



## NOTAT

Dato: 3. december 2012  
Kontor: Boliglovgivning  
Sagsnr.: 2012-3828  
Sagsbehandler: PSH/KAG/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:

Advokatrådet, Arkitektforeningen, BL, BOSAM, Bygherreforeningen i Danmark, BygningsFredningsForeningen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Arkitektvirksomheder, Dansk Energi, Dansk Fjernvarme, DI, Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret og TEKNIQ.

#### **1. Generelt om indholdet af lovforslaget**

*1. Arkitektforeningen, Dansk Byggeri, Dansk Energi, DI, Landbrug & Fødevarer og TEKNIQ* er generelt positivt indstillede over for, at der indføres incitamenter til at foretage energibesparelser i private udlejningsejendomme. *Arkitektforeningen* bifalder, at lovforslaget løser paradoksproblemet.

*Dansk Energi* anerkender, at lovforslaget indeholder flere tiltag, der går i retning af at skabe incitamenter til at gå så langt som muligt i en energirenovering, men ønsker, at der skabes yderligere incitamenter - også uden for lovforslaget - for bygningssejerne til at foretage energirenoveringer.

*Ejendomsforeningen Danmark* mener ikke, at forslaget er ambitiøst nok. *FRI* peger på, at der også bør være fokus på indeklima, og at andre energi- og klimarelaterede samfundsproblemer burde være omfattet af lovforslaget, herunder klimasikring i form af regnvandsafledning. *Danske Arkitektvirksomheder* mener, at lovforslaget risikerer ikke at medføre den ønskede effekt, og er bekymret for, om der tages tilstrækkeligt hensyn til

indeklima. *Danske Arkitektvirksomheder* mener, at lovforslaget ligeledes burde omfatte klimasikring.

*Lejernes LO, Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark* og *Danske Udlejere* finder det uhensigtsmæssigt at medtage alle hovedelementerne i lovforslaget. *Lejernes LO, Danmarks Lejerforeninger, BOSAM* finder, at energisparepakken forrykker balancen mellem udlejere og lejere til fordel for udlejerne, mens *Ejendomsforeningen Danmark, Landbrug & Fødevarer* og *Danske Udlejere* modsat 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, og nogle primært 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 9. oktober 2012 indgået en aftale mellem regeringen og V, DF, EL 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 Danske Arkitektvirksomheder* mener ikke, at der med de elementer, der er i lovforslaget, er tilstrækkeligt med incitamenter til at skabe en afgørende vækst i energirenoveringerne. *FRI* mener ikke, at forslaget grundlæggende gør det attraktivt for udlejerne at energirenovere.

*Arkitektforeningen og DI* peger på, at det er nødvendigt for at få den maksimale effekt af forslaget, at energiforbedringer foretages i forbindelse med bygningernes almene vedligeholdelse og renovering. *Arkitektforeningen* foreslår i den forbindelse en række fradragsordninger for energibesparende foranstaltninger.

#### Kommentar:

I energisparepakken ligger der en vifte af muligheder for at få gennemført energiforbedringer i eksisterende udlejningsejendomme. 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 vedligeholdelsesarbejder 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. Det vil kunne give en bedre rentabilitet af energiforbedringerne.

Det er opfattelsen, at det vil være unødvendigt at gennemføre yderligere incitamentter i form af subsidier til energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

*3. Danmarks Lejerforeninger og BOSAM* mener, at energisparepakken strider mod de igangværende forhandlinger mellem Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og lejer- og udlejerorganisationerne om at forenkle lejelovgivningen. *Advokatrådet* finder ikke, at lovforslaget understøtter et ønske om forenkling af en kompliceret lejelovgivning.

#### Kommentar:

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. Skiftende ministre har siden givet udtryk for, at enighedslisten ikke havde den tilstrækkelige tyngde til, at der kunne foretages en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Enighedslistens forslag skulle derfor suppleres med forskellige andre initiativer, herunder en række energispareforslag, der byggede på energiaftalen mellem S, SF, R, V, K, DF og NA fra 2008, og det accepterede organisationerne som grundlag for forhandlingerne om udmøntning af enighedslisten i lovgivning.

Det har således hele tiden stået klart, at enighedslisten ikke omfatter forslag til energibesparende foranstaltninger, og at den til enhver tid siddende regering derfor står frit med hensyn til initiativer, der kan øge incitamentterne til at foretage energibesparelser i private udlejningsejendomme.

