

Det Enerkipolitiske Udvalg
EPU alm. del - Bilag 118
Offentligt

13.01.2009

Til velfærdsminister
Karen Jespersen

MODTAGET

13 JAN. 2009

10²⁵

Den Centrale Indlevering

Vedrørende fremme af energiforbedring af de private udlejningsejendomme

Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet et sæt forslag vedrørende fremme af energiforbedringer i privatejede udlejningsejendomme i Danmark. Forslag som organisationen i september 2008 fremsendte til dig og Folketingets boligudvalg.

Dette skete midt under de afsluttende forhandlinger mellem udlejer- og lejerorganisationerne om forenkling af lejelovgivningen. Forenklingsforhandlingerne, der som bekendt blev foreløbigt afsluttet d. 29. oktober 2008 med positivt resultat, der d. 30. oktober blev tilsendt dig.

Vi skal understrege, at Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger håber og forventer at ministeren vil vælge at udarbejde et lovforslag i overensstemmelse med dette forhandlingsresultat: Et lovforslag hvor såvel tilføjelse af nye elementer som fjernelse eller ændring af bestående elementer forudsætter enighed blandt de fem organisationer. Vi forventer naturligvis at alle fem organisationer arbejder i loyal overensstemmelse hermed, og vedstår på dette grundlag forhandlingsresultatet.

Desværre er det under forenklingsforhandlingerne hidtil ikke lykkedes at opnå enighed om et fælles forslag til reduktion af energiforbruget i den private udlejningssektor, men parterne har tilkendegivet, at man er indstillet på at tage emnet op igen, såfremt ministeren ønsker det.

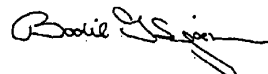
Til brug i denne forbindelse fremsender Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger hermed organisationernes kommentarer til forslagene fra Ejendomsforeningen Danmark, samt fremsender et fælles forslag til fremme af energiforbedringer af de privatejede udlejningsejendomme i Danmark.

Lejerorganisationerne ser frem til nærmere drøftelser herom.

Med venlig hilsen



Klaus Hansen
Formand for Lejernes Landsorganisation



Bodil Kjærø
Formand for Danmarks Lejerforeninger

Kopi sendt til Folketingets boligudvalg og Folketingets energiudvalg.

Forslag fra Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger Om fremme af energibesparelser i de private udlejningsejendomme.

Statens Byggeforskningsinstitut har beregnet, at energiforbruget til opvarmning og ventilation af bygninger udgør næsten halvdelen af det samlede danske energiforbrug og koster over 50 mia. kr. årligt. I de eksisterende bygninger kan der spares mindst en tredjedel af varmekonsumet alene ved at udskifte vinduer og efterisolere de dårligste ydervægge, gulve og tage.

Det største behov for energiforbedrende arbejder findes i den private udlejningssektor. Ejendomme i den privatejede udlejningssektor indeholder 520.000 boliger. Disse boliger er langt dårligere isolerede og energimæssigt væsentligt mere utidssvarende end boligerne i den almene udlejningssektor (med 540.000 boliger) og i ejerboligsektoren (med 1,2 mill. boliger). Den private udlejningssektor indeholder ca. 170.000 boliger i ejendomme med mindre end seks lejemål, og ca. 350.000 boliger i de såkaldte storhuse, dvs. ejendomme med mere end 6 lejemål.

Lejerne i storhuse har ofte valgt en beboerrepræsentation. En undersøgelse, som CASA i 1996 udførte for Lejelovskommissionen, viste, at i ejendomme med mere end 20 lejemål er der beboerrepræsentation i knap halvdelen af ejendommene, og i de mindre ejendomme, med 10 - 19 beboelseslejemål, er der beboerrepræsentation i 13 % af ejendommene. Siden 1996 er udbredelsen af beboerrepræsentationer vokset. Således har lejerorganisationerne i de senere år oplevet en betydelig vækst i antallet af tilknyttede beboerrepræsentationer.

Det er lejerorganisationernes erfaring, at mange beboerrepræsentationer og lejere meget gerne vil have gennemført energiforbedrende og dermed energibesparende arbejder i ejendommen. Lejerne vil ligeledes gerne betale herfor, men desværre viser lejerorganisationernes erfaringer også, at mange private udlejere ikke er interesserede i energiforbedrende arbejder, uanset reglerne sikrer, at lejer fuldt ud betaler den lejeforhøjelse, der finansierer forbedringsarbejderne.

