



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 16. april 2010

NH/ J.nr. 2010-545

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 19. marts 2010 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål 267 (BOU Alm. del).

Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anita Knakkegaard (DF)

Spørgsmål 267:

"Hvad er ministerens begrundelse for, at der ikke skal ske fradrag for vedligeholdelsesarbejder ved energirenoveringer, men at udlejer skal kunne medtage hele investeringen i beregning af lejeforhøjelsen, så lejer ikke får nogen økonomisk fordel?"

Svar:

Jeg har lagt til grund for min besvarelse, at der i spørgsmålet refereres til regeringens Strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger fra april 2009, hvori der i initiativ 18 vedrørende private udlejningsejendomme indgår 4 forslag, herunder et forslag om totaløkonomisk rentable energiforbedringer. De 4 forslag udgør en helhed, der samlet opretholder en rimelig balance mellem udlejer- og lejerinteresser.

Det er formålet med de 4 forslag at gøre det lettere at gennemføre energibesparende foranstaltninger i private udlejningsejendomme, samtidig med at forslagene skal være omkostningseffektive.

I udlejningsejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand, refunderer lejereren udlejerens udgifter til leverancen ud over den almindelige leje. Det samme gælder for andre leverancer fra udlejeren, herunder el og gas til opvarmning. Energibesparelser - også som følge af udlejerens gennemførelse af energibesparende foranstaltninger - kommer derfor lejerne til gode, da lavere forbrug medfører en reduktion af udgifterne til leverancen.

Hvis udlejeren gennemfører forbedringer af ejendommen eller det lejede, herunder ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, kan udlejeren kræve en forbedringsforhøjelse på grundlag af den del af den rimelige investering, der vedrører forbedringer, dvs. foranstaltninger, der forøger brugsværdien af det lejede for lejeren.

Den del af investeringen, der vedrører vedligeholdelse, herunder sparet fremtidig vedligeholdelse af bygningsdele eller komponenter, der skiftes ud med nye, kan ikke medføre lejeforhøjelse. Det skyldes, at vedligeholdelse blot opretholder den standard, lejeren efter lovgivningen og aftaleforholdet har krav på, og som lejeren allerede betaler for gennem sin lejebetaling. Udlejeren må derfor afholde udgifterne hertil over vedligeholdelseskontoen.

Forslaget om totaløkonomisk rentable energiforbedringer sigter på at styrke udlejers incitament til at gennemføre hensigtsmæssige energibesparende forbedringer, uden at lejeren herved stilles ringere. For visse forbedringsarbejder får udlejer derfor mulighed for at kræve en forbedringsforhøjelse på grundlag af hele den rimelige investering, dvs. på grundlag af såvel forbedrings- som vedligeholdelsesudgifter. For sådanne forbedringer kan udlejeren således alt andet lige opnå en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler. I givet fald kan der naturligvis ikke finansieres med hensatte vedligeholdelsesmidler.

Forudsætningen for at benytte denne mere gunstige bestemmelse er, at forbedringsarbejdet er totaløkonomisk rentabelt, dvs. at de afledte energibesparelser er større end forbedringsudgiften. Dermed sikres, at lejernes bruttoudgifter, dvs. summen af husleje og varmebetaling, ikke øges ved energiforbedringen.

Hvis udlejeren ikke på forhånd kan dokumentere tilstrækkelige energibesparelser ved gennemførelsen af det konkrete projekt, kan de mere gunstige regler ikke anvendes, hvorfor udlejer må benytte de almindelige, gældende regler for forbedringsforhøjelser.

Størrelsen af besparelsen og dermed af lejeforhøjelsen fastlægges på projekttidspunktet. Hvis energipriserne stiger efter dette tidspunkt, vil lejernes besparelse alt andet lige stige tilsvarende, uden at lejeforhøjelsen ændres. Lejerne får således på længere sigt også en økonomisk fordel af gennemførelsen af totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Benedikte Kiær

/ Annette Klint Kofod