Offentliggjort d. 5. januar 2013

Energiforbedringer i lejeboliger ©

Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen
www.v.dk

Energiaftalen fra marts 2012 mellem regeringen og henholdsvis Venstre, DF, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti omfattede bl.a. en såkaldt ”Energisparepakke”, der skal fremme energibesparelser i *private lejeboliger*. Ved en ny aftale fra oktober 2012 har partierne bag Energiaftalen aftalt, hvordan Energisparepakken nærmere skal udformes, og ministeren for by, bolig og landdistrikter har på denne baggrund kort før jul fremsat et lovforslag herom.

Udgangspunktet for aftalen om Energisparepakken og det nu foreliggende lovforslag er, at ca. 40 pct. af det samlede energiforbrug i Danmark anvendes til drift af bygninger. Af dette forbrug skønnes ca. ¾ at vedrøre boliger. Boliger anses derfor – som det anføres i lovforslaget – som et vigtigt fokusområde ved reduktion af energiforbrug og CO_2-udledning.

Efter regeringens opfattelse har det imidlertid særligt for private udlejningsejendomme været et problem, at selv umiddelbart rentable investeringer i energibesparelser ikke er blevet foretaget som følge af usikkerhed om, hvorvidt det er lejer eller udlejer, der opnår de økonomiske fordele ved investeringen. Der tales i den forbindelse om det såkaldte paradoksproblem: Det er udlejer, der foretager og bekoster investeringer i energiforbedringer i en ejendom. Men det er lejerne, der efterfølgende opnår en besparelse på energiregningen og opnår en komfortforbedring. Lejerne betaler således ganske vist for energiforbedrin

gerne gennem en lejeforhøjelse, men hvis lejerens energibesparelse overstiger lejeforhøjelsen for forbedringsarbejderne, opnår lejeren en økonomisk nettobesparelse.

Regeringens formål med det nu foreliggende forslag er at gøre det lettere og mere attraktivt for udlejere og lejere at gennemføre gennemgribende foranstaltninger.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

1. Fastsættelse af rammer for totaløkonomisk rentable energiforbedringer.
2. Adgang til at foretage "Aftalt grøn byfornyelse".
3. Fastsættelse af energikrav som betingelse for lejeforhøjelse efter gennemgribende forbedringer.
4. Bedre muligheder for forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser.
5. Forhøjelse af lejerens råderetsbeløbet.
6. Opsætning af vandmålere.

1. Totaløkonomisk rentable energiforbedringer

I lejelovgivningen er der fastsat nærmere regler for, hvordan og i hvilket omfang en udlejer kan forhøje huslejen som følge af udførte forbedringsarbejder i det lejede.

Med det foreliggende lovforslag lanceres en særlig valgfri ordning for lejeforhøjelse, når udlejeren foretager, hvad der betegnes som "totaløkonomisk rentable energiforbedringer". Kernen i lovforslaget er, at hvis en given energiforbedring giver så store besparelser i energiforbruget, at det opvejer huslejestigninger som følge af forbedringsarbejder, kan lejerens bruttoboligudgift, dvs. husleje samt betaling for energiforbrug, holdes uændret.

Det foreslås nærmere, at udlejer kan opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, alt under forudsætning af, at kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt. Det sker ved, at udlejeren får mulighed for at lade hele investeringen i de energibesparende foranstaltninger – dvs. ikke kun de egentlige forbedringsudgifter, men også de tilhørende vedligeholdelsesudgifter, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse – indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen. Herved øges lejeforhøjelsens størrelse i forhold

til de gældende regler, dog maksimalt til størrelsen af den dokumenterede besparelse for lejerne.

Lejeforhøjelsen kan efter forslaget opretholdes, selvom den samlede leje for lejemålet, hvor der er gennemført totaløkonomiske energiforbedringer, herved kommer til at overstige det lejedes værdi.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Lovforslaget indeholder for det andet et forslag til et nyt regelsæt i byfornyelsesloven om en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri, benævnt ”aftalt grøn byfornyelse”.