Efter lejerorganisationernes opfattelse skyldes udlejers modstand især følgende tre forhold:

- Udlejer taber ikke økonomisk på manglende energiforbedringer, idet varmeregningen betales fuldt ud af lejer.
- Udlejer bor ikke i ejendommen og har derfor ikke den samme interesse, som de familier, der til daglig lever med utætte vinduer og kolde vægge pga. manglende hulmursisolering.
- Modernisering ved genudlejning er en stopklods for energiarbejderne. Udlejer investerer hellere uanset behov i modernisering ved genudlejning. Udlejer erstatter hellere et ældre toilet og køkken med et nyt, frem for en bedre klimaskærm. Dette skyldes, at gennemgribende forbedringer giver udlejer ret til ekstraordinær høj leje, nemlig en leje efter det lejedes værdi, hvilket reelt i praksis er en markedsleje.

Sidstnævnte betyder, at det vil være hensigtsmæssigt, at lovgivningen ændres, således at der ikke kan gennemføres gennemgribende forbedringer af de enkelte lejemål ved genudlejning, førend ejendommen fremtræder i vel energimæssig stand.

Efter de gældende regler i lejelovgivningen kan beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne kun i de særlige situationer, hvor varmeudgifterne udgør mere end halvdelen af huslejen (fx ved kakkelovn's eller petroleum's opvarmning) forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og varmt vand, der er angivet i en energiplan. Foreligger der ikke energimærkning med tilhørende energiplan, kan lejerne kræve, at udlejeren gennemfører en sådan energimærkning. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse. Antallet af lejermål, der er i ovennævnte situation, er begrænset.

Forbedringsarbejder kan i almindelighed kun gennemføres af udlejer. Lejer har ingen vetoret. Imidlertid viser en undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut i 1994, at det ofte er lejerne og beboerrepræsentationerne, der initierer og opfordrer til moderniseringsarbejder i de privatejede udlejningsejendomme. Dette stemmer med lejerorganisationernes erfaringer. Desværre kommer beboerrepræsentationerne ingen vegne, hvis udlejer af den ene eller anden grund nævnt ovenfor ikke vil gennemføre energibesparende arbejder på ejendommen. Det vil også fremme energibesparende arbejder i de privatejede udlejningsejendomme, hvis beboerrepræsentationerne fik større indflydelse på igangsætning af energibesparende arbejder.

Samlet forslår lejerorganisationerne derfor, at energiforbedringer af de private udlejningsejendomme fremmes ved:

1. Huslejenævnet gives kompetence til, efter anmodning fra en beboerrepræsentation (BR), at kunne pålægge udlejer at gennemføre et projekt med energiforbedrende arbejder, såfremt:
 - a) at der er tale om et projekt, som af en autoriseret energikonsulent er kategoriseret som væsentligt energibesparende (energibesparelserne skal fx kunne tjene projektomkostningerne hjem på max. 10 år).
 - b) at der på § 18 b kontoen henstår mindst 1 års hensættelser.
 - c) at vedligeholdelses-andelen i projektet udgør mindre end 25 % .
 - d) at BR har anvist finansieringsmulighed for projektet. (For eksempel parallelt til LL § 46 a, stk. 2 og/eller BRL § 18, stk. 4)
 - e) at BR uden held har forsøgt at indgå aftale med udlejer omkring gennemførelse af et sådant projekt.

Såfremt udlejer ikke efterkommer huslejenævnets påbud, registreres og straffes udlejer efter Lejelovens § 113 (klippekontorsordningen). Alternativt kan der indføres adgang til GI-tvangsiværksættelse.

2. Huslejenævnet gives kompetence til, efter anmodning fra en beboerrepræsentation, at kunne pålægge udlejer at gennemføre et forarbejde til et projekt med energiforbedrende arbejder. Projektet kan finansieres af ejendommen vedligeholdelseskonto.
3. Boligreguleringsloven ændres, således at der ikke kan gennemføres udlejning efter Brl. § 5.2 førend ejendomme er i vel energimæssig stand.

