



E-MAIL: nih@mbbl.dk
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boligafdelingen
Boliglovgivning
Gl. Mønt 4
1117 København K

20. december 2013
Jour. nr.: 20-01-003-12
Ref: toc

Direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Att.: Niels Hein

J.nr. 2013-3841 – Høring over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har den 22. november 2013 sendt udkast til lovforslag om energisparepakke i høring og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger senest den 20. december 2013.

Udkastet til lovforslag bygger på det lovforslag, der var i høring i november 2012, og som blev fremsat den 19. december 2012. Ejendomsforeningen Danmark har bl.a. kommenteret på det tidligere lovforslag i høringssvar af 22. november 2012. Ejendomsforeningen Danmark kan konstatere, at der ikke er tale om nogen væsentlige ændringer i det nye udkast til lovforslag i forhold til det tidligere lovforslag, hvorfor vi heller ikke kan anbefale vedtagelse af det nye udkast til lovforslag.

Der er generelt anerkendt, at den nuværende lejelovgivning ikke indeholder tilstrækkelig med incitamenter for udlejerne til at investere i energibesparelser. Ministeren for by, bolig og landdistrikter har i flere omgange erklæret sig enig heri. Som det fremgår af den almindelige politiske debat, støtter Ejendomsforeningen Danmark fuldt ud en øget energiindsats i den private udlejningssektor. Behovet er til stede, og det kan være økonomisk rentabelt set fra et samfundsmæssigt perspektiv. Det er derfor hensigtsmæssigt, at der skabes nogle enkle og reelle incitamenter til, at der bliver gennemført energibesparende arbejder i private udlejningsejendomme. Men det foreliggende lovforslag vil imidlertid næppe give disse incitamenter.

Lovforslaget indeholder enkelte positive elementer, her tænkes på totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, men effekten af disse elementer begrænses desværre i væsentlig grad af meget svært håndterbare, bureaukratiske og uforudsigelige regelsæt. Når man ser bort fra disse begrænsede positive elementer, indeholder lovforslaget endvidere kun tiltag, der enten i realiteten vil reducere energiinvesteringer i den private boligudlejningssektor uanset den beskrevne hensigt med tiltagene, eller tiltag, som ikke er relevante i en energimæssig henseende.

Lovforslaget tager således stadig ikke fat på det væsentligste problem i forhold til energirenovering af den private boligudlejningssektor: At der i lejelovgivningen er et veldokumenteret og alment anerkendt paradoksproblem, som betyder, at udlejerne ikke kan få sikkerhed for at få tilbagebetalt en investering i energibesparende arbejder, hvorimod lejerne kan se frem til en reduktion i energiudgifter og en øget komfort ved energibesparende arbejder. Dette betyder, at udlejerne ikke har det fornødne incitament til at udføre de ønskede energibesparende foranstaltninger.

I den forbindelse er det særlig forslaget om at koble reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, vedrørende gennemgribende moderniserede lejemål sammen med energimærket for hele ejendommen, der vil reducere udlejernes motivation til at foretage energirenovering og modernisering af deres ejendomme. Man må derfor, hvis forslaget gennemføres, forvente et betydeligt fald i investeringerne med faldende beskæftigelse og et fald i moderniseringsindsatsen til følge. Begrænsningen af § 5, stk. 2-moderniseringer griber ligeledes afgørende ind i ligevægten mellem lejere og udlejerne, og den bør alene af den grund udgå af lovforslaget. Det er i denne forbindelse væsentligt at pointere, at de senere års forhandlinger på boliglejelovsområdet netop har haft som forudsætning, at balancen mellem lejere og udlejerne skulle oprettholdes.

Det er derfor Ejendomsforeningen Danmarks overordnede vurdering, at lovforslaget ikke er velegnet til at sikre en øget energiinvestering i den private boligudlejningssektor. Lovforslaget hverken fjerner eller væsentlig reducerer paradoksproblemet. Forslaget indeholder nogle få begrænsede positive elementer, men disse overskygges i betydelig grad af en række initiativer, der trækker i den modsatte retning, og som betyder nye og flere barrierer for at opnå den ønskede energirenovering af den private boligudlejningssektor.

Samlet set vil forslaget derfor betyde en reduktion i energibesparelsesindsatsen, en forringelse af mulighederne for at modernisere de private udlejningsboliger og en forøgelse af de administrative byrder for såvel de private udlejerne som kommunerne. Hertil kommer, at forslaget vil medføre en reduktion i beskæftigelsen i byggesektoren, at det medfører en forskydning af den økonomiske og retlige balancen mellem lejere og udlejerne, og at det kun vil gøre en allerede yderst kompleks lejelovgivning endnu mere kompleks.

Ejendomsforeningen Danmark har som sagt også noteret, at forslaget indeholder elementer, der ingen relation har til forslagets formål, som beskrives som værende at opnå en energibesparelse i den private udlejningssektor. Det drejer sig blandt andet delvist om forslaget om

forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser og i fuldt omfang om forslaget om forhøjelse af råderetsbeløbet.

Ejendomsforeningen Danmark har ingen indvendinger imod at medtage andre forslag end de, der naturligt følger af lovforslagets formål. Foreningen er dog optaget af, at disse forslag leder til en forenkling af lejeloven og afspejler en passende balance mellem lejernes og udlejernes interesser. Forslaget om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser ligger efter vores opfattelse inden for disse to enkle kriterier, hvorimod forslaget om forhøjelse af råderetsbeløbet medvirker til, at balancen mellem lejere og udlejere forrykkes til fordel for lejere.

Endvidere bemærkes, at lovforslaget efterlader juridiske uklarheder i forhold til flere af forslagets bestemmelser, hvilket især skyldes, at bemærkningerne til lovforslaget ikke i tilstrækkelig grad giver den nødvendige støtte til fortolkning af lovbestemmelsernes ordlyd. Bemærkningerne til lovforslaget har på flere punkter mere karakter af politiske målsætninger end af juridiske støttepunkter for en fortolkning af lovens tekst, hvilket blandt andet ses i relation til afsnittet om begrænsning i anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dette er naturligvis stærkt utilfredsstillende.

Ejendomsforeningen Danmark skal også specielt gøre opmærksom på energieffektiviseringsdirektivets artikel 4 og artikel 19. Ifølge artikel 4, stk. 1, litra c, skal der opstilles en langsigtet strategi, som omfatter politikker og foranstaltninger til fremme af omkostningseffektive gennemgribende reovering af bygninger. De nærmere tiltag skal, som angivet i artikel 19, stk. 1, litra a, ske med en tilstrækkelig imødekommelse af det paradoksproblem, som gør sig gældende ved udførelse af energibesparende arbejder på udlejningsejendomme.

Ejendomsforeningen Danmark har erfaret, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er af den overbevisning, at energisparepakken løser paradoksproblemet. Men Ejendomsforeningen er som nævnt ovenfor ikke enig heri. Ejendomsforeningen Danmark har i flere omgange gjort Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter opmærksom på, at Energisparepakken hverken fjerner eller reducerer paradoksproblemet i nævneværdigt omfang. Det er derimod foreningens vurdering, at tiltaget vil betyde en reduktion i energibesparelsesindsatsen og en forringelse af mulighederne for at modernisere de private udlejningsboliger.

Det er også Ejendomsforeningen Danmarks generelle vurdering, at lejelovgivning er en hindring for fremtidige energiinvesteringer i den private boligudlejningssektor i det omfang direktivet forudsætter, og at energisparepakken ikke i nævneværdigt omfang imødekommer denne problemstilling. Denne vurdering bygger dels på en juridisk og økonomisk analyse af gældende lovgivning og energisparepakken samt en række tilkendegivelser fra toneangivende aktører blandt de professionelle udlejere.

Da den private udlejningssektor udgør en væsentlig del af den samlede bygningsbestand, er det helt afgørende, at lovgivningen ændres således, at udlejer har et større incitament til at udføre de energibesparelsmæssige foranstaltninger. Direktivet kan derfor i forhold til paradoksproblemet i de private udlejningsboliger ikke ses at være tilstrækkeligt implementeret ved nærværende lovforslag.

Nedenfor redegør vi nærmere for vores holdning til de enkelte elementer i forslaget:

1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer

Som udgangspunkt finder Ejendomsforeningen Danmark, at totaløkonomi som princip er et godt udgangspunkt for energiinvesteringer. Men Ejendomsforeningen Danmark skal gøre opmærksom på, at den foreslåede ordning ikke nødvendigvis vil føre til gennemførelse af flere totaløkonomisk rentable investeringer eller medvirke til regelforenklning og modernisering af lejelovgivningen.

De med ordningen følgende øgede dokumentationskrav og fordyrende arbejdsgange mellem udlejer og rådgivere vil således medføre ekstra omkostninger, som vil fordyre hele projektet betydeligt. Hovedparten af udlejers udgifter til de øgede dokumentationskrav og fordyrende arbejdsgange vil måske som udgangspunkt kunne medtages i beregningen af lejeforhøjelsen. Men eftersom lejeforhøjelsen er begrænset af lejernes besparelse, vil stigningen i udgifterne til dokumentation og arbejdsgange medføre, at der bliver færre penge til udførelsen af selve de energibesparende arbejder. Der er heller ikke i lovforslaget taget højde for, at udgifterne til mange energiforbedringer allerede i dag ikke modsvarer en tilsvarende besparelse i kroner og ører for lejerne og slet ikke i her-og-nu besparelser, som lovforslaget lægger op til.

Ordnningen tager desuden hverken højde for fremtidige forventelige stigninger i energiudgifterne eller for de betydelige komfortforbedringer, som lejerne vil opleve ved en energiinvestering i form af eksempelvis varmere indeklima, mindre træk og støj. Komfortforbedringer er sammen med besparelserne i energiudgifterne for lejerne med til at forøge brugsværdien af lejemålet, hvilket grundlæggende er det, som en forhøjelse af lejen skal modsvare.

Man skal samtidig være opmærksom på, at en meget stor del af de private udlejningsejendomme ligger i områder med fjernvarme, hvor energiomkostningerne, der pålægges lejerne, er forholdsvis beskedne, hvorimod en investering i energibesparende foranstaltninger kan løbe op i både to- og trecifrede millionbeløb. Man må derfor forvente, at antallet af energirenoveringer, der kan holdes inden for rammerne af lejernes sparede energiudgift, bliver forholdsvis få.

Det er desuden noteret, at ministeren for by, bolig og landdistrikter gives bemyndigelse til at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen samt energibesparelsens og lejeforhøjelsens beregning i en bekendtgørelse. Udkast til denne bekendtgørelse bør senest foreligge på tidspunktet for lovens vedtagelse, da det ud fra bemærkningerne til forslaget er umuligt at danne sig en kvalificeret idé om, hvordan energiinvesteringen og lejeforhøjelsen forventes opgjort og beregnet.

Det skal bemærkes, at Ejendomsforeningen Danmark kan tiltræde, at der skal bortses fra forbedringstillæg efter den foreslåede lejeloven § 58, stk. 3, ved vurderingen af det lejedes værdi for et lejemål.

Ministeriets intentioner med forslaget om totaløkonomisk rentable forbedringer er at forbedre udlejernes muligheder for at energirenovere boligejendomme. Det er imidlertid ikke Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at disse intentioner tilnærmelsesvis opnås. Denne vurdering bygger dels på en juridisk og økonomisk analyse af forslaget og dets forventelige virkninger, men i lige så høj grad på en række tilkendegivelser fra de udlejere, som forventes at skulle agere i forhold til lovens muligheder. Meldingen fra Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer er meget klar: De vil, hvis lovforslaget vedtages, ikke ændre deres investeringsstrategi til fordel for en øget investering i energibesparende foranstaltninger. De, der har investeret i energibesparende foranstaltninger på trods af lejelovens nuværende begrænsninger, vil muligvis fortsat gøre det, men det kan ikke forventes, at der vil blive foretaget yderligere energiinvesteringer.

Ejendomsforeningen Danmark mener også, at det bør præciseres yderligere i lovteksten eller i det mindste i bemærkningerne, at forbedringsforhøjelser efter de foreslåede regler for totaløkonomisk rentable energiforbedringer kun er et supplement til de allerede eksisterende forbedringsforhøjelser. Det bør således fremstå klart, at udlejer også kan vælge at beregne forbedringsforhøjelser for energiforbedringer efter de allerede eksisterende regler. I modsat fald vil gennemførelse af hensigtsmæssige energiforbedringer, som dog ikke vil medføre et tilsvarende fald i lejernes energiforbrug, blive forhindret. Dette vil skabe en generel barriere for energiforbedringer.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere givet udtryk for støtte til Concitos forslag om at indføre begrebet ”aftalt grøn byfornyelse” som et element til at løse paradoksproblemet, som beskrevet i Concito-rapporten fra februar 2011 om ”Grøn byfornyelse – fra paradoks til potentiale ved energirenovering af private udlejningsejendomme”.

Rapporten fra Concito påpeger entydigt, at lejeloven skaber et paradoksproblem, hvor det er lejerne, der får fordel af energibesparelser i form af en lavere varmeregning og øget komfort, mens det er udlejer, der skal foretage investeringen, ofte for lånte penge for at opnå besparelserne, uden sikkerhed for at kunne hæve huslejen til at dække forrentningen af investeringen og serviceringen af lånet. Ejendomsforeningen Danmark mener fortsat, at en implementering af aftalt grøn byfornyelse i den rigtige form kan bidrage til at skabe et reelt og nødvendigt incitament for udlejerne til at igangsætte energirenoveringer.

Ifølge forslaget skal lejerne forinden indgåelse af aftale om grøn byfornyelse have modtaget huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen med undtagelse af den situation, hvor samtlige lejere har tilsluttet sig en frivillig aftale.

Muligheden for at indgå en frivillig aftale mellem parterne, uden den besværlige og tidskrævende forhåndsgodkendelsesprocedure i huslejenævnet, vil som konsekvens være nær illusorisk, da det må anses for ekstremt sjældent, at samtlige lejere i en ejendom vil gå med til en

aftale. Det kan være, at man kan komme helt op på 99 pct. tilslutning, men erfaringen viser, at der som oftest er minimum en enkelt eller to lejere, der ikke vil være med, og dermed er der i realiteten pligt til forhåndsgodkendelse. Ofte vil årsagen til, at en enkelt lejer ikke vil deltage, være uden saglig begrundelse, men derimod stærkt subjektiv. Lovforslaget bør derfor følge indstillingen fra Concito om, at beslutning om indgåelse af en frivillig aftale kan træffes som flertalsafgørelse blandt lejerne, og at en frivillig aftale ikke skal helt eller delvist forhåndsgodkendes i huslejenævnet.

Det er endvidere Ejendomsforening Danmarks vurdering, at beslutningsproceduren blandt lejerne bør være mere effektiv i de tilfælde, hvor der er beboerrepræsentation i ejendommen. Hvis man vil sikre gennemførelsen af energiforbedringer i udlejningsejendommen på baggrund af oplyste aftaler parterne imellem, virker det uhensigtsmæssigt, at beboerrepræsentationen ikke har endegyldig kompetence til at indgå aftalen om grøn byfornyelse, idet der vil være tale om en minimal forbedringsforhøjelse for lejerne, som opvejes af energibesparelsen, og som kommer samtlige lejere til gode.

Det er klart, at der forud for aftalen med lejerne skal foreligge et gennearbejdet økonomisk forslag over omkostningerne forbundet med energirenoveringerne og de heraf følgende leje-forhøjelser.

Ejendomsforeningen Danmark er meget positiv over for, at der etableres en mulighed for at udlejer og lejere vil kunne få rådgivning fra Grundejernes Investeringsfond.

