiserer, at forslagets nærmere indhold ikke er fastlagt, men senere vil blive fastsat i en bekendtgørelse. *Bygherreforeningen, Dansk Fjernvarme og DI* anfører, at totaløkonomi kræver inddragelse af en lang række forhold i vurderingen, og at komfortforbedringen bør inddrages ved lejefastsættelsen. *DI* anfører, at det kan være vanskeligt at dokumentere energibesparelser på forhånd bl.a. på grund af brugeradfærd, og at krav til dokumentation ikke må være urealistisk

skrappe. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* peger på, at huslejenævnene ikke vil kunne træffe afgørelse, hvis ikke der er tilstrækkeligt klare regler for dokumentationen og beregningen af lejeforhøjelsen, og at det kan være uklart, hvad der forstås ved arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne. *Dansk Fjernvarme* og *KL* betoner behovet for at afgrænse energibesparende foranstaltninger over for vedligeholdelse. *Lejernes LO* mener, at lejerne skal beslutte, hvilket firma, der skal stå for målingen af varmebesparelsen. *Danmarks Lejerforeninger* efterlyser en definition af, hvad der forstås ved energibesparende foranstaltninger. *Ejendomsforeningen Danmark* anfører, at der ikke i forslaget er taget højde for fremtidige forventelige stigninger i energiudgifterne, og at en stor del af de private udlejningsejendomme ligger i områder med fjernvarmeforsyning, hvor de energiomkostninger, der pålægges lejerne, er forholdsvis beskedne.

Kommentar:

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, hvorledes hjemmelen til at fastsætte nærmere regler om totaløkonomisk rentable energiforbedringer tænkes udmøntet.

Det fremgår ligeledes af bemærkningerne til lovforslaget, at beregningen af totaløkonomien tager udgangspunkt i bygningens energimæssige karakteristika, herunder energiforbruget, før gennemførelsen af totaløkonomiprojektet.

For at sikre en uvildig bedømmelse af lødigheden af et projekt om totaløkonomisk rentable forbedringer er det foreslået, at bedømmelsen skal foretages af et certificeret energimærkningsfirma. Det er i lovforslaget angivet, at det er hensigten, at denne opgave for energimærkningsfirmaerne skal indgå i Energistyrelsens certificeringsgrundlag for ordningen.

Det har imidlertid vist sig at være for ressourcekrævende at etablere en særlig certificeringsordning for denne type opgaver i forhold til den forventede anvendelse af certificeringsordningen.

I stedet er det hensigten at indføre en enklere ordning, hvorefter udlejeren skal foreslå to certificerede energimærkningsfirmaer, hvoraf et flertal af lejerne skal pege på ét indenfor en frist på 3 uger. Gør lejerne ikke det, kan udlejeren selv vælge firmaet blandt de to foreslåede. Denne ordning er ikke til hinder for, at et flertal af lejerne umiddelbart godkender udlejers primære valg af energimærkningsfirma.

Det vurderes, at energimærkningsordningens krav opfylder behovet i forhold til at kvalitetssikre projekter vedrørende totaløkonomisk rentable energiforbedringer. Det indgår således i disse krav, at virksomheden har kendskab til rentabilitetsberegninger for energiinvesteringsprojekter. Der ses dermed ikke umiddelbart behov for at tilføje nye krav eller specificere de gældende yderligere.

Forslaget bygger på, at udlejeren kan kræve en lejeforhøjelse baseret på de rimelige og nødvendige udgifter til totaløkonomisk rentable forbedringer, under forudsætning af at lejeforhøjelsen ikke overstiger lejerens besparelse på energiudgifterne. Der skal være tale om forbedringer, dvs. energibesparende foranstaltninger, der giver lejerne en øget brugsværdi af det lejede i forhold til, hvad de har krav på efter lejekontrakten og lovgivningen.

Som anført i bemærkningerne til lovforslaget, vil der i bekendtgørelsesform blive fastsat regler om, hvilke betingelser udlejerens skal opfylde for at kunne kræve lejeforhøjelse efter de foreslåede regler, hvorledes lejeforhøjelsen beregnes, og hvorledes den dokumenteres. Vurderingen fra det certificerede energimærkningsfirma om de energimæssige forudsætninger vil i denne forbindelse have en central betydning.

Der skal således ske en forholdsvis omfattende ekstern kvalitetssikring af energiforbedringsprojektet i anlægsfasen. Herved opnås der en høj grad af sikkerhed for lejerne for, at de projekterede energibesparelser rent faktisk også realiseres i driftsfasen, vel at mærke ved uændret brugeradfærd. Hvis lejerne efterfølgende vælger at have en højere indetemperatur, vil energibesparelsen selvsagt blive mindre. Omvendt bliver besparelsen større, hvis lejerne vælger at skrue ned for varmen, eller energipriserne viser sig at stige mere end forventet. Det er således op til den enkelte lejer at afgøre, om hun vil omsætte den forbedrede energistandard i lavere energitudgifter eller højere komfort, hvor de samlede udgifter til at bo vil blive forøget ved stigende forbrug.

Der indføres ikke med forslaget en ny adgang til, at udlejerens kan kræve en forbedringsforhøjelse for at gennemføre en særlig type forbedringer, der kan medføre besparelser i energiforbruget og dermed udgifterne hertil. Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget er der tale om en supplerende lejeforhøjelsesadgang i forhold til de almindelige forbedringsregler. Der er allerede efter de gældende regler adgang til at kræve forbedringsforhøjelser for energiforbedringer. Der er således i retspraksis taget stilling til, om en foranstaltning, herunder energibesparende, kan anses for en forbedring, der kan medføre en lejeforhøjelse.