**Korte kommentarer fra Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger
til Ejendomsforeningens Danmarks henvendelse til Boligudvalget vedrørende
reduktion af energiforbruget i bygninger.**

Ejendomsforeningen Danmark rettede d. 16. september 2008 en henvendelse til Folketingets Boligudvalg med et notat omhandlende Ejendomsforeningens forslag til reduktion af energiforbruget i bygninger. (Notatet er vedhæftet som bilag 1). Dette notat dannede endvidere udgangspunkt for debatten på den åbningskonference for folketingets boligordførere, som Ejendomsforeningen arrangerede dagen efter Folketingets åbning d. 8. oktober 2008.

Denne promovering af et ensidigt forslag fra Ejendomsforeningen Danmark skete midt under de afsluttende forhandlinger mellem udlejer- og lejerorganisationerne om forenkling af lejelovgivningen. Forenklingsforhandlingerne blev som bekendt foreløbigt afsluttet d. 29. oktober 2008 med et positivt resultat i form af en enighedsliste, som sammen med et følgebrev blev oversendt til Velfærdsministeren d. 30. oktober 2008.

Vi skal understrege, at Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger håber og forventer at ministeren vil vælge at udarbejde et lovforslag i overensstemmelse med dette forhandlingsresultat: Et lovforslag hvor såvel tilføjelse af nye elementer som fjernelse eller ændring af bestående elementer forudsætter enighed blandt de fem organisationer. Vi forventer naturligvis at alle fem organisationer arbejder i loyal overensstemmelse hermed, og vedstår på dette grundlag forhandlingsresultatet.

Desværre lykkedes det ikke de fem organisationer at blive enige om et fælles forslag til reduktion af energiforbruget i den private udlejningssektor, men parterne har i enighedslistens afsluttende bemærkninger tilkendegivet, at man er indstillet på at tage emnet op igen, såfremt ministeren ønsker det.

På den baggrund kommentarer vi i det følgende forslagene fra Ejendomsforeningen Danmark.

Ad Forslag 1. "Fjern barrierer i lejelovgivningen."

Ejendomsforeningen foreslår for det første, "at lejelovgivningen ændres, således at udlejer kan sætte lejen op, svarende til (hele, red.) udgiften til de energibesparende arbejder".

Lejelovent sikrer, at udlejer altid kan forlange en lejeforhøjelse, svarende til en forrentning af den foretagne investering i forbedringer. Den beregnes sædvanligvis som ydelsen på et 20 årigt kreditforeningslån, uanset udlejer finansierer med lavere rente (og dermed ydelse) i GI. Lejeforhøjelse er stedsevarende, dvs. løber videre uanset løbetiden for lånet overskrides. Udgifter til vedligeholdelse kan ikke give lejeforhøjelse, da lejerne allerede betaler løbende til vedligeholdelsen over huslejen.

Ejendomsforeningen skriver det desværre ikke klart, men der menes, at lejelovgivningen skal ændres, således at lejerne betaler hele investeringsudgiften, dvs. inklusiv den del af udgiften, som efter lejelovgivningen og boligretspraksis anses for vedligeholdelse.

Dette er selvfølgelig ikke acceptabelt for Lejerorganisationerne. Det vil medføre, at lejerne kommer til at betale dobbelt for vedligeholdelsesdelen af de energiforbedrende arbejder.

Ejendomsforeningen anfører, at lejeforhøjelsen, hvis den fører til en leje, der overstiger det lejedes værdi, kan nedsættes af huslejenævnet.

Dette er meget sjældent, og såfremt sådanne eksempler findes, må det skyldes, at udlejer allerede har presset lejen op til maksimum via gennemførelse af gennemgribende forbedringer ved genudlejning.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt, at lovgivningen ændres, således at der ikke kan gennemføres gennemgribende forbedringer af de enkelte lejemål ved genudlejning, førend ejendommen fremtræder i vel energimæssig stand.

Ad Forslag 2. "Fjern barrierer i Erhvervslejelovgivningen"

For erhvervslejemål forslår Ejendomsforeningen ligeledes, at her skal udlejer kunne vælte hele udgiften, dvs. inklusiv vedligeholdelsesandelen, over på en lejeforhøjelse. Her gælder samme argument som ovenfor, lejerne har via huslejen betalt til vedligeholdelse, det er allerede dækket ind i markedslejen.

Ad Forslag 3. "Fjern barrierer i gamle og utidssvarende ejendomme."