Indholdet af lovforslaget er tiltrådt af parterne bag udmøntningsaftalen af 9. oktober 2012.

Høringssvarene 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.

### Kommentar:

Det fremgår af udmøntningsaftalen af 9. oktober 2012, at loven træder i kraft den 1. april 2013. 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, Lejernes LO og BOSAM* 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. *Dansk Byggeri* finder det positivt, at forslaget fordeler gevinsten ved energibesparelser mellem lejere og udlejer. *BOSAM* mener, at forslaget præmierer dårlig byggekvalitet, medfører ekstra økonomisk gevinst til udlejere, der ikke foretager løbende vedligeholdelse af ejendommen, og øger udlejerens motivation til energispild med henblik på at kunne gennemføre totaløkonomisk rentable energiforbedringer, ligesom forslaget gambler med lejernes sundhed, fordi energiforbedringer kan medføre dårligere indeklima i boligerne. *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 9. oktober 2012, 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.

Det er 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 henblik på at medvirke til at reducere det samlede energiforbrug i landet.

Med forslaget får udlejerens 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.

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. Det vil således være størrelsen af besparelsen, der vil have afgørende indflydelse på, om det er økonomisk attraktivt for udlejeren at gennemføre totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

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.

For så vidt angår bemærkningen om, at der gambles med lejernes helbred ved at etablere en adgang til at kræve lejeforhøjelse for totaløkonomisk rentable energiforbedringer gøres opmærksom på, at energiforbedringer først og fremmest må forventes at føre til et bedre indeklima og dermed øget komfort for lejerne. I øvrigt vil et dårligt indeklima kunne anses for en mangel, der af lejeren kan forlanges afhjulpet, og som vil kunne medføre en lejenedsættelse, indtil manglen er afhjulpet. Udlejeren vil derfor ikke have interesse i at gennemføre totaløkonomisk rentable energiforbedringer, som medfører, at der efterfølgende vil være behov for at gennemføre foranstaltninger til afhjælpning af et dårligt indeklima.

Der ses på den baggrund ikke at være noget grundlag for, at udlejer skulle undlade vedligeholdelse, vælge dårlige byggematerialer, øge energispildet og skabe et dårligt indeklima.

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 lejeren.*

#### 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*

anfører, at totaløkonomi kræver inddragelse af en lang række forhold i vurderingen, og at det kan være vanskeligt for den enkelte udlejer på den baggrund at igangsætte en energirenoveringsproces, medmindre der gives støtte til analyserne, evt. ved en kobling til energiselskabernes spareforpligtelser. *DI og Ejendomsforeningen Danmark* 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. *Arkitektforeningen* peger på, at der kan være en stor grad af usikkerhed mellem beregnede og faktiske energibesparelser som følge af forskellig brugeradfærd. *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. *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 som nævnt i lovforslaget hensigten, at denne opgave for energimærkningsfirmaerne skal indgå i Energistyrelsens certificeringsgrundlag for ordningen, således at et firma, der ikke lever op til kravene, i værste fald vil kunne miste sin certificering til at foretage energimærkning.

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.

Som anført i bemærkningerne til lovforslaget, vil der i bekendtgørelsesform blive fastsat regler om, hvilke betingelser udlejeren 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, men omvendt hvis lejeren 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 energiudgifter eller højere komfort.

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. Der er således 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 (incl. 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 er klart, at lejeforhøjelsen ville være højere, hvis lejeforhøjelsen blev sat i forhold til den løbende beregnede besparelse i energiudgiften, men dette ville føre til øget administration og mindre gennemskuelighed.

Det fremgår af bemærkningerne, 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.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

*4. Danske Udlejere* peger på, at der er et problem med finansieringen af dokumentationsudgifter i de tilfælde, hvor totaløkonomisk rentable energiforbedringer opgives, herunder fordi lejerne stemmer imod.