Hvis udlejerens gennemfører alle de energiforbedringer, som efter udlejerens opfattelse har en fornuftig rentabilitet, uden at det medfører stigninger i den samlede husleje (inkl. varmeudgiften), forekommer det ikke logisk, at udlejerens ikke i større omfang end efter de gældende regler skulle få dækket sine omkostninger ved projektet gennem den mulige lejeforhøjelse.

Energiomkostningerne varierer fra kommune til kommune. Dette indebærer naturligvis tilsvarende variationer i den totaløkonomiske rentabilitet af et givet projekt, afhængigt af, hvor i landet det gennemføres.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at en udlejer bør undersøge mulighederne for at opnå rådgivning fra et energiselskab, inden beslutningen om at igangsætte totaløkonomisk rentable forbedringer træffes. En sådan rådgivning kan medvirke til, at der i samme projekt medtages alle initiativer, der er rentable.

Det vil blive anført i bemærkningerne til lovforslaget, at det er hensigten at indføre en enklere ordning end certificering af energimærkningsfirmaer til ekstern kvalitetssikring af energiforbedringsprojektet i anlægsfasen. Herefter skal udlejerens foreslå to certificerede energimærkningsfirmaer, hvoraf et flertal af lejerne skal pege på ét indenfor en frist på 3 uger. Gør lejerne ikke det, kan udlejerens selv vælge firmaet blandt de to foreslåede. Denne ordning er ikke til hinder for, at et flertal af lejerne umiddelbart godkender udlejerens primære valg af energimærkningsfirma.

Høringssvarene giver ikke i øvrigt anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Lejernes LO* mener, at lejerens ret til erstatningsbolig fjernes, for så vidt angår totaløkonomisk rentable forbedringer, og at det ikke er sikret, at støtte fra et energiselskab kommer lejerne til gode.

Kommentar:

Det er Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters opfattelse, at udlejerens ved varsling af en forbedringsforhøjelse efter boligreguleringslovens § 27 er forpligtet til at følge reglerne om genhusning i boligreguleringslovens § 26, hvis lejeforhøjelsen overstiger 190 kr. pr. m² bruttoetageareal (2014-prisniveau). Der er således ikke foreslået ændringer af lejernes ret til genhusning. Samtidig bemærkes, at lejerne næppe har nogen interesse i en sådan genhusning, da kravet til udlejerens totaløkonomiske investeringer netop er, at der ikke sker nogen stigning i bruttohuslejen.

Det fremgår af forslaget til totaløkonomisk rentable forbedringer, at udlejerne kan forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, men maksimeret til lejernes besparelse. Huslejenævnet skal derfor tage stilling til en forbedringsforhøjelse for totaløkonomisk rentable forbedringer ud fra de udgifter, der med rimelighed er afholdt. Ved opgørelsen heraf skal der naturligvis ses bort fra udgifter, som udlejerens har fået finansieret på anden vis, fx gennem opnåede tilskud eller rabatter.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. *Lejernes LO* foreslår, at det præciseres, at lejeren har ret til 3 år efter gennemførelsen af energiforbedringerne at få kontrolleret, om forudsætningerne for lejeforhøjelsen holder, og at der kun kan opretholdes en forbedringsforhøjelse i det omfang, der er opnået en tilsvarende energibesparelse.

Kommentar:

Betingelsen for, at udlejerens kan kræve en lejeforhøjelse baseret på de rimelige og nødvendige udgifter til totaløkonomisk rentable forbedringer, er, at lejeforhøjelsen ikke overstiger lejerens besparelse på energiudgifterne.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der vil blive fastsat regler om, hvilke betingelser udlejerens skal opfylde for at kunne kræve lejeforhøjelse efter de foreslåede regler, hvorledes lejeforhøjelsen beregnes, og hvorledes den dokumenteres. Det er hensigten, at der skal stilles præcise krav til dokumentationen af totaløkonomien i projektet og dermed til, hvordan besparelsen beregnes.

Forud for påbegyndelsen af projektet skal udlejerens indhente en vurdering fra et certificeret energimærkningsfirma fastsætte af, om de energimæssige forudsætninger for projektet i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

De certificerede energimærkningsfirmaer er uvildige firmaer, der er underlagt Energistyrelsens regler om certificering af virksomheder til udførelse af energimærkninger. Deter vurderingen, at energimærkningsordningens krav opfylder behovet i forhold til at kvalitetssikre projekter om totaløkonomi. Det indgår således i disse krav, at virksomheden har kendskab til rentabilitetsberegninger for energiinvesteringsprojekter. Herved opnås der

en høj grad af sikkerhed for lejerne for, at de projekterede energibesparelser rent faktisk også realiseres i driftsfasen, vel at mærke ved uændret brugeradfærd.

Det er hensigten, at udlejeren skal foreslå to certificerede energimærkningsfirmaer, hvoraf et flertal af lejerne skal pege på ét indenfor en frist på 3 uger. Gør lejerne ikke det, kan udlejeren selv vælge firmaet blandt de to foreslåede.

Det er således ikke behov for den foreslåede kontrol.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. Aftalt grøn byfornyelse

1. Lejernes Landsorganisation mener, at der bør tilkobles en frivillig konsulentbistand i form af en partsrådgivning, som skrives ind i loven. Samtidig ønsker organisationen, at det præciseres, at Grundejernes Investeringsfond ikke kan yde partsrådgivning. *Danske Udlejere* peger på, at det i forslaget er anført, at der tilbydes gratis rådgivning, men mener ikke, at forslaget dækker parter, som ikke indbetaler til Grundejernes Investeringsfond. *Danmarks Lejerforeninger* mener ikke, at Grundejernes Investeringsfonds rådgivning vil være uvildig, da der er udlejerflertal i fondens bestyrelse.

Kommentar:

Da forslaget om grøn byfornyelse bygger på en aftale mellem udlejer og lejere, er det fundet hensigtsmæssigt at etablere en ordning, hvor det bliver muligt for såvel lejere som udlejere at få en uvildig rådgivning i forbindelse med, at der forhandles om at gennemføre grøn byfornyelse i en ejendom. Efter forslaget får Grundejernes Investeringsfond mulighed for at yde både lejere og udlejere en udvidet gratis rådgivning i stil med den rådgivning, fonden har ydet i forbindelse med tidligere ordninger. Rådgivningen omfatter både udlejere og lejere i ejendomme, som indbetaler til Grundejernes Investeringsfond, og ejendomme som ikke indbetaler til fonden. Det fremgår klart af bemærkningerne til forslaget, at den rådgivning, Grundejernes Investeringsfond kan yde, består i uvildig rådgivning til begge parter. Partsrådgivning ligger således uden for Grundejernes Investeringsfonds opgaver i forbindelse med aftalt grøn byfornyelse. Der findes ikke behov for at indføre yderligere adgang til gratis partsrådgivning.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. Danske Udlejere ønsker præciseret, at den aftalte og af huslejenævnet godkendte lejeforhøjelse ikke senere kan ændres. *Danmarks Lejerforeninger* mener, at lejerne bør have adgang til at få efterprøvet lejeforhøjelsens beregning ved huslejenævnet. *Husleje- og beboerklagenævnsforeningen* ønsker, at det præciseres, om fremtidige lejere af lejligheder, der er uudlejede på tidspunktet for gennemførelse af ombygningen, kan anfægte lejefastsættelsens amt, om lejeren er part i en sag om forhåndsgodkendelse.

Kommentar:

Ifølge lovforslaget godkendes lejeforhøjelsen som følge af de aftalte energibesparende arbejder af huslejenævnet ved en forhåndsgodkendelse, som lejerne skal have udleveret af udlejeren før aftalens indgåelse. Lejerne har på det grundlag mulighed for at tage stilling til, om de ønsker at indgå en aftale om grøn byfornyelse.

Der findes ikke grundlag for at indføre klagemulighed til huslejenævnet over størrelsen af lejeforhøjelsen for eksisterende eller fremtidige lejere, da nævnet på forhånd har fastsat lejens størrelse og er bundet af sin afgørelse.

Efter Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters opfattelse er lejeren ikke part i en sag om forhåndsgodkendelse af en forbedringsforhøjelse, men lejeren har en partslignende status, fordi lejeren i forbindelse med nævnets behandling høres.

Hvis de enkelte lejere skulle kunne indbringe sager om forhåndsgodkendelse for huslejenævnet, ville det modvirke hele beslutningsprocessen om aftalt grøn byfornyelse, da det så ikke ville være muligt inden for en overskuelig tid at få indhentet den forhåndsgodkendelse, der indgår som en gyldighedsbetingelse for indgåelse af aftalen om grøn byfornyelse.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

3. Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen mener, at det i § 58 a, stk. 9, bør præciseres, at der skal gives et varsel på 3 måneder ved de omhandlede lejeforhøjelser.

Kommentar:

Det vil blive præciseret i bemærkningerne til lejelovens § 58 a, at forhøjelsen skal gennemføres med 3 måneders varsel, jf. henvisningen i den foreslåedes § 58 a, stk. 7, til lejelovens § 59, stk. 1, hvoraf dette varsel fremgår.

4. Ejendomsforeningen Danmark mener, at certificerede energimærkningsfirmaers beføjelser bør udgå eller som minimum klarlægges, da disse firmaer tillægges væsentlige beføjelser i processen.

Ejendomsforeningen Danmark og Bygherreforeningen mener, at et prospekt udarbejdet af ejeren i kombination med rådgivning fra Grundejernes Investeringsfond bør være tilstrækkeligt grundlag for aftale med lejerne.

Kommentar:

Det er -både for udlejeren og lejerne - af afgørende betydning, at de energimæssige konsekvenser ved gennemførelsen af projektet er grundigt belyst, inden aftalen endeligt indgås. Netop derfor er det i henhold til lovforslaget en betingelse, at der indhentes en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af de påtænkte arbejder.

De certificerede energimærkningsfirmaer er uvildige firmaer, der er underlagt Energistyrelsens regler om certificering af virksomheder til udførelse af energimærkninger. Deter vurderingen, at energimærkningsordningens krav opfylder behovet i forhold til at kvalitetssikre projekter om aftalt grøn byfornyelse. Det indgår således i disse

krav, at virksomheden har kendskab til rentabilitetsberegninger for energiinvesteringsprojekter.

