

SØNDERBORG UDLEJERFORENING

November 2014

Hvordan får vi energirenoveret vores private udlejningsejendomme?

Energirenovering af de private udlejningsejendomme er centralt for at sikre tidssvarende boliger med godt indeklima og for at bidrage til de energipolitiske målsætninger.

De politiske tiltag med *Strategi for energirenovering* og *Aftalt grøn byfornyelse* har til hensigt at sikre bedre lejeboliger og reducere energiforbruget. Problemet med tiltagene er, at de hverken er målrettet de små og mindre udlejere eller imødegår udlejersituationen udenfor de større byer. Desuden er energirenovering af private udlejningsejendomme generelt kendetegnet ved stor økonomisk usikkerhed.

Hvad er problemet?

Kompetencer

- De små og mindre udlejere er ikke professionelle, de udlejer i deres fritid og ejer kun en eller få ejendomme, som de vedligeholder efter behov.
- De har ikke råd til en stor udgift til en energirådgiver, kompetencer til at arbejde langsigtet med deres ejendomme eller egenkapital til investering.
 - Konsekvens: Udlejerne tænker kortsigtet og har ikke tilstrækkelig fokus på energirenovering idet en energirenovering ofte ikke vil give værditilvækst på ejendommen "krone til krone" og dermed har de ikke mulighed for at skaffe den nødvendige finansiering til investeringen.

Økonomi

- Udlejersituationen udenfor de større byer er præget af faldende huspriser og begrænsede muligheder for at hæve lejen.
- Uden for de større byer, er der mange tomme lejemaal og lejerne har et "købers marked". Udlejerne er ikke bare i konkurrence med andre private udlejere, men også med de økonomisk støttede boligforeninger.
- Desuden er der – trods de gode hensigter med *Aftalt grøn byfornyelse* – stor økonomisk usikkerhed forbundet med at energirenovere fx i forhold til at sikre højere lejeindtægter.
 - Konsekvens: Det er meget risikabelt at investere i energirenovering, da investeringen kan være svær eller umulig at dække via lejeindtægter eller ved salg.

Kort sagt virker det urealistisk at forvente, at en større andel af de små og mindre udlejere udenfor de større byer vil vælge at energirenovere deres udlejningsejendomme. Kombinationen af markedsdrevne økonomiske vilkår og et reguleret lejemarked er ikke fremmende for at sikre energirenovering i større omfang.

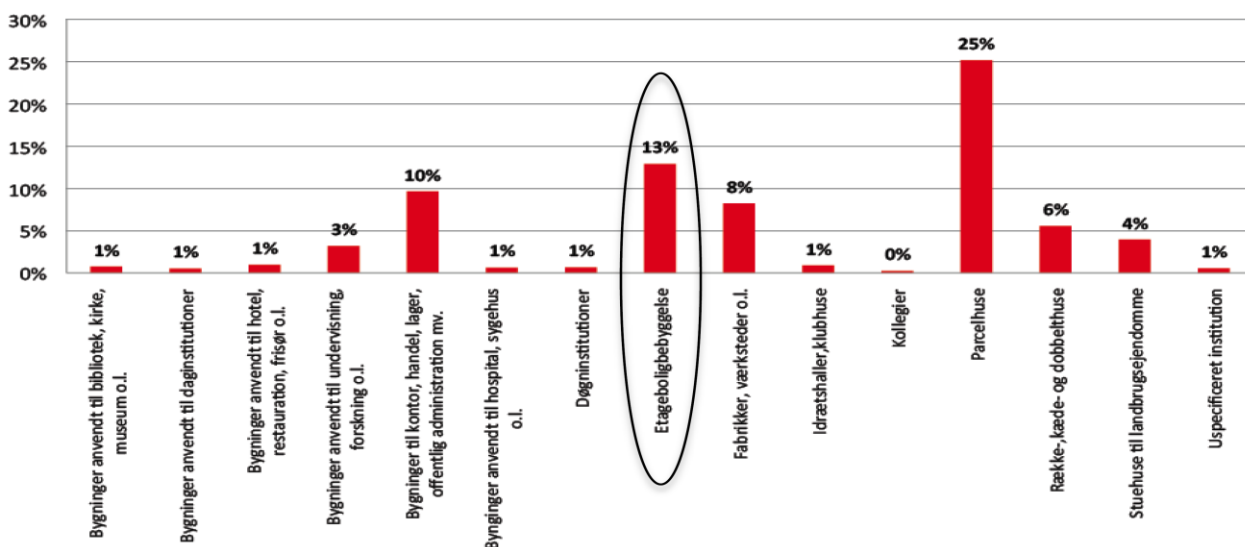
Hvad kan ændre på den situation? Forslag til politiske tiltag

- Der er brug for at hjælpe de små udlejere med at komme i gang, sådan som det sker med pilotprojektet ZEROboligudlejer, hvor udlejerne kommer på kursus, og der dannes ERFA-grupper.
- Det bør være muligt at få gratis rådgivning eller kunne trække rådgivningen fra.
 - Dette kunne fx ske som en fase 2 af Bedre Bolig, hvor kommunerne kan hjælpe udlejerne.
- Der er brug for, at energirenovering kan afdrages på samme måde som vedligeholdelse.
 - Derfor foreslås en *udvidet fradragsmulighed*, som gør det økonomisk mere attraktivt at investere i energiforbedringer.
- Energirenovering af private udlejningsejendomme generelt kendetegnet ved stor økonomisk usikkerhed.
 - En løsning kunne være en *garantistillelse* for energibesparelsen, som ville kunne kompensere for denne usikkerhed, og dermed fremme flere energirenoveringer til gavn for både lejere og udlejere.

Energirenovering af privat udlejning er centralt for at indfri energiambitionerne

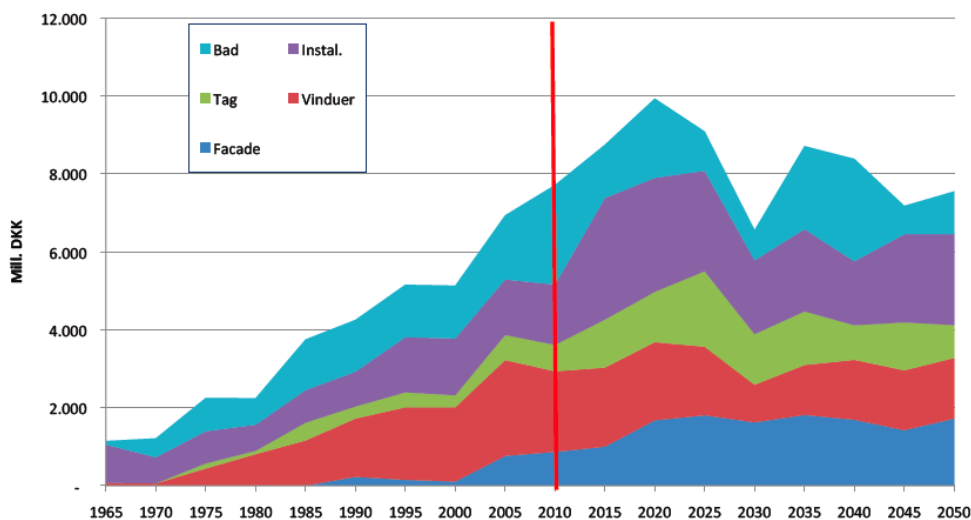
Ca. 40 % af det danske energiforbrug anvendes i bygninger til bl.a. opvarmning. Dette energiforbrug skal over de kommende 20 år reduceres væsentligt, hvis målsætningen om, at Danmarks bygningsenergiforbrug i 2035 skal dækkes af vedvarende energi, skal realiseres på en omkostningseffektiv måde.

Næsten 1/5 af energiforbruget i bygninger bruges i etageboligbyggeri. Ifølge Danmarks Statistik udgør etageboligbyggeri 13 % af den samlede bygningsmasse. De små og mindre udlejere tegner sig for 29 % af udlejningsejendommene.



Samtidig skal en stor og stigende del af etageboligerne renoveres de kommende år. Det viser grafen nedenfor, hvor tal fra Danmarks Statistik om opførselsår er sammenkørt med levetider på de brugte byggematerialer:

**Årlig værdi af genoprettende vedligehold
Etageboliger**



Baggrundsinformation

Udlejerens motivation

Hvordan er udlejernes motivation til at foretage energirenovering, der skal resultere i lavere energiforbrug i ejendommen og samtidigt fremtidssikre ejendommen i forhold til udlejningen og evt. salg?

Lave energipriser gør, at kun en relativt begrænset del af en ejendoms driftsøkonomi relaterer sig til opvarmning og energiforbrug til fællesanlæg. Det betyder, at et lavere energiforbrug ofte ikke giver en besparelse, som matcher investeringen i energioptimering. Dette gælder særligt i ejendomme, hvor lejen reguleres efter Boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje (de nye regler om ændringer af lejelovgivningen, som netop har været i høring, forventes som udgangspunkt ikke at ændre væsentligt på dette).

Tanken bag *Aftalt grøn byfornyelse* er, at udlejeren kan få finansieret sin investering gennem en lejeforhøjelse, mens lejerne kan opnå en besparelse i energiforbruget, som opvejer lejeforhøjelsen. Altså at investeringen kan tjene sig selv ind krone for krone.

Dette er i mange tilfælde korrekt, når der er tale om udlejningsejendomme i større byer, hvor presset på boligmarkedet er stort og risikoen for tomgangsleje er lille. I disse ejendomme vil udlejerne typisk have mulighed for at hæve huslejen på baggrund af den faktiske investering (jf. boligreguleringsloven mv.).

Uden for de større byer er der mindre pres på udlejningsmarkedet. Det betyder en mindre mulighed for at hæve huslejen i forbindelse med forbedringer af udlejningsejendommen. I praksis betyder det en betydelig risiko for en investering med negativt afkast samt en lavere værdi af ejendomme fx ved salg/belåning, idet priserne afspejler ejendommens afkast

Konsekvensen er en meget lille økonomisk motivation for at energirenovere.

Lejernes motivation

Hvordan er lejernes motivation til at betale mere i leje og ændre adfærd, så de medvirker til et lavere energiforbrug?

Skal lejere motiveres til at acceptere en højere husleje mod et lavere energiforbrug (jf. *Aftalt grøn byfornyelse*) kræver det, at lejerne rent faktisk opnår denne økonomiske balance. Det skaber de nuværende regler og beregningsmetoder imidlertid ikke tilstrækkelig sikkerhed for, fordi udlejer ikke kan regulere en lejers adfærd fx i forhold til rumtemperatur og forbrug af varmt brugsvand. Afvigelser, der som følge heraf vil vise sig i varmeregnskabet, kan medføre tvister mellem udlejer og lejere, uanset hvilke lovlige aftaler om energiforbedringer, der måtte være indgået.

En energirenovering vil også give 'non-energy-benefits' (NEB) dvs. komfort- og indeklimaforbedringer så som fravær af trækgener, kuldenedfald og skimmelsvamp, samt god rumtemperatur og frisk luft i boligen. Der ligger dog en række udfordringer i forhold til investeringer heri, fordi der mangler regler for at omsætte NEB til huslejeforhøjelser. I udgangspunktet er lejerne altså ikke motiveret til at ville betale en højere leje for sådanne forbedringer.

Konsekvensen er – trods de gode intentioner med *Aftale grøn byfornyelse* – at der er betydelige usikkerhedsmomenter forbundet med at hæve lejen i forbindelse med en energirenovering, hvilket utvivlsomt vil afholde mange udlejere fra at gøre dette.

Renovering bør være fradragsberettiget

Sådan som skattelovgivningen er i dag, kan man kun få fradrag for vedligeholdelse, men ikke for forbedringer. Desuden er der ikke mulighed for afskrivninger på boligudlejningsejendomme (med undtagelse af afskrivninger på særlige installationer fx varmeanlæg, antenne og hvidevarer).

Derfor foreslår vi, at indføre en *udvidet fradrags- eller afskrivningsmulighed*, som gør det mere attraktivt at investere i energiforbedringer.

Et sådant skatteelement vil naturligvis have en samfundsøkonomisk konsekvens, men i dette regnestykke skal medtages, at boligudlejningsejendomme er fuldt momspligtige, hvorfor nye energibesparende

SØNDERBORG UDLEJERFORENING

investeringer bidrager med 20 % i direkte afledte afgiftsindtægter, mens fradraget med den nuværende selskabsskab udgør 24,5%. Dermed udlignes udgifter til fradraget via indtægter fra moms.

Heri er der ikke indregnet de indirekte indtægter ved øget samfundsaktivitet (innovation, produktion, beskæftigelse osv.).

Fradraget er tænkt som en kompensation for udlejers "tab ved energirenovering" som følge af, at der ikke altid sker værditilvækst svarende til investeringen størrelse.

En evt. værditilvækst vil blive opfanget ved ejendommens salg og blive beskattet, således at der som sådan ikke være et samfundsmæssigt tab ved et fradrag her og nu.

Der er behov for større sikkerhed for investeringen

Uagtet at der i den nye lov om *Aftalt grøn byfornyelse* er lagt rammer for, hvilket grundlag der skal tilvejebringes for at indgå aftaler om energiforbedringer mellem udlejer og lejere, er der en række usikkerhedsfaktorer, som hæmmer en øget aktivitet på dette område.

For det første opleves procedurerne, som skal følges, omstændelige. For det andet er det ikke klart, hvilke omkostninger, der vil kunne inkluderes i aftalen mellem udlejer og lejere fx om alle omkostninger til tilvejebringelse af aftalegrundlaget vil være omfattet. For det tredje vil udlejer, uagtet at der foreligger en bindende huslejefastsættelse fra huslejenævnet, risikere tvister med lejerne, såfremt disse ikke opnår de forventede energibesparelser i henhold til aftalen.

Der er altså behov for en optimering af det foreliggende lovgrundlag om *Aftalt grøn byfornyelse*, så de usikkerhedsmomenter fjernes.

I forlængelse deraf ligger en udfordring mht. at skaffe finansieringen til energirenoveringen. På grund af usikkerheden om, hvorvidt der kan opnås de forventede energibesparelser, vil finansieringsinstitutter typisk være tilbageholdende med at give lavtforrentede lån, hvis der foreligger svag dokumentation for at der sker en værdiforøgelse af ejendommen i form af lavere energiforbrug og sundere boliger – inkl. ovennævnte forhold i lejemarkedet in mente.

En løsning på den problemstilling, kunne være en *garantistillelse* fx fra stat eller kommune i forhold til energibesparelsen, som ville kunne kompensere for denne usikkerhed, og dermed fremme flere energirenoveringer gennem spredning af risici – til gavn for både lejere og udlejere.

Eller en mulighed at skabe mulighed for optagelse af billige "energilån", for den investering som ligger udenfor realkreditselskaberne lånegrænse på 80% (f.eks. op til 90-95% af ejendommens værdi). Disse lån kunne evt. tilbydes via GI.