Ejendomsforeningen anfører, at gennemgribende renoveringer i ældre ejendomme kombineret med energisparende arbejder kun kan gennemføres effektivt, hvis udlejer har ret til at opsigte lejeren i forbindelse med ombygning eller at helt at nedrive og erstatte med nyt. Ejendomsforeningen mener, det fx er nødvendigt at kunne opsigte lejeren, hvis indervæggene skal ekstraisoleres indefra.

Lejerorganisationerne mener ikke dette er rimeligt. Isolering indefra kan ske trinvis i de enkelte lejligheder, og udlejeren kan derfor klare sig med at tilbyde lejeren en midlertidig erstatningsbolig.

Hvis udlejeren får godkendt en nedrivning af ejendommen af kommunen, kan lejeren allerede i dag opsiges.

Ad Forslag 4. "Grønne erhvervslejekontrakter"

Forslaget kan allerede gennemføres med den gældende lovgivning.

Ad Forslag 5. "Kategorisering af energimærkningen"

Lejerorganisationerne kan støtte, at der arbejdes for en ensartethed i energimærknings kategorier i de europæiske lande.

Ad Forslag 6.

Lejerorganisationerne støtter oprettelsen af et videnscenter om energibesparelser, gerne i SBI regi.

Ad Forslag 7.

Lejerorganisationerne støtter, at der afsættes midler til fremme af kommunikation om energibesparelser.

Forslag til reduktion af energiforbruget i bygninger

Den globale opvarmning er på dagsordenen. Forbruget af fossile brændsler på verdensplan er fortsat stigende. Ifølge Energistyrelsen er bygninger en af de største energiforbrugere i Danmark, og energibesparelser i bygninger er derfor et oplagt middel til at reducere miljøbelastningen. Ifølge Statens Byggeforskningsinstitut kan man spare op mod en tredjedel af danskernes varmeregning i de eksisterende bygninger, så de rummer et stort potentiale for energibesparelser.

Der er bred enighed i Folketinget om, at den samfundsøkonomiske målsætning for ejendomserhvervet er at stille erhvervslokaler og boliger bedst og billigst mulig til rådighed for det danske samfund. Ejendomsforeningen Danmark, der er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom, er overbevist om, at den målsætning bedst nås, hvis ejendomserhvervet arbejder på markedsøkonomiske vilkår. På disse vilkår bidrager foreningen meget gerne til driftsøkonomiske og samfundsøkonomiske energibesparelser.

Ejendomsforeningen Danmark støtter den stramning af energikravene som løbende gennemføres i bygningsreglementet. Det vil betyde, at nybyggeri får en væsentlig bedre energiperformance end eksisterende bygninger. Stramningerne betyder imidlertid også en fordyrelse af nybyggeriet, der sammen med de faldende ejendomspriser, den truende lavkonjunktur og lovgivningens krav om dyre byggeskadeforsikringer, vil give en betydelig nedgang i nybyggeriet i de kommende år.

Da nybyggeriet udgør en meget lille del af den samlede bygningsmasse, er energibesparelser i eksisterende ejendomme af afgørende betydning for reduktion af det danske samfunds energiforbrug. Men den nuværende lejelovgivning udgør imidlertid en væsentlig barriere for energibesparelser i eksisterende udlejningsejendomme. Det foreslås derfor, at disse barrierer fjernes, og at der derudover iværksættes initiativer, som samlet set kan øge den enkeltes motivation til at etablere flere energibesparelser.

Ejendomsforeningen Danmark deltager i partnerskabet for lavere energiforbrug i bygninger, som Erhvervs- og Byggestyrelsen og Energistyrelsen har etableret. Forslagene forelægges i partnerskabets videre arbejde i efteråret 2008.

Forslag 1:

Fjern barrierer i boliglejelovgivningen for energibesparelser

Lejen i ældre private udlejningsboliger (bygget i 1991 eller tidligere) er i den nuværende lovgivning i alle tilfælde underlagt reglerne om det såkaldte "lejedes værdi" og i mange tilfælde også underlagt reglerne om den såkaldte "omkostningsbestemte leje". Det er skønsmæssige og indviklede regler, der gør lejefastsættelsen meget vanskelig. Reglerne betyder imidlertid også, at man fratager de

private udlejere incitamentet til at gennemføre investeringer i energibesparelser, der både er driftsøkonomisk og samfundsøkonomisk rentable.

Ejendomssejerne eller deres administratorer er ofte selv opmærksomme på mulighederne for at foretage energibesparende investeringer i udlejningsejendomme. De energikonsulenter, som foretager energimærkningen i de private udlejningsboliger, kan ofte også påpege, at der kan indhentes store energibesparelser ved fx at udskifte varmekedlerne i gamle bygninger. Hvis en udlejer investerer i at effektivisere varmesystemet i ejendommen, får lejerne under alle omstændigheder en sikker gevinst i form af en lavere varmeregning.

Udlejer kan imidlertid ikke være sikker på at få sin investering afdraget og forrentet over huslejen. Der er nemlig ingen regler, som sikrer, at udlejer kan hæve huslejen, så forhøjelsen svarer til investeringen. Når udlejer varsler lejeforhøjelse for forbedringer af ejendommen, skal forhøjelsen nøje modsvare de afholdte anlægsudgifter. Udlejer kan imidlertid ikke være sikker på at få lejeforhøjelse på dette niveau, idet lejer kan indbringe lejeforhøjelsen for huslejenævn og boligret, og disse kan rent skønsmæssigt nedsætte lejen med henvisning til reglerne om "det lejedes værdi" eller ud fra en vurdering af om lejeforhøjelsen står i et rimeligt forhold til den brugsværdiforøgelse, som lejeren opnår. Man kan ikke forvente, at udlejerne vil investere i energibesparelser, hvis det påfører dem et økonomisk tab.

Ejendomsforeningen Danmark mener, at vi bør have helt klare regler i boliglejelovgivningen, som sikrer, at udlejer kan sætte lejen op, svarende til udgiften til de energibesparende forbedringer. Investeringsudgiften skal tillægges huslejen, mens besparelsen fortsat skal tilfalde lejerne.

Alle energiinvesteringer, som anbefales af de uafhængige energikonsulenter, bør kunne overvælttes i huslejen. Det kan enten gennemføres ved en speciallov i lighed med "Lov om brandsikring af ældre beboelsesejendomme m.v." fra 1977, hvor en række investeringer i brandsikring blev sikret status som "forbedringer" i lejelovens forstand. Men det kan også gennemføres ved at udvide hjemlen i lejelovens § 61, der i den nugældende boliglejelov kun omfatter udgifterne til overgang til kollektiv varmforsyning.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at en udvidelse af lejelovens § 61 til at omfatte alle energiinvesteringer, som energikonsulenterne anbefaler, vil give et meget stort bidrag til energibesparelser i private udlejningsboliger.

Forslag 2:

Fjern barrierer i erhvervslejelovgivningen for energibesparelser

Lejefastsættelsen i private udlejningsboliger, der er bygget i 1992 eller senere, og i erhvervslejemål er væsentlig friere end i de gamle udlejningsboliger. Men også her gælder det, at fordelene ved en eventuel investering i energibesparelser tilfalder lejerne, medens udlejer ikke kan være sikker på, at få investeringsudgifterne afdraget og forrentet over huslejen. Også her bør det sikres, at alle energiinvesteringer, som anbefales af de uafhængige energikonsulenter, kan overvælttes i huslejen.

Hvis lejelovens § 61 udvides til at omfatte alle energiinvesteringer vil det afhjælpe de nuværende barrierer for energibesparelser i eksisterende boligudlejningsejendomme, uanset hvornår de er bygget. De nuværende barrierer for energibesparelser i erhvervslejendomme kan afhjælpes ved at udvide den tilsvarende § 31 stk. 5 i erhvervslejeloven til at omfatte alle energiinvesteringer.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at en udvidelse af erhvervslejelovens § 31 stk. 5 til at omfatte alle energiinvesteringer, som energikonsulenterne anbefaler, vil give et stort bidrag til energibesparelser i udlejede erhvervsjendomme.

Forslag 3:

Fjern barrierer for store energirenoveringer i gamle og utidssvarende ejendomme

Den største energibelastning pr. kvadratmeter kommer fra opvarmningen af gamle og utidssvarende ejendomme med dårlig isolering, fordi der f.eks. kun er et lag sten i ydervæggen og ingen isolering. En væsentlig reduktion af energiforbruget i disse bygninger kan kun ske enten ved at rive ejendommen ned og bygge nyt eller ved at foretage en meget gennemgribende renovering af ejendommen, hvor der f.eks. lægges et tykt lag isolering på indersiden af væggene.

Så gennemgribende renoveringer kan normalt kun gennemføres samtidigt i hele opgangen eller ejendommen og kun hvis lejerne er flyttet ud. Isoleringen vil reducere nettoarealet i lejlighederne, hvorfor det ofte vil være relevant at sammenlægge lejemål i forbindelsen med renoveringen. Resultatet bliver færre men top-isolerede lejemål. Men det betyder også, at udlejer derfor ikke kan garantere, at lejerne kan vende tilbage til de samme lejemål.

Der bør derfor indføres en mulighed for, at udlejer kan opsigte lejerne i forbindelse med meget store energirenoveringer i gamle og utidssvarende ejendomme. Der er imidlertid gennemført nogle uigennemtænke stramninger af lejelovgivning, som nærmest umuliggør gennemførelsen af store energirenoveringer i boligudlejningsejendomme. I 2004 blev lejelovens opsigelsesregler således strammet ved et meget pludseligt lovindgreb, som indebærer, at udlejers mulighed for at opsigte lejere ved store ombygninger af ejendommen blev ophævet.

Denne ret til at opsigte lejerne i forbindelse med meget store energirenoveringer i gamle og utidssvarende ejendomme skal naturligvis kun gælde i gamle ejendomme. Det foreslå, at retten kun skal gælde for ejendomme, hvor opførelsen er påbegyndt før 1. juli 1966, hvor bygningsreglementet blev strammet. Fredede ejendomme bør også holdes ude fra denne ret. De fredede ejendomme vil ganske vist typisk have et højt energiforbrug pr. kvadratmeter, men hensynet til bevarelse af den danske bygningskulturelle arv taler for nænsomme energibesparelser i disse ejendomme. Eventuelle energibesparelser i fredede ejendomme må aftales med fredningsmyndighederne.

Hvis der skal gennemføres rentable energibesparende renoveringer af gamle og utidssvarende ejendomme, er det derfor nødvendigt, at adgangen til opsigelse ved ombygning genindføres i lejeloven. Hvis udlejerne ikke får denne mulighed, vil der forblive en stor klump af gamle ejendomme med et meget stort energiforbrug pr. kvadratmeter. Her vil der ikke blive gennemført energibesparende renoveringer af betydning. Målsætningen om væsentlige samlede energibesparelser i ejendomssektoren bliver herved meget vanskelig at opfylde.

Forslag 4:

Kampagne for grønne erhvervslejekontrakter

Ejendomsforeningen Danmark vil arbejde for, at udlejer og lejer i Danmark indgår grønne lejekontrakter, hvor der aftales mål for energibesparelser i den enkelte ejendom. Da der ikke er

noget lovgivningsmæssigt krav om grønne lejekontrakter, er indgåelsen af disse kontrakter drevet af andre incitamenter hos parterne. Ejendomsforeningen Danmark vurderer, at de grønne lejekontrakter kan anvendes på erhvervslejeområdet, hvor der er større aftalefrihed end på boliglejeområdet. Ejendomsforeningen Danmark har udviklet en standard lejekontrakt, der i meget vid udstrækning bruges ved erhvervslejemål. Foreningen vil udvikle et tillæg til denne kontrakt, som udgør en mulig grøn lejekontrakt.

En grøn lejekontrakt er en erhvervslejekontrakt, der adskiller sig fra almindelige erhvervslejekontrakter ved, at der er aftalt specielle vilkår mellem udlejer og lejer for at mindske forbruget af energi, vand og affald. De specielle vilkår kan omfatte en aftale om forbedring af ejendommen, rammer for driften af ejendommen samt rammer for brugen af ejendommen. Parterne aftaler fx nogle mål for, hvor meget energi bygningen skal anvende ved almindelig brug, samt at forbruget løbende skal overvåges. Parterne kan hurtigt reagere på afvigelser i forhold til det aftalte forbrug.

For at sikre, at vilkårene i de grønne lejekontrakter bliver overholdt, er det hensigtsmæssigt, at parterne mødes én eller flere gange om året og vurderer, hvorvidt man kan nå de aftalte mål, og om der er noget, som én af parterne kan optimere i forhold til administrationen og brugen af ejendommen. Det har samtidig den fordel, at udlejer løbende kan følge med i ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand og lejers tilfredshed med lejemålet. Dette bør kombineres med en aftale om, at lejer løbende skal indberette energi- og vandforbruget for lejemålet til udlejer.

Ved indgåelse af kontrakterne er det relevant at kunne tage udgangspunkt i ejendommens energimærke, da man derved har et niveau at gå ud fra. I den forbindelse skal det bemærkes, at det ville være hensigtsmæssigt, hvis der var en ensartet vurdering af ejendommens energiforbrug i EU, jf. forslag 5. Endelig er det vigtigt at aftale nogle reaktionsmuligheder for parterne, hvis de aftalte mål ikke bliver opfyldt.

Forslag 5:

Fastlæggelse af fælles europæisk kategorisering i energimærkningen

Det danske ejendomserhverv agerer på et fælles europæisk marked. Det er derfor oplagt for investorerne at tage udgangspunkt i ejendommens energimærkning, og i selve kategoriseringen A til G, da man dermed har et niveau at gå ud fra, når energieffektiviteten skal vurderes på en europæisk ejendom. Det må også forventes, at energieffektiviteten på sigt får langt større indflydelse på lejemålets pris og ejendommens pris. Men det er imidlertid svært at sammenligne europæiske ejendommers energieffektivitet, fordi landene har forskellig kategorisering.

Det er derfor hensigtsmæssigt, hvis de enkelte landes kategorier nærmer sig hinanden, således at der skabes ensartethed i energimærkningen. Hvis der etableres en ensartet europæisk kategorisering har lejere og købere af erhvervsjendomme bedre mulighed for at sammenligne ejendommens energiforbrug og besparelspotentiale. Der vil samtidig blive skabt langt større fokus på energibesparelser blandt investorerne, og det vil på sigt øge efterspørgslen på energieffektive ejendomme.

European Property Federation, som repræsenterer det europæiske ejendomserhverv, og som Ejendomsforeningen Danmark er medlem af, har henvendt sig til EU-kommissionen i håb om at

skabe fælles europæisk fodslag om kategoriseringen i forbindelse med revisionen af EU-direktivet 2002/91/EC om bygningers energimæssige ydeevne. På EU-plan har man konstateret, at ejendomssektoren ikke gennemfører ejendomsforbedringer, med energibesparelser til følge, på trods af, at forbedringerne formentlig tjener sig hjem på sigt. Man er opmærksom på, at nogle af årsagerne er problemer med formuleringen af direktivet.

Ejendomsforeningen Danmark støtter henvendelsen, som blev uddelt i kopi til partnerskabets deltagere på det første møde den 24. juni 2008.

Forslag 6:

Bedre opsamling og formidling af viden om energibesparelser

Der findes mange erfaringer med energibesparelser. Men disse erfaringer er ikke systematiserede og tilgængelige for alle i bygge- og ejendomssektoren. Det vil være nyttigt, navnlig for de mindre virksomheder, at have adgang til erfaringer om, hvordan man i praksis bedst energioptimerer en ejendom.

Ejendomsforeningen Danmark støtter derfor oprettelsen af et videnscenter for energibesparelser i bygninger, som det fremgår af energiaftalen fra 2008. Vi bidrager som organisation gerne i en drøftelse af, hvordan vi bedst opsamler erfaringerne med energibesparelser, som også kan danne grundlag for målrettede informationstiltag. Herudover vil vi dog foreslå, at der til det kommende videnscenter knyttes en taskforce af praktikere med god faglig indsigt i, hvorledes energibesparelser gennemføres.

Forslag 7:

Kommunikation der øger motivationen for energibesparelser

Partnerskabets deltagere bør hver især påtage sig at kommunikere viden om energibesparelser til interessenterne. Formålet med informationen er at styrke interessenternes motivation til at efterspørge bygninger, som er energibesparende. Ligeledes er det vigtigt, at et eventuelt videnscenter synliggøres, jf. forslag 6.

Ejendomsforeningen Danmark igangsætter i efteråret 2008 og foråret 2009 en række informationstiltag, som kan styrke informationen til bygningsejerne og ejendomsadministratorerne. Vi gennemfører bl.a. en debat om energibesparelser, vi er i gang med at planlægge en konference om bæredygtige ejendomme i samarbejde med en række af vores interessenter. Og vi sætter fokus på energibesparelser, grønne lejekontrakter og bygningers bæredygtighed i vores medier. Vi håber hermed at skabe en øget motivation for energibesparelser i vores medlemskreds. Hvis antallet af energieffektive ejendomme skal stige, afhænger det dog især af, om forslag 1 og 2 gennemføres.