Firmaernes beføjelser består alene i at beregne de energimæssige konsekvenser af de energibesparende arbejder. De certificerede firmaer vurderes på det grundlag at være de bedst egnede til at varetage opgaven.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. Ejendomsforeningen Danmark stiller sig kritisk over for, at kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for indfasningsstøtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder, idet kommunalbestyrelsen herved får mulighed for at gribe ind i et projekt på et sent tidspunkt.

Kommentar:

Kommunalbestyrelsens mulighed for at stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde økonomisk støtte til en ejendom er en generel bestemmelse i byfornyelsesloven, som gælder i forhold til al økonomisk støtte. Bestemmelsen er alene begrundet i at sikre, at det offentlige ikke yder støtte til gennemførelse af bygningsarbejder, der forringer en bygnings bevaringsværdi.

I praksis vil lejere og udlejer i forbindelse med forhandlinger om grøn byfornyelse have kontakt til kommunen vedrørende muligheden for indfasningsstøtte på et tidligt tidspunkt i processen. I den forbindelse kan udlejer sikre sig oplysninger om eventuelle krav af arkitektonisk, miljømæssig og udførelsesmæssig karakter, som kommunen vil stille. Det vejledningsmateriale til aftalt grøn byfornyelse, som vil blive udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter til hjælp for udlejere og lejere vil bl.a. oplyse om dette forhold.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6. Ejendomsforeningen Danmark og Bygherreforeningen har bemærkninger til beslutningsproceduren blandt lejerne.

Ejendomsforeningen Danmark ønsker, at beboerrepræsentationen kan indgå endegyldig aftale efter forslagets § 50 d, stk. 2, hvor der vil være en minimal lejeforhøjelse for lejerne.

Bygherreforeningen mener, at det af hensyn til udlejerens vurdering af sin risiko ved energiforbedringer er vigtigt med en effektiv beslutningsprocedure blandt lejerne, og at beboerrepræsentationen bør have kompetence til at indgå aftalen med bygningsejeren, når energibesparelsen fuldt ud svarer til huslejeforhøjelsen.

Kommentar:

Bestemmelsen i lovforslaget er parallel til den gældende bestemmelse i lejeloven om beboerrepræsentanternes kompetence til at aftale forbedringer på samtlige lejeres vegne med udlejeren.

Det indgår ikke i udmøntningsaftalen af 12. november 2013, at beslutningskompetencen for beboerrepræsentanterne skal være anderledes for så vidt angår aftalt grøn byfornyelse.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

7. *Bygherreforeningen* mener, at det er tvivlsomt, om huslejenævnene har den fornødne ekspertise til at vurdere de beregninger, de tekniske rådgivere opstiller.

Kommentar:

Huslejenævnet afgør selv, hvilke oplysninger det er nødvendigt at indhente, for at sagen er tilstrækkeligt oplyst til, at nævnet kan træffe afgørelse, herunder om der er behov for særlig teknisk kyndig bistand.

I forbindelse med gennemførelse af det konkrete projekt, som aftalen om grøn byfornyelse vil komme til at omhandle, skal der fra et certificeret energimærkningsfirma indhentes en erklæring om projektets energimæssige aspekter og konsekvenser.

I det omfang, nævnet vurderer, at der vil være tale om bevisførelse om de energimæssige konsekvenser, må nævnet henvise sagen til behandling i boligretten.

Høringsvaret giver derfor ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

8. *Lejernes LO* foreslår, at det gøres til en gyldighedsbetingelse for aftalen, at lejerne er oplyst om muligheden for konsulentbistand, og at lejerne har fået udleveret en checkliste til brug i forhandlingerne med udlejer.

Kommentar:

Orientering til alle lejere om mulighed for uvildig gratis rådgivning samt checkliste til brug for forhandlingerne vil blive omfattet af det vejledningsmateriale, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udsender samtidig med ordningens ikrafttræden.

Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

9. *Lejernes Landsorganisation* foreslår, at det præciseres, at et mindretal af lejerne har mulighed for at prøve aftalens lovlighed. *Danmarks Lejerforeninger* mener, at det bør være en gyldighedsbetingelse, at udlejeren oplyser lejerne om fristen på 6 uger for at indbringe spørgsmålet om aftalens gyldighed for huslejenævnet.

Kommentar:

Det fremgår klart af den foreslåede § 50 m i byfornyelsesloven, at den enkelte lejer kan klage over, at aftalen ikke opfylder betingelserne for aftalens gyldighed som nævnt i den foreslåede § 50 e.

Oplysning om klagefrist vedrørende aftalens gyldighed vil fremgå af den aftaleblanket, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejder, og som det vil blive obligatorisk at anvende for indgåelse af aftalen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

10. *Lejernes Landsorganisation* foreslår, at lejeforhøjelsen ikke skal kunne overstige det lejedes værdi.

Kommentar:

Det omhandlede lovforslag bygger netop på en aftalemodel mellem udlejer og lejere, hvor udlejers incitament til at gennemføre energiforbedringer forbedres ved at give mulighed for en højere lejestigning end ved en forbedring efter gældende regler. Lejeforhøjelsen er således ikke begrænset til en beregning på grundlag af de rene forbedringsudgifter.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

11. Husleje- og beboerklagenævnsforeningen ønsker svar på, om der alene gælder en beløbsgrænse, når der indgås en aftale om grøn byfornyelse efter den foreslåede § 50 d.

Kommentar:

Det kan bekræftes, at der gælder en beløbsgrænse for lejeforhøjelsen, når aftalen om grøn byfornyelse indgås med beboerrepræsentanterne efter forslagets § 50 d, stk. 2. Denne grænse er ikke gældende, hvis aftalen indgås med et flertal af lejerne. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil behandle spørgsmålet i vejledningsmaterialet.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

12. Husleje- og beboerklagenævnsforeningen foreslår, at der af bevismæssige årsager stilles krav om, at udlejerens meddelelse til lejerne om aftalens indgåelse skal fremsendes med rekommanderet post.

Kommentar:

Udlejer har en klar interesse i at kunne dokumentere, at hans meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejerne, idet det er grundlaget for, at klagefristen begynder at løbe. Der findes ikke grundlag for at fastsætte en bestemt fremsendelsesmåde i loven. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil behandle emnet i vejledningsmaterialet til ordningen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

13. Dansk Byggeri peger på, at det fremstår uklart, om et energiselskab er forpligtet til at yde tilskud til en udlejer, der anmoder om det.

Kommentar:

Ordningen om aftalt grøn byfornyelse baseres på allerede eksisterende tilskudsmuligheder på energiområdet og i byfornyelsesloven. Det fremgår af lovforslaget, at støtte fra energiselskaberne gives i henhold til elforsynings- og naturgasforsynings- og varmforsyningslovene, samt aftalen af 13. november 2012 mellem klima- og energiministeren og net- og distributionsselskaberne inden for el, naturgas, fjernvarme og olie om selskabernes fremtidige energispareindsats, hvorefter net- og distributionsvirksomhederne er forpligtet til at sikre realisering af en vis mængde energibesparelser hvert år. Selskaberne bestemmer efter aftalen selv, hvor og hvordan besparelserne skal realiseres. Udlejeren tager således selv kontakt til og indgår aftale med de energiselskaber, som erhverver energibesparelser i bygninger.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

14. Lejernes Landsorganisation foreslår, at aftalt grøn byfornyelse tilføres en økonomisk støtteordning.

Kommentar:

Det omhandlede lovforslag er en udmøntning i lovgivning af aftalen af 22. marts 2012 om den danske energipolitik 2012-2020 samt udmøntningsaftalen af 12. november 2013 mellem regeringen og V, DF og K. Heri er fastlagt, hvilke elementer der skal indgå i energisparepakken.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

15. Ejendomsforeningen Danmark mener, at kravet om, at det ved senere genudlejninger skal oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse bør udgå eller alternativt erstattes af en ny autoriseret standardlejekontrakt, hvor oplysningen kan krydses af.

Kommentar:

Kravet om at en ny lejer i lejeaftalen skal gøres opmærksom på, at der i ejendommen er gennemført energiforbedringer som følge af aftalt grøn byfornyelse beror på, at det skal være gennemsigtigt for lejeren, at der er sket energiforbedringer i lejemålet, hvor lejeforhøjelsen ikke er begrænset til en beregning på grundlag af de rene forbedringsudgifter. Lejen kan således være højere end det lejedes værdi.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter agter at indarbejde oplysningen i en revideret udgave af den autoriserede standardlejekontrakt.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

16. Lejernes Landsorganisation ønsker, at det præciseres, at udlejer altid skal indhente en forhåndsgodkendelse i huslejenævnet, såfremt aftalen indeholder forbedringsudgifter.

Kommentar:

Det fremgår klart af den foreslåede § 50 e i byfornyelsesloven, at det er en gyldighedsbetingelse, at lejer fra udlejer før aftalens indgåelse modtager huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen. Denne betingelse gælder, uanset om aftalen indeholder forbedringsarbejder eller ej. Eneste undtagelse er den situation, hvor samtlige lejere tiltræder aftalen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

17. Ejendomsforeningen Danmark bemærker, at der med formuleringen i forslagens § 1, nr. 12, § 58 a, stk. 3, "lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning", er indført et nyt begreb, som bør præciseres, idet det er uklart, hvad der ligger i formuleringen.

Kommentar:

Det kan oplyses, at formuleringen er enslydende med og betyder det samme som den gældende formulering i lejelovens § 58, stk. 2.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

18. Danske Udlejere finder ikke, at der er taget stilling til, hvem der skal afholde udgifter til indledende undersøgelser m.v., såfremt der ikke indgås en aftale om grøn byfornyelse.

Kommentar:

En aftale om grøn byfornyelse baserer sig på et forhandlingsforløb mellem udlejer og lejere, inden parterne tilslutter sig et projekt. Initiativet til at etablere et forhandlingsforløb kan komme fra både udlejer og lejerne, og kan være taget på grundlag af indledende undersøgelser og rådgivning. Udgifter hertil vil kunne medtages i en efterfølgende aftale, men indgås der ikke en aftale, må udgifterne afholdes af rekvirenten.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

19. Lejernes Landsorganisation påpeger, at lejere med et lavt rådighedsbeløb efter husleje svigtes, idet en bestemmelse i byfornyelsesloven om sikring af en betalelig erstatningsbolig er fjernet.

Kommentar:

Det bemærkes, at der ikke er fjernet bestemmelser om erstatningsboliger i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

20. Ejendomsforeningen Danmark mener, at aftalt grøn byfornyelse kun vil medføre en beskeden stigning i energiforbedringer.