Forslaget går ud på, at udlejeren og et flertal af lejerne skal kunne indgå en aftale om gennemførelse af energibesparende arbejder med de heraf følgende lejeforhøjelser. Det er tanken, at udlejer og lejere skal forhandle om projektets nærmere indhold, og at disse forhandlinger munder ud i en skriftlig aftale, der er bindende for begge parter. Aftalen vil også være bindende for det mindretal af lejere, der ikke har tiltrådt aftalen. Flere forskellige regler skal sikre udlejer og lejere det bedst mulige beslutningsgrundlag for at indgå en aftale om grøn byfornyelse, ligesom Energiselskaberne tænkes at medvirke.

Det foreslås videre, at de enkelte kommuner skal have mulighed for at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af de energibesparende arbejder. Endelig foreslås det at give kommunen mulighed for at give tilbud om genhusning i ombygningsperioden efter de gældende regler i byfornyelsesloven.

3. Energikrav som betingelse for lejeforhøjelser efter gennemgribende forbedringer

Som et tredje led i Energisparepakken foreslås en stramning af adgangen til at foretage lejeforhøjelser efter boligreguleringslovens regler om fastsættelse af lejen til det lejedes værdi som følge af gennemgribende forbedringer af det lejede. Det skal således efter lovforslaget som udgangspunkt være en betingelse for at anvende disse regler for lejeforhøjelse efter gennemgribende forbedringer, at ejendommen energimæssigt har en vis

minimumsstandard. Efter forslaget kan en forbedring af et lejemål ved lejeledighed således ikke anses for gennemgribende, med mindre ejendommen har en energistandard, der står i et rimeligt forhold til det forbedrede lejemål.

Kravet om, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard, kan efter lovforslaget opfyldes på to måder:

1. Enten derved, at ejendommen som helhed opfylder en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Med en energiramme på A-D stilles der krav om, at ejendommen energimæssigt i store træk skal opfylde de krav, der gjaldt for nybyggeri med byggetilladelse fra 1979.
2. Eller derved, at udlejeren - i ejendomme, der ikke har en energiramme på A-D - forud for genudlejningen af en gennemgribende forbedret lejlighed kan dokumentere, at der er foretaget rene energiforbedringer inden for en periode på 2 år i boligdelen af ejendommen for et beløb svarende til 400 kr. pr. m² bruttoetageareal.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser ved forbedringer

Som et fjerde element i lovforslaget foreslås det, at huslejenævn ved lejeforhøjelser som følge af forbedringer ikke blot skal tage stilling til lejeforhøjelsens størrelse, men også til, om den samlede leje herefter kommer til at overstige det lejedes værdi.

Det foreslås i denne forbindelse, at huslejenævnenes sagsbehandlingstider for forhåndsgodkendelser af forbedringsforhøjelser skal nedsættes til højst 2 mdr.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

Efter de gældende regler har lejere af beboelseslejligheder ret til at udføre forbedringsarbejder m.v. for egen regning i det lejede og ved fraflytning få godtgørelse for de nedskrevne udgifter til forbedringerne efter lejelovens bestemmelser. Dette betegnes som lejerens ”råderet”, og omfatter bl.a. arbejder vedrørende energibesparelser, ressourcebesparende arbejder, tekniske installationer samt etablering, forbedring og renovering af bad, toilet og køkken.

Offentliggjort d. 5. januar 2013

Med lovforslaget foreslås det at fastsætte den maksimale godtgørelse til lejeren ved fraflytning til 110.252 kr. i 2009-niveau for lejere i private lejeboliger, svarende til niveauet for lejere i almene boliger. Opgjort i 2012-niveau udgør den maksimale godtgørelse for lejere i almene boliger 117.340 kr. Der er tale om en væsentlig forhøjelse af godtgørelsesbeløbet for lejere i private boliger.

6. Opsætning af vandmålere

Med lovforslaget foreslås det endelig at ændre lejelovens regler således, at udlejeren - hvis opsætning af vandmålere i øvrigt er påbudt i henhold til lov - kan kræve opsat vandmålere i de enkelte boliglejemål til måling af lejernes individuelle vandforbrug. Samtidig foreslås det at muliggøre, at fordelingen af udgifterne til lejernes varmtvandsforbrug kan ske efter de målere, der opsættes for at måle lejernes vandforbrug.

Et yderligere, lignende forslag drejer sig om måling af energiforbruget til køling for bolig- og erhvervslejemål.

——— o ———

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H) cand. Merc (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk