

CLEMENS

ADVOKATFIRMA

Advokatpartnerselskab
Skt. Clemens Stræde 7
Postboks 623
8000 Aarhus C

info@clemenslaw.dk
www.clemenslaw.dk

Tlf. 87 32 12 50
CVR-nr. 32 67 65 61

Folketinget
Boligudvalget

LOVFORSLAG 176 OM ØGEDE ENERGIKRAV VED ANVENDELSE AF BOLIG- REGULERINGSLOVENS § 5, STK. 2

Min henvendelse drejer sig om ovennævnte lovforslag og navnlig ikrafttrædelsesbestem-
melsen i lovens § 3, stk. 2.

Bestemmelsen rejser en problemstilling, som jeg ikke kan se, er fremført tidligere, og som
udvalget derfor muligvis ikke er bekendt med. Det vedrører skærpelsen af kravet til ener-
gimærke for at kunne udleje et lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Hidtil har det været således, at en ejendom skulle have minimum energimærke D for, at
der kunne ske udlejning efter § 5, stk. 2. Dette skærpes som bekendt således, at energi-
mærket fremadrettet som minimum skal være energimærke C.

Ifølge ikrafttrædelsesbestemmelsen i L176 § 3, stk. 2, gælder det skærpede krav for leje-
mål, hvor lejeperioden begynder 1. juli 2020 eller senere. Det må formentlig forstås såle-
des, at lejeren skal være flyttet ind og være forpligtet til at betale leje, inden den 1. juli
2020, dvs. om knap 2 måneder i skrivende stund.

Allerede inden lovforslaget blev fremsat, har mange udlejere igangsat gennemgribende
moderniseringer i ejendomme med energimærke D. I mange tilfælde vil det ikke være
muligt for disse udlejere at nå at færdiggøre arbejderne eller at finde en ny lejer, der kan
flytte ind i lejemålet inden 1. juli 2020.

Konsekvensen heraf er således, at disse udlejere ender med at have igangsat en række
moderniseringsarbejder, som de efter færdiggørelsen ikke kan bruge som forudsat til at

DATO

30. april 2020

JOURNAL NR.

KN-55009

PARTNER

Kim Nielsen

SEKRETÆR

Marianne Brus Hesselvang
mbh@clemenslaw.dk
Direkte tlf. +45 87 32 12 70

leje ud efter § 5, stk. 2, da energikrævet bliver skærpet, inden de når at blive færdige med arbejderne, eller inden de når at finde en ny lejer.

Det virker ikke rimeligt, at man på den måde reelt lovgiver med tilbagevirkende kraft.

Jeg har i går talt med en klient med en større ejendomsportefølje, hvis ultimative ejere er forskellige danske pensionskasser. Min klient anslår, at de p.t. har ca. 25 igangværende moderniseringssager i ejendomme med energimærke D, hvor de ikke kan nå at blive færdige eller foretage udlejning inden 1. juli 2020. Disse lejligheder kan således ikke lejes ud efter § 5, stk. 2 alligevel, medmindre min klient tillige afholder udgifter til at løfte ejendommens energimærke til C, hvis dette i øvrigt er praktisk muligt.

Min klient er næppe den eneste udlejer med dette problem.

Ikrafttrædelsesbestemmelsen bør derfor ændres således, at det skærpede energikrav gælder for lejemål, hvor de gennemgribende moderniseringsarbejder først er igangsat efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2020, og således uden skelen til, hvornår lejemålet herefter lejes ud efter § 5, stk. 2. Dette vil man sagtens kunne håndtere, f.eks. ved at udlejerens så i en senere sag må dokumentere ved fremlæggelse af entrepriseaftale e.l., at arbejderne var igangsat inden lovens ikrafttræden.

Jeg skal derfor henstille til, at Boligudvalget drøfter problemstillingen, og forhåbentlig også tager højde herfor i den endelige formulering af lovens ikrafttrædelsesbestemmelser.

Med venlig hilsen
CLEMENS
ADVOKATFIRMA

Kim Nielsen
advokat (H)
kn@clemenslaw.dk