Kommentar:

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter skønner, at forøgelsen af investeringsomfanget som følge af grøn byfornyelse vil udgøre omkring 50 mio. kr. på årsbasis i 2015 og de følgende år, hvorefter det gradvist vil aftage til 40 mio. kr. i 2025 (langt sigt). Samtidig skønnes, at forøgede nettoinvesteringer som følge af totaløkonomisk rentable forbedringer vil udgøre 48 mio. kr. på årsbasis i 2015, hvorefter de vil reduceres til 13 mio. kr. i 2025 (langt sigt). Samlet er der således tale om forøgede investeringer i energiforbedringer på op imod 100 mio. kr. om året i de nærmeste år ud over de energiforbedringer, der også ville blive foretaget under gældende regler.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. Krav til ejendommens energistandard for at kunne anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2

1. Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere opfatter kravet om, at ejendommen skal opfylde energimæssige betingelser, for at der kan gennemføres en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som en restriktion i adgangen til at modernisere lejligheder gennemgribende ved lejeledighed. Konsekvensen heraf kan efter deres og *Bygherre-*

foreningens opfattelse være, at den løbende modernisering af private udlejningsboliger reduceres eller sættes i stå. *Ejendomsforeningen Danmark* mener ikke, at der skal foretages fradrag for sparet vedligeholdelse ved opgørelsen af energiforbedringskravet på 400 kr. pr. m². *Dansk Byggerier* positive over for, at der stilles energimæssige krav for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men er tvivlende over for, om forslaget fører til de forventede energiforbedringer, og ser derfor frem til evalueringen af ordningen. *Lejernes LO* beklager, at udlejeren skal kunne nøjes med at opfylde energikravet ved at foretage energiforbedringer for mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen.

Kommentar:

Hensigten med forslaget er at bidrage til en reduktion af energiforbruget i private udlejningsejendomme. Forslaget indebærer, at udlejeren ikke kan opnå den gunstige lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis ikke ejendommen allerede har eller bringes til at opfylde en energimærkning på A-D, eller udlejeren investerer mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen i rene energiforbedringer.

En energimærkning på D er et energikrav, der i store træk svarer til de krav, der med virkning fra Bygningsreglement 1977 blev stillet til nybyggeri. Kravene til energistandarden i nybyggeriet er efterfølgende i senere versioner af bygningsreglementet blevet skærpet meget betydeligt.

Energiforbedringer på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen opgøres som det generelle investeringskrav for anvendelse af den attraktive lejefastsættelse efter en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med fradrag for vedligeholdelse, herunder for sparet vedligeholdelse. Kravet indebærer, at der opnås en bedre energitilstand i ejendomme med en dårligere energimærkning end D.

Udlejeren må derfor vurdere, hvorledes det samlede afkast vil være i en investering i at bringe ejendommen til at opfylde energikravene og gennemføre gennemgribende forbedringer i en eller flere ledige lejligheder. I denne vurdering må ligeledes indgå, om energiarbejder vedrørende ejendommen kan gennemføres efter de foreslåede regler om totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse.

Hvis der er foretaget energiforbedringer i en ejendom, således at udlejeren kan opnå en energimærkning på D eller bedre ved en mindre investering end 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen, er forslaget ikke til hinder herfor.

Hvis den samlede vurdering generelt fører til, at afkastet af investeringen ikke vil være attraktivt for udlejeren, vil konsekvensen være en reduktion af anvendelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Udlejers incitament til at benytte boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er meget betydeligt, idet der i gennemsnit er tale om huslejestigninger i størrelsesordenen 70 pct. ifølge ministeriets seneste undersøgelse heraf. Det er derfor vurderingen, at reduktionen af anvendelsen på mellemlangt sigt vil være meget begrænset, og at udlejerne må antages at ville benytte bl.a. de nye forbedrede muligheder til at opfylde energikravene, således at en komfort- og energimæssigt tidssvarende bolig går hånd i hånd med den gunstige lejefastsættelse.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Ejendomsforeningen Danmark, Bygherreforeningen og Dansk Byggeri* foreslår, at ikke kun fredede bygninger, men også bevaringsværdige ejendomme og ejendomme, der er omfattet af en bevarende lokalplan skal undtages fra forslaget om energimæssig minimumstandard.

Kommentar:

Som anført i de almindelige bemærkninger til lovforslaget er undtagelsen af fredede ejendomme bl.a. begrundet i, at fredede ejendomme ikke er omfattet af kravet om energimærkning efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, at der såvel udvendigt som indvendigt kun kan foretages begrænsede ændringer af ejendommen, og at alle ændringer på forhånd skal godkendes af Kulturstyrelsen. Hertil kommer, at den gruppe ejendomme entydigt kan identificeres, således at der ikke skabes muligheder for generelt at omgå de skærpede krav til anvendelse af den meget attraktive lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Der gør sig ikke samme forhold gældende for de ejendomme, der foreslås undtaget i høringssvarene. Høringssvarenes forslag vil indebære, at en række ejendomme, der fx er omfattet af en bevarende lokalplan, bliver undtaget fra de skærpede krav, selv om det er rentabelt at opfylde energikravene, og selv om ejendommene er omfattet af kravet om energimærkning. Forslagene modvirker således hensigten om at få gennemført energibesparelser i private udlejningsejendomme.

Det bemærkes, at lovforslaget ikke stiller krav om, at udlejerens under alle omstændigheder skal nedbringe energiforbruget i ejendommen. Det er kun et krav, hvis udlejerens vil benytte den meget attraktive lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved gennemgribende forbedring af ledige lejligheder. Det er således frivilligt for udlejerens, om energikravene skal opfyldes.

Som det fremgår af Bygningskultur Danmarks "Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger" (2010) er der forholdsvis mange energiforbedringer, der med fordel kan foretages i bevaringsværdige ejendomme. Forbedringer kan samtidig gennemføres efter de foreslåede mere gunstige regler, herunder om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse, og sammen med større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3. *Ejendomsforeningen Danmark* anfører, at udlejerens opfyldelse af investeringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke længere kan omfatte energiforbedringer.

Kommentar:

Lovforslaget omfatter ikke ændringer i, hvorledes udlejerens skal opfylde investeringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, for at lejemålet kan anses for at være gennemgribende forbedret, herunder i hvilket omfang investeringskravet kan opfyldes ved at gennemføre energibesparelser som led i den gennemgribende forbedring af et ledigt lejemål. Udlejerens kan således som hidtil opfylde en del af investeringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved at foretage energiforbedringer i lejemålet.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

5. Forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser

1. *Ejendomsforeningen Danmark* ønsker ikke, at huslejenævnet skal tage stilling til størrelsen af den samlede leje, der kan kræves efter gennemførelsen af en forbedring, hvis udlejerer ikke har anmodet om det. *Bygherreforeningen* og *Dansk Byggeri* er positive over for, at det bliver muligt, at udlejerer frivilligt kan indhente en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den samlede leje efter gennemførelsen af forbedringen, men *Bygherreforeningen* er bekymret for, om krav om forhåndsgodkendelse vil medføre et forøget tidsforbrug og øget usikkerhed over for, om den samlede leje kan oppebæres.

Kommentar:

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere i forbindelse med den strategi for energiforbruget i bygninger, der blev udarbejdet i kølvandet på energiaftalen 2008 peget på, at det var en barriere for gennemførelse af forbedringer, at nogle nævn ikke tog stilling til, om udlejerer kunne opkræve den fulde forbedringsforhøjelse, fordi den gældende leje oversteg det lejedes værdi.

Da værdien af en forhåndsgodkendelse hænger sammen med, at udlejerer skal kunne opnå et bedre overblik over den økonomiske risiko ved at gennemføre en konkret forbedring, forekommer det nødvendigt, at huslejenævnet skal tage stilling til, om der er plads til forbedringsforhøjelsen inden for den samlede leje efter gennemførelsen.

Forhåndsgodkendelse er en frivillig ordning for udlejerer. Der er således ikke krav om, at udlejerer skal indhente en forhåndsgodkendelse af en forbedringsforhøjelse, heller ikke i lejemål, hvor den gældende leje overstiger det lejedes værdi.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2. *Ejendomsforeningen Danmark* finder det modstridende, at huslejenævnet skal kunne nedsætte en ellers korrekt beregnet og lovlig lejeforhøjelse, hvis den samlede leje herved kommer til at oversige det lejedes værdi.

Kommentar:

Der vil ikke være tale om, at huslejenævnet skal nedsætte en korrekt beregnet og lovlig forbedringsforhøjelse, hvis den samlede leje efter forbedringens gennemførelse overstiger det lejedes værdi. Huslejenævnet skal tage stilling til størrelsen af forbedringsforhøjelsen, der herefter kan medtages som et forbedringstillæg til lejen, men hvis den gældende leje overstiger det lejedes værdi, vil den samlede leje efter forbedringens gennemførelse skulle reduceres til et niveau, der udgør summen af forbedringsforhøjelsen og gældende leje, der ikke overstiger det lejedes værdi.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3. *Danske Udlejere* ønsker tilført huslejenævnene flere midler for at undgå, at sagsbehandlingstiderne forlænges.

Kommentar:

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget er det anført, at de kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL. Disse forhandlinger er indledt, og de forhold, *Danske Udlejerere* jser, indgår heri.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

4. *Husleje- og beboerklagenævnsforeningen* ønsker af hensyn til fristen for afgørelse af forhåndsgodkendelser præciseret, hvornår afgørelsen anses for truffet.

Kommentar:

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at nævnets frist på 2 måneder til at give en forhåndsgodkendelse skal ses i forhold til nævnsmødets afholdelse og protokollering af nævnets beslutning. Forhåndsgodkendelsen anses således i forhold til fristen på 2 måneder for givet, når huslejenævnet har holdt møde, og beslutningen om forhåndsgodkendelse er indført i protokollen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

6. Forøgelse af lejernes råderet

1. *Ejendomsforeningen Danmark* kritiserer forslaget om at forhøje den maksimale godtgørelse til lejeren for gennemførelse af råderetsarbejder i boligen til niveauet for almene lejere, fordi det lægger en urimelig økonomisk byrde på udlejeren, og fordi det vil være et indgreb i udlejerens ret til at bestemme, hvorledes lejlighederne i en udlejningsejendom skal indrettes. *Ejendomsforeningen Danmark* mener, at udlejeren skal kunne nægte samtykke til råderetsarbejder, hvis udlejeren selv ønsker at gennemføre arbejderne på et tidspunkt, og at udlejeren skal have øget indflydelse på, hvorledes arbejderne gennemføres.

Bygherreforeningen, Dansk Fjernvarme og KL peger på usikkerheden vedrørende udlejerens retsstilling, herunder at reglerne for udlejerens muligheder for at nægte lejeren at gennemføre råderetsarbejder er uklare.

Kommentar:

De gældende regler om råderet giver lejeren af en beboelseslejlighed ret til at gennemføre forbedringsarbejder bl.a. i form af energibesparende og andre ressourcebesparende foranstaltninger samt etablering, forbedring og renovering af bad og køkken i boligen. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige og skal anmeldes til udlejeren inden påbegyndelsen. Lejeren kan i 2014 ved fraflytning få en maksimal godtgørelse for sine udgifter på knap 44.800 kr. Godtgørelse beregnes alene af det beløb, hvormed udgifterne overstiger en bundgrænse på godt 14.900 kr. af forbedringerne. Godtgørelsen nedskrives efter 2 år med 10 pct. årligt.

Udlejeren kan nægte lejeren at gennemføre særligt luksusprægede eller energiforbrugende arbejder, ligesom det er vurderingen, at udlejeren vil kunne nægte lejeren at gennemføre råderetsarbejder, hvis der i ejendommen er et stort antal lejere, der har udnyttet råderetten, og hvor godtgørelsen ikke er nedskrevet helt.

Hvis udlejeren skulle kunne nægte lejerens at gennemføre råderetsarbejder med henvisning til, at udlejeren selv eventuelt ville gennemføre arbejderne på et tidspunkt, eventuelt i forbindelse med lejerens fraflytning, ville lejernes råderet blive illusorisk.

Når arbejderne er udført, er de udlejerens ejendom, hvilket indebærer, at den fraflyttende lejer ikke kan sælge forbedringerne til en ny lejer, og at udlejeren overtager vedligeholdelsespligten for forbedringerne, medmindre andet er aftalt med lejerens.

Udlejeren har således allerede efter de gældende regler mulighed for at træffe foranstaltninger til at undgå de ulemper, der er peget på i høringssvarene.

Der indgår ikke i lovforslaget ændringer af betingelserne for at opnå godtgørelse for gennemførte råderetsarbejder ved lejerens fraflytning og af gennemførelsesproceduren. Der vil således gælde samme regler herfor som nu og ikke opstå øget uklarhed om bestemmelserne, uanset om den maksimale godtgørelse hæves til niveauet i almene boliger.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Dansk Byggeri* foreslår, at det forhøjede råderetsbeløb rettes mod energibesparelser.

Kommentar:

Forslaget sigter alene mod at ligestille lejere i private udlejningsejendomme med lejere i almene boliger, der siden 2009 har haft en råderet på 110.252 kr. (2009). Det indgår ikke i udmøntningsaftalen af 12. november 2013, at der skal gælde andre kriterier for lejerens anvendelse af sin råderet. Lejerens kan således med de begrænsninger, der er anført ovenfor, anvende råderetten inden for rammerne af positivlisten i bekendtgørelsen om råderet.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

7. Krav om måling af energiforbrug

Ejendomsforeningen Danmark og *Bygherreforeningen* mener, at opsætning af vandmålere altid skal kunne besluttet af udlejeren. *Danske Udlejere* ønsker, at der generelt skal være mulighed for, at udlejeren kan udskille vand af lejen og opkræve et vandbidrag ved siden af lejen. *Lejernes LO* ønsker, at det kun skal være lejeren, der kan beslutte opsætning af vandmålere.

Kommentar:

De gældende regler om vandregnskaber giver ikke udlejeren mulighed for at kræve afregning for vand efter målere i eksisterende ejendomme. Det er kun lejeren, der kan kræve opsætning og afregning efter målere. Opsætning af vandmålere i nybyggeri og ved omfattende ombygninger, hvorved væsentlige dele af ejendommens vandforsyning til de enkelte lejemål fornyes, er reguleret af byggelovgivningen. Hvis der indføres krav om individuel måling af vandforbrug og kølingsforbrug, skal udlejeren have mulighed for at kunne opsætte målere for at efterkomme kravet.

Installation af vandmålere anses for en forbedring, som kan medføre en lejeforhøjelse for lejerne. Da der i eksisterende byggeri vil skulle opsættes målere ved alle steder, hvorfra der kan tappes varmt og koldt vand, vil udgifterne til opsætning af vandmålere kunne være betydelige med heraf følgende lejeforhøjelser. Derfor er der i de gældende regler kun givet mulighed for, at udlejeren kan kræve opsat vandmålere, hvis det er pålagt i henhold til lov.

Det er ikke muligt at opgøre, hvor stort vandforbrug den enkelte lejer har, medmindre der er opsat vandmålere, der måler vandforbruget i lejemålet. Det vil derfor ikke være muligt at fordele vandforbruget mellem lejerne i forhold til deres forbrug og dermed ikke at opkræve en konto betaling for disse vandudgifter ved siden af lejen.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

8. Øvrige bemærkninger og ændringsforslag i de indkomne høringssvar

I lovforslaget er indarbejdet enkelte ændringer af teknisk art, der er peget på i høringssvarene.

9. Høringsparter

Lovforslaget er sendt i høring hos følgende organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Arkitektforeningen, BAT-Kartellet, BL – Danmarks almene boliger, BOSAM, Byfornyelseskonsulenterne A/S, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, BygningsFredningsForeningen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Arkitektvirksomheder, Dansk Energi, Dansk Fjernvarme, DI, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejernes Landsorganisation, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, I.C. Byfornyelse, KL, Kuben Byfornyelse Danmark A/S, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Landdistrikternes Fællesråd, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, sbs rådgivning A/S, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, Søren Garde Rådgivning og TEKNIQ.