#### Kommentar:

Der stilles ikke krav om, at lejerne skal stemme om, hvorvidt udlejerens skal gennemføre et projekt om totaløkonomisk rentable forbedringer.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at hvis en udlejer vælger ikke at gennemføre et projekt om totaløkonomisk rentable energiforbedringer efter at have afholdt udgifter til bl.a. dokumentation af energibesparelserne, vil udlejerens ikke være stillet på anden måde, end hvis et andet forbedrings- eller vedligeholdelsesprojekt opgives, efter at der er afholdt udgifter til undersøgelser, projektforslag m.v. Der er således ikke adgang til at kræve forgæves afholdte udgifter til dokumentation refunderet hos lejerne.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. *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 udlejeren ved varsling af en forbedringsforhøjelse efter boligreguleringslovens § 27 er forpligtet til at følge reglerne om genhusning i boligreguleringslovens § 26, hvis lejeforhøjelsen overstiger 185 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal (2012-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 udlejers 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, dvs. som udlejeren ikke har fået finansieret på anden vis, fx gennem opnåede tilskud eller rabatter.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

### **3. Aftalt grøn byfornyelse**

1. *Danske Udlejere* opfordrer til, at de foreslåede formkrav og gyldighedsbetingelser gøres mere ubureaukratiske.

*Ejendomsforeningen Danmark* peger på, at en frivillig flertalsafgørelse om grøn byfornyelse ikke bør forhåndsgodkendes i huslejenævnet.

#### Kommentar:

Der er med lovforslaget lagt vægt på, at lejerne før indgåelsen af en aftale om grøn byfornyelse får mulighed for at vurdere de lejermæssige konsekvenser af at indgå aftalen. Til brug for denne vurdering skal udlejeren have huslejenævnets forhåndsgodkendelse af, hvilken lejeforhøjelse der maksimalt kan kræves ved gennemførelse af de energibesparende arbejder, hvis disse gennemføres efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse, og hvor stor en lejeforhøjelse der maksimalt kan opkræves efter de almindelige regler i lejelovens § 58, stk. 1-2. Huslejenævnet skal således tage stilling til det projekt, der forelægges, og nævnet vil være bundet af sin afgørelse ved en eventuel senere tvist, hvis projektet gennemføres i den form, det er forelagt huslejenævnet. Dette gælder, uanset om projektet gennemføres som aftalt grøn byfornyelse eller som et almindeligt forbedringsprojekt. Den foreslåede forhåndsgodkendelse vurderes at være afgørende for at give lejerne den nødvendige tryghed til at indgå aftale om grøn byfornyelse. Forhåndsgodkendelsen må således forventes at gøre det lettere at opnå den fornødne lejertilslutning til en aftale, samtidig med at den giver et evt. mindretal en sikkerhed for de huslejemæssige konsekvenser.

Høringssvarene medfører ikke ændringer i lovforslaget.



2. *Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger og BOSAM* mener, at der bør være adgang til partsrådgivning for lejerne. *Danmarks Lejerforeninger* mener, at der kan være frygt for, at Grundejernes Investeringsfonds rådgivning ikke 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. 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.

3. *Danmarks Lejerforeninger* mener, at lejerne bør have adgang til at få efterprøvet lejeforhøjelsens beregning ved huslejenævnet, og at det bør være en gyldighedsbetingelse, at udlejeren oplyser lejerne om fristen på 6 uger for at indbringe spørgsmål om aftalens gyldighed for huslejenævnet. *Husleje- og beboerklagenævnsforeningen* ønsker, at det præciseres, 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 derfor mulighed for at tage stilling til, om lejeforhøjelsen er for høj. I så fald kan lejerne på det grundlag tage stilling til, om der skal indgås en aftale om grøn byfornyelse.

Der findes ikke grundlag for at indføre en klagemulighed til huslejenævnet, da nævnet på forhånd har fastsat lejens størrelse og er bundet af sin afgørelse.

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 ved indgåelsen af aftalen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Lejernes LO* anbefaler, at der bør indføres mulighed for, at kommunerne kan påbyde energirenoveringer i ejendomme med et energimærke, der er bedre end D, mens *Dansk Byggeri* mener, at kommunerne kan spille en stor rolle i at motivere udlejere og lejere til at indgå en aftale.

Kommentar:

Formålet med lovforslaget er at stille redskaber til rådighed for udlejere og lejere, som gør det attraktivt for parterne på frivillig basis at gennemføre energibesparende foranstaltninger. I den forbindelse kan kommunerne få en motiverende rolle ved at understøtte ønsket om, at der frivilligt indgås aftaler mellem lejere og udlejer om energibesparelser i en ejendom.

Formålet er ikke at gennemtvinge energibesparende foranstaltninger ved påbud.

