Offentliggjort d. 14. februar 2015

Energirenovering i erhvervslejemål ©

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

Ministeren for by, bolig og landdistrikter fremsatte i november 2014 et lovforslag, der skal fremme energirenovering i erhvervslejemål. Den nye ordning er et led i delmålsætningen om energieffektivisering gennem energibesparelser i eksisterende bygninger. Ordningen skal løse det såkaldte paradoksproblem – nemlig at rentable energiinvesteringer i lejemål ofte ikke foretages, da der er usikkerhed om, hvem der vil høste de økonomiske fordele af investeringerne.

Med Energiaftalen fra marts 2012 om den danske energipolitik 2012 – 2020 blev vedtaget som målsætning, at energiforsyningen i Danmark i 2050 skal dækkes af vedvarende energi.

Som et led i opfyldelsen af denne målsætning skal der foretages en energieffektivisering, som minimerer energispildet og energiforbruget i alle sektorer. Den nødvendige energieffektivisering skal bl.a. ske ved energibesparelser i den eksisterende boligmasse.

I april 2014 vedtog Folketinget tilsvarende regler for private lejeboliger om bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse. Disse regler, der trådte i kraft i sommeren 2014, er nærmere omtalt i Spørg om Penge den 26. april 2014.

Lovforslaget fra november 2014 omfatter **energirenovering i erhvervslejemål**. Formålet med reglerne er – på samme måde som for private lejemål – at gøre det mere attraktivt for udlejere og lejere at gennemføre energirenoveringer.

Offentliggjort d. 14. februar 2015

"Paradoksproblemet"

Lovforslaget tager udgangspunkt i det forhold, at selv umiddelbart rentable investeringer i energibesparelser i lejemål ofte ikke bliver foretaget på grund af usikkerhed om, hvem der vil høste de økonomiske fordele af investeringerne. Selvom både lejer, udlejer og samfundet kunne have gavn af, at der blev gennemført flere energirenoveringer med deraf følgende økonomiske besparelser og miljømæssige forbedringer, foretages de ikke, primært fordi udlejer i dag på kort sigt ikke har et tilstrækkeligt økonomisk incitament til at foretage dem.

Baggrunden er nærmere, at det som udgangspunkt er udlejeren af et erhvervslejemål, der beslutter, om der skal foretages energiforbedringer i en ejendom, og som foretager selve investeringen, men at det er lejerne, der efterfølgende opnår en besparelse på energiregningen og opnår en komfortforbedring i lejemålet. Lejerne betaler for energiforbedringerne gennem en lejeforhøjelse for forbedringerne. Hvis lejernes energibesparelse overstiger lejernes lejeforhøjelse for forbedringsarbejderne, kan lejerne opnå en økonomisk nettobesparelse.

Kommende regler

Efter lovforslaget skal en udlejer af lokaler i ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, med tilslutning fra 2/3 af lejerne kunne gennemføre energiforbedringer på ejendommen og herefter forlange en lejeforhøjelse af samtlige lejere på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil. Lejeforhøjelsen er maksimeret, således at forhøjelsen ikke kan overstige den besparelse, som energirenoveringsarbejderne medfører for lejerne.

Som nævnt er det tanken, at de foreslåede regler kun skal omfatte lejemål i ejendomme, der udelukkende udlejes til andet end beboelse.

Med reglerne bliver det i disse tilfælde muligt for udlejeren at gennemføre energiforbedringer på en erhvervsejendom og herefter forlange en **lejeforhøjelse** af **samtlige lejere** i ejendommen - dvs. også af det mindretal af lejere, der ikke har ønsket at indgå aftalen.

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

Offentliggjort d. 14. februar 2015

Men det er en betingelse for udlejerens mulighed for at varsle lejeforhøjelser for alle lejemål i ejendommen, at der kan opnås **aftale om lejeforhøjelsen** med et antal lejere, hvis lejemål tilsammen udgør **mindst 2/3** af ejendommens bruttoetageareal. Med kravet om tilslutning fra lejere, der tilsammen har lejet mindst 2/3 af ejendommens bruttoetageareal, sikres, at enkelte lejere ikke kan hindre, at der gennemføres energiforbedringer i erhvervsejendomme, som et stort flertal af lejerne er enige med udlejeren om at gennemføre.

Det er en forudsætning for at kræve forbedringsforhøjelse hos de enkelte mindretalslejere, at der ikke er indgået **særlige lejeaftaler** med nogen af disse, der hindrer udlejeren i at forlange en lejeforhøjelse af lejerne.

Foreligger der en sådan særlig aftale, kan disse lejere ikke pålægges en forbedringsforhøjelse i strid med den indgåede aftale. Udlejeren har i denne situation heller ikke mulighed for at dække den manglende lejeforhøjelse fra de lejere, der ikke ønsker energiforbedringerne gennemført, ved at kræve en større lejeforhøjelse hos de lejere, der er indstillet på at få gennemført energirenoveringen. Hvis de pågældende lejere ikke er indstillet på at ændre de indgåede aftaler, således at de kan pålægges en lejeforhøjelse i forbindelse med gennemførelsen af forbedringerne, må udlejeren selv bære disse lejeres del af forbedringsforhøjelsen, indtil lejemålet kan genudlejes, eller indtil de pågældende særaftaler med lejerne kan genforhandles i henhold til aftalen, eller indtil lejen kan kræves reguleret til markedsleje efter erhvervslejelovens regler. Udlejeren må således vurdere, om det vil være tilstrækkeligt rentabelt at gennemføre forbedringerne, når der ikke kan kræves en forbedringsforhøjelse hos alle lejere.

Grundlaget for forbedringsforhøjelsen

De nye regler giver udlejeren mulighed for at beregne forbedringsforhøjelsen med udgangspunkt i samtlige nødvendige omkostninger for de arbejder, som har medført den opgjorte energibesparelse, så længe den samlede lejeforhøjelse for hele ejendommen ikke overstiger energibesparelserne beregnet i kroner for hele ejendommen. Udlejeren

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

Offentliggjort d. 14. februar 2015

kan i forbedringsforhøjelsen medtage sædvanlige og nødvendige følgearbejder uden fradrag for vedligeholdelse, herunder sparet vedligeholdelse.

Med lovforslaget får udlejeren således – i modsætning til i dag – mulighed for at varsle og gennemføre en lejeforhøjelse for både forbedrings- og vedligeholdelsesdelen. Dog vil lejeforhøjelsens størrelse ikke kunne overstige et beløb, der svarer til besparelsen i forbrugsudgifterne for lejerne ved gennemførelsen af energiarbejderne. Der skal således være tale om en **totaløkonomisk rentabel energiforbedring**.

Forslaget indebærer, at gevinsten ved energibesparende arbejder fordeles mellem parterne, i stedet for primært at komme lejerne til gode. Totaløkonomikravet indebærer samtidig, at lejernes samlede betalinger til leje og energi ikke forøges ved gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Såfremt der samtidig gennemføres arbejder, som ikke vedrører totaløkonomisk rentable forbedringer, kan udgifterne til disse arbejder ikke medtages ved beregningen af lejeforhøjelse efter de nye regler. For sådanne arbejder og for alle andre typer af forbedringsarbejder kan anvendes de gældende regler om forbedringsforhøjelser.

Effektuering af reglerne

Der er i lovforslaget lagt op til, at ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for ordningen. Det er hensigten, at der herunder skal fastsættes regler om, at de totaløkonomisk rentable forbedringer skal opgøres på ejendomsniveau med udgangspunkt i besparelsesforslagene i et energimærke, der er udarbejdet for de enkelte bygninger. Udgifterne til gennemførelse af de totaløkonomisk rentable forbedringer skal beregnes for den samlede ejendom og fordeles på de enkelte lejemål efter forøgelsen af lejeværdien for disse.

Ved energimærkningen foretages bl.a. en registrering af bygningerne på ejendommen og en beregning af bygningens energimæssige ydeevne, og der opstilles forslag til rentable energibesparende foranstaltninger.

Offentliggjort d. 14. februar 2015

For at sikre bedst mulig dokumentation af totaløkonomiprojektet er det hensigten at stille krav om ekstern gennemgang af projektet. Siden 2011 foretages energimærkningen udelukkende af virksomheder, som er certificeret hertil. Det er derfor hensigten at stille krav om, at der forud for projektets påbegyndelse indhentes en vurdering fra en certificeret energimærkningsvirksomhed af, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare. Det er herunder tanken, at udlejeren skal foreslå to certificerede energimærkningsselskaber, og at flertallet af lejere herefter kan vælge, hvilket af disse energimærkningsselskaber, der skal forestå vurderingen.

Udlejerens udgifter til dokumentation fra en certificeret energimærkningsvirksomhed vil kunne medtages som en del af udgiften til projektet. Hvis projektet ikke gennemføres, vil der ikke være adgang til at kræve forgæves afholdte udgifter til dokumentation refunderet af lejerne.

Ikrafttrædelse

Lovforslaget har foreløbigt kun været behandlet én gang i Folketinget og behandles nu i By- og Boligudvalget.

Vedtages lovforslaget, er det efter det foreliggende tanken, at de nye regler skal træde i kraft den 1. april 2015.

—— o ——