Indførelse af bestemmelser om påbud i lovgivningen vil kunne indeholde elementer af ekspropriation, som medfører erstatningspligt for den offentlige myndighed, der udsteder påbuddet.

Et kommunalt påbud om at gennemføre bestemte energibesparende foranstaltninger på en udlejningsejendom vil således medføre, at den del af udgifterne, som udlejeren ikke kan lægge på huslejen, udgør et tab, som kommunen vil være forpligtet til at dække.

Et sådant forslag er ikke omfattet af udmøntningsaftalen af 9.oktober 2012.

Der er på den baggrund ikke planer om at indføre mulighed for at påbyde energibesparende arbejder.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

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

#### Kommentar:

Det er af afgørende betydning – både for udlejeren og lejerne - 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. Herved opnås en høj grad af sikkerhed for lødigheden af dokumentationen, da det som nævnt er hensigten, at sådanne opgaver vil komme til at indgå i certificeringsgrundlaget i Energistyrelsens ordning.

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.

*6. 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 udførelsmæssige 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 udførelsmæssig karakter, som kommunen vil stille. Det vejledningsmateriale til aftalt grøn byfornyelse, som vil blive udarbejdet af MBBL til hjælp for udlejere og lejere vil bl.a. oplyse om dette forhold.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

*7. Danmarks Lejerforeninger, Ejendomsforeningen Danmark og Bygherreforeningen har bemærkninger til beslutningsproceduren blandt lejerne.*

*Danmarks Lejerforeninger peger på, at den enkelte lejer ikke kan sige fra, da et flertal af lejerne eller beboerrepræsentanterne kan indgå en aftale med udlejer med virkning for samtlige lejere.*

*Ejendomsforeningen Danmark peger på, at beboerrepræsentationen bør kunne indgå endegyldig aftale efter forslagens § 50 d, stk. 2, hvor der vil være en minimal lejeforhøjelse for lejerne. Grundejernes Investeringsfond ønsker afklaret, om en aftale mellem udlejer og beboerrepræsentationen tillige skal omfatte ubeboede og uudlejede lejemål.*

*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 med udlejer om forbedringer på samtlige lejeres vegne.

Det indgår ikke i udmøntningsaftalen af 9. oktober 2012, at beslutningskompetencen for beboerrepræsentanterne skal være anderledes for så vidt angår aftalt grøn byfornyelse.

Det vil blive præciseret i lovforslaget, at en aftale mellem udlejer og beboerrepræsentation om grøn byfornyelse også vil omfatte lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Høringssvarene giver ikke herudover anledning til ændring af lovforslaget.

*8. 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.

9. *Lejernes LO* foreslår, at det gøres til en gyldighedsbetingelse for aftalen, at udlejer skal orientere lejerne om muligheden for partsrådgivning i de tilfælde, hvor en aftale om grøn byfornyelse har tilslutning fra alle lejere.

### Kommentar:

Orientering til alle lejere om mulighed for uvildig gratis rådgivning 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.

10. *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 forslaget § 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.

Høringsvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

11. *Husleje- og beboerklagenævnsforeningen* foreslår, at der stilles krav om, at udlejerens meddelelse til lejerne om aftalens indgåelse skal fremsendes med rekommanderet post.

### Kommentar:

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.

Høringsvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

12. *Ejendomsforeningen Danmark* er positiv over for muligheden for genhusning, men foreslår, at det i lovtæksten eller bemærkningerne til forslaget beskrives, hvornår det vil være relevant for kommunalbestyrelsen at træffe beslutning om genhusning.

### Kommentar:

Det er nævnt i forslaget § 50 i om genhusning, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om genhusning, såfremt et projekt om aftalt grøn byfornyelse nødvendiggør, at en bolig skal fraflyttes i byggeperioden. Det er kommunalbestyrelsen, der ud fra de konkrete forhold - i lighed med de gældende regler i byfornyelsesloven om genhusning - træffer beslutningen om, hvornår genhusning er relevant. Der skønnes ikke at være behov for at afgrænse dette spørgsmål yderligere i loven.

Høringsvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

13. *Lejernes Landsorganisation* foreslår, at aftalt grøn byfornyelse tilføres en støtteordning f.eks. efter en model, der kendes fra byfornyelsen.

### Kommentar:

Det omhandlede lovforslag er en udmøntning i lovgivning af aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og V, DF, EL og K om den danske energipolitik 2012-2020 samt udmøntningsaftalen af 9. oktober 2012 mellem de samme parter. Heri er fastlagt, hvilke elementer der skal indgå i energisparepakken.

Høringsvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

14. *Dansk Byggeri* finder det bekymrende, at man med den nye aftale for energiselskaberne ikke har øget selskabernes tilskyndelse til at yde tilskud til energibesparende foranstaltninger som led i grøn byfornyelse, hvilket ellers formodes i bemærkningerne til nærværende lovforslag.

### Kommentar:

Aftalen af 13. november 2012 om energiselskabernes energispareindsats mellem klima-, energi- og bygningsministeren og net- og distributionsselskaberne inden for el, naturgas, fjernvarme og olie er en opfølgning på den politiske aftale af 22. marts 2012 om den danske energipolitik 2012-2020. I sidstnævnte indgår, at energiselskabernes besparelsesforpligtelser øges med 75 pct. om året i 2013-2014 og med 100 pct. årligt i 2015-2020, at selskabernes indsats i forbindelse med de øgede forpligtelser målrettes eksisterende bygninger og erhverv, samt at der stiles mod en omkostningseffektiv aftale med energiselskaberne.

Det gælder fortsat, at der i tilknytning til den nye aftale af 13. november og i samarbejde med energiselskabernes brancheorganisationer vil blive søgt etableret nogle rammer for aftaler mellem energiselskab og udlejer som led i grøn byfornyelse, som gør det administrativt let at forberede en aftale

Bemærkningsteksten i pkt. 2.2 vil blive tilrettet i overensstemmelse med de nye aftaleforhold.

15. *Ejendomsforeningen Danmark* fremhæver, at MBBL skønner, at aftalt grøn byfornyelse vil øge det samlede investeringsomfang med 13 mio. kr. i 2013 og 40 mio. kr. årligt på langt sigt, og at dette er yderst beskedent til energiforbedringer.

### Kommentar:

MbBL skønner, at forøgelsen af investeringsomfanget som følge af grøn byfornyelse vil udgøre godt 50 mio. kr. på årsbasis i 2014 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 knap 50 mio. kr. på årsbasis i 2014, 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.

Hørings svaret 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 *Bygherreforeningens* opfattelse være, at den løbende modernisering af private udlejningsboliger reduceres eller sættes i stå. *Arkitektforeningen* peger på, at energikrav kan medføre, at uhensigtsmæssige og ofte unødvendige forbedringer undgås i ejendomme, som ikke energimæssigt er i en acceptabel stand. *Dansk Byggeri* er 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. Efter *Advokatrådets* opfattelse tager forslaget ikke højde for, at der i en række ejendomme er sket store energimæssige forbedringer, uden at det har medført en energimærkning på mindst D, og at det har sammenhæng med, at der i disse ejendomme stadig i nogle lejligheder mangler bad og toilet.

#### 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. m<sup>2</sup> 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, og som siden i senere versioner af bygningsreglementet er blevet skærpet meget betydeligt.

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. m<sup>2</sup> 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. Advokatrådet* mener, at forslaget er overflødigt, fordi lejerne efter de gældende regler kan kræve afhjulpet vedligeholdelsesmangler på ejendommen, hvis der skal foretages gennemgribende forbedring af et lejemål. *Advokatrådet* mener ligeledes, at udlejere i disse typer ejendomme kan have svært ved at finansiere de energiinvesteringer, der er påkrævede for en fortsat anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis indestående på ejendommens konto i Grundejernes Investeringsfond er negativt, og at det derfor er nødvendigt, at der kan kræves lejeforhøjelse på grundlag af hele investeringen.

#### Kommentar:

Efter de gældende regler har lejeren mulighed for at forlange vedligeholdelsesmangler vedrørende ejendommen afhjulpet, inden udlejeren kan genudleje en lejlighed med lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Hvis lejerne kræver det, kan ejendommen ved udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, således være uden vedligeholdelsesmangler.

I forslaget stilles der derimod krav om en vis energimæssig standard, hvis udlejeren skal kunne udleje en gennemgribende forbedret lejlighed efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Efter boligreguleringslovens § 18 b har udlejeren pligt til at indbetale en del af vedligeholdelseshensættelserne på en konto i Grundejernes Investeringsfond. De bundne midler skal anvendes til vedligeholdelse af ejendommen og indgår således ikke som en del af finansieringen af det energikrav på 400 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen, som er foreslået som betingelse for fortsat adgang til at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved genudlejning af et gennemgribende forbedret lejemål. Hvis udlejeren anvender forslagene om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse til at gennemføre energiforbedringerne på 400 kr. pr. m<sup>2</sup>, vil lejeforhøjelsen helt eller delvist kunne omfatte vedligeholdelsesdelen af investeringen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

*3. 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.

*BygningsFredningsForeningen* er tilfreds med, at fredede ejendomme er undtaget fra de skærpede krav for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

*BygningsFredningsForeningen* anbefaler, at undtagelsen af ejendomme udvides til også at omfatte bevaringsværdige ejendomme, der er omfattet af en bevarende byplanvedtægt, bevarende lokalplan eller tinglyst bevaringsdeklaration eller er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige. *BygningsFredningsForeningen* frygter, at disse ejendomme ellers vil komme til at fremstå som en historisk skal med et decimeret indre. *BygningsFredningsForeningen* mener, at disse ejendomme er klart identificerbare.

#### 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. Hensigten med at undtage visse ejendomme er at begrænse antallet af ejendomme, hvor det enten ikke vil være muligt eller ikke vil være rentabelt at opfylde energikravet for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Høringssvarenes forslag vil indebære, at en række ejendomme, der fx er omfattet af en bevarende lokalplan, blive 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.

Boligerne i en del bevaringsværdige ejendomme vil kun kunne forbedres gennemgribende med lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis udlejerer gennemfører energibesparelser, der ikke i sig selv er rentable. Det vil imidlertid være muligt at forbedre , rentabiliteten, hvis de gennemføres efter de foreslåede regler, herunder om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse, og sammen med større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

I øvrigt er der forholdsvis mange energiforbedringer, der med fordel kan foretages i bevaringsværdige ejendomme. Inspiration kan hentes i ”Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger”, Bygningskultur Danmark, 2010.

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

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

4. *Ejendomsforeningen Danmark* peger på, at det i overgangsbestemmelsen bør tydeliggøres, at et lejemål, der har været udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, før 1. april 2013, fortsat vil være omfattet af de gældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.



### Kommentar:

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 6, at energikravene for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kun skal gælde lejligheder, der forbedres gennemgribende og udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter lovens ikrafttræden.

Endvidere er anført i bemærkningerne, at det således ikke vil være et krav for at udleje sådanne lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at ejendommen har en energiramme på A-D. eller at ejeren har gennemført energiforbedringer for mindst 400 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

5. *Ejendomsforeningen Danmark* mener, at lovteksten vedrørende energikravet på 400 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen ikke er i overensstemmelse med lovforslagets almindelige bemærkninger og udmøntningsaftalen, og at udlejeren ikke kan anvende såvel aftalt grøn byfornyelse som forslaget om totaløkonomisk rentable forbedringer til at gennemføre de energibesparende arbejder, der kan opfylde kravene for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

### Kommentar:

Det er i lovteksten angivet, at investeringen på 400 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal skal være foretaget inden for 2 år, at den skal vedrøre rene energiforbedringer, dvs. ekskl. vedligeholdelse, at forbedringerne ikke må være omfattet af sanerings- og byfornyelseslovgivningen, bortset fra de foreslåede regler om aftalt grøn byfornyelse, og at investeringen skal svare til mindst 400 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen.

Kravet om, at energiforbedringerne ikke må være gennemført efter reglerne i sanerings- og byfornyelseslovgivningen, svarer til opgørelsesmetoden for investeringer til opfyldelse af kravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om at forbedringen anses for gennemgribende.

Lovteksten er således i overensstemmelse med udmøntningsaftalen og er forinden høringen tiltrådt af partierne bag aftalen.

Energikravene for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan opfyldes efter udlejerens valg ved at benytte de gældende regler i lejelovens § 58, stk. 1-2, ved at anvende de foreslåede regler om totaløkonomisk rentable forbedringer eller ved at anvende de foreslåede regler om aftalt grøn byfornyelse.

Det er angivet i bemærkningerne, at der ikke samtidig kan opnås lejeforhøjelse efter reglerne om totaløkonomisk rentable forbedringer eller aftalt grøn byfornyelse og boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det vil blive præciseret yderligere i bemærkningerne, at udlejeren kan anvende såvel totaløkonomiforslaget som aftalt grøn byfornyelse til at opfylde energikravene i boligdelen af ejendommen som betingelse for, at udlejeren fortsat kan anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Høringssvaret giver ikke herudover anledning til ændringer i lovforslaget.

6. *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 fortsat opfylde en del af investeringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved at foretage energiforbedringer i lejemålet.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

7. *Huslejenævnsforeningen* foreslår, at det præciseres i lovteksten, på hvilket tidspunkt ejendommen skal opfylde energikravene.

Kommentar:

Det præciseres i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, at energikravet i 1. og 2. pkt. skal dokumenteres at være opfyldt på tidspunktet for genudlejning.

8. *BOSAM* anfører, at det er den indflyttende lejer, der kommer til at betale for, at der skal stilles energimæssige mindstekrav til ejendommen for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Herved stiger lejen til et niveau, hvor det ikke er muligt at udleje boligerne til de samme befolkningsgrupper som nu.

Kommentar:

Udlejerens kan bl.a. benytte de nye forslag om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse til at hæve ejendommens energistandard til det krævede niveau. I det omfang udlejerens vælger at anvende totaløkonomisk rentable forbedringer, vil lejerens samlede boligudgifter til husleje og energiforbrug ikke stige.

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 udlejerens ikke har anmodet om det. *Dansk Byggeri* er positiv over for, at det bliver muligt, at udlejerens frivilligt kan indhente en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den samlede leje efter gennemførelsen af forbedringen.

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 nævnt ikke tog stilling til, om udlejerens kunne opkræve den fulde forbedringsforhøjelse, fordi den gældende leje oversteg det lejedes

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

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2. *BOSAM* finder, at forslaget om forhåndsgodkendelse af den samlede leje vil føre til et højere lejeniveau, end de gældende regler fører til, fordi en del huslejenævn stiller meget små krav til det projektmateriale, der skal forelægges nævnet, og fordi huslejenævnsmedlemmer ikke har forudsætninger for at bedømme, om prisen er rimelig.

#### Kommentar:

Der er ikke samme praksis i alle huslejenævn for, hvilke forhold der tages stilling til i forbindelse med forhåndsgodkendelse af forbedringer, herunder af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Forslaget har derfor til hensigt at præcisere, hvilke opgaver der allerede efter de gældende regler påhviler huslejenævnene ved forhåndsgodkendelse af forbedringsprojekter. De problemstillinger, der peges på, ændres således ikke ved forslaget.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3. *Københavns Kommune* forventer, at den administrative merbelastning af huslejenævnene som følge af forslag om forhåndsgodkendelse vil blive større end det, der fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger. Ikke mindst forventes en forøgelse af sagsmængden. *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, *Københavns Kommune* og *Danske Udlejere* rejser, indgår heri.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

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

#### Kommentar:

Det vil blive præciseret i 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.

## **6. Forøgelse af lejernes råderet**

1. *Ejendomsforeningen Danmark* kritiserer forslaget om forøgelse af 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.

#### 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 2012 ved fraflytning få en maksimal godtgørelse for sine udgifter på knap 43.700 kr. Lejeren skal dog mindst selv betale godt 14.500 kr. af forbedringerne. Godtgørelsen nedskrives efter 2 år med 10 pct. årligt.

Udlejeren kan nægte lejeren at gennemføre særligt luksusprægede eller energiforbrugende arbejder, ligesom 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.

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 lejeren.

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

Høringssvaret 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 9. oktober 2012, at der skal gælde andre kriterier for lejerenes anvendelse af sin råderet. Lejeren 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*, *FRI* og *Bygherreforeningen* mener, at opsætning af vandmålere altid skal kunne besluttes af udlejeren. *Danske Udlejere* ønsker, at der generelt skal være mulighed for, at udlejeren kan udskille vand af lejen og opkræve a conto vandbidrag ved siden af lejen.

### Kommentar:

De gældende regler om vandregnskaber giver ikke udlejeren mulighed for at kræve opsat vandmålere i eksisterende ejendomme. Opsætning af vandmålere i nybyggeri og ved omfattende ombygninger, hvorved væsentlige dele af ejendommens vandforsyning til de enkelte lejemål fornyes, er reguleret af byggelovgivningen.

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 a conto 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 en række af de 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.