De væsentlige beføjelser, der tillægges et certificeret energimærkningsfirma, er dog efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse helt unødvendige. Foreningen så helst, at man fjerner dette element fra lovforslaget, idet man bør følge forslaget fra Concito, der overlader det til udlejer at udarbejde et prospekt med brug af egnede rådgivere. Dette prospekt vil blive forelagt for lejerne, og så kan både lejerne og udlejer i denne proces trække på rådgivningen fra Grundejernes Investeringsfond.

Hensigten om at huslejenævnene skal begrænse deres sagsbehandlingstid til 2 måneder, anser Ejendomsforeningen Danmark også for uden den store betydning i denne sammenhæng, da sagerne i de fleste tilfælde vil være så store og komplekse, at en sagsbehandlingstid på kun 2 måneder i realiteten ikke kan lade sig gøre. Samtidigt vil et sådan servicemål betyde behov for at øge ressourcerne til de kommunale huslejenævne, hvilket der ikke lægges op til.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at muligheden for indfasningsstøtte kan være relevant. Men i forhold til processuelle regler stiller Ejendomsforeningen Danmark sig kritisk over for, at kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for indfasningsstøtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. Dette overlader en meget bred kompetence for kommunalbestyrelsen til at gribe ind i projektet på et meget sent tidspunkt i processen, hvor udlejer allerede har udført undersøgelserne hos det certificerede energimærkningsfirma og hos huslejenævnet. Kommunalbestyrelsens beslutninger kan således væsentligt forrykke forudsætningerne for gennemførelse af arbejderne og økonomien i projektet for både lejere og udlejer. Dette synes ikke hensigts-

mæssigt. Det er i øvrigt overordnet uklart, hvilket omfang indfasningsstøtten i givet fald vil have, og læser man ministeriets egne forudsætninger i bemærkningerne til lovforslaget, så forekommer omfanget yderst beskedent.

Ejendomsforeningen Danmark kan tilslutte sig forslaget om, at kommunalbestyrelsen kan tilbyde genhusning efter byfornyelsesloven kapitel 8.

Ministeriet skønner, at aftalt grøn byfornyelse vil øge det samlede investeringsomfang med kr. 50 mio. i 2015 og kr. 40 mio. årligt på langt sigt. Dette er et yderst beskedent bidrag til energiforbedringer og langt under den forventede effekt i Concito-rapporten. For at sammenligne investeringsniveauet har private udlejerers gennemgribende moderniseringer i perioden 2000-2006 betydet et samlet investeringsomfang på mellem 3.000 og 4.000 mio. kr. Aftalt grøn byfornyelse kan i ministeriets version udelukkende ses som et ganske beskedent bidrag til det langt større – og eksisterende - behov for energirenoveringer.

Det forekommer generelt problematisk, at ministeriet på centrale punkter ændrer på Concito-rapportens forslag, specielt når ændringerne samlet set betyder, at effekten reduceres til tæt på nul, og når de administrative krav til udlejerne øges meget betydeligt.

Formkravet om, at det skal oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse, for at udlejer kan kræve lejeforhøjelsen, bør også udgå. Det er uhenigtsmæssigt, at der skal gælde denne særregel, og den vil kun tjene til at være endnu en snubletråd i lejelovgivningen for udlejerne. Alternativt bør formkravet som minimum give anledning til, at ministeriet autoriserer en ny standardlejekontrakt, hvor oplysningen uden videre kan krydses af.

Med hensyn til beregningen af forbedringsforhøjelsen ved aftalt grøn byfornyelse anføres det i lovteksten, at ”lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt give en passende forrentning ...”. Det er ikke oplyst i bemærkningerne, hvad der nærmere ligger i ”som udgangspunkt”, og indførelsen af dette er nyt i forhold til den hidtidige beregning af forbedringsforhøjelsen, hvorfor dette bør udgå eller præciseres. I denne sammenhæng er det afgørende, at der ikke er tale om, at udlejers retsstilling bliver forringet i forhold til de gældende regler.

3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Ejendomsforeningen Danmark er klart imod den meget voldsomme indgriben over for udlejerens muligheder for at forbedre deres ejendomme, som forslaget indebærer. Det er også forningens vurdering, at forslaget ikke vil medføre en mærkbar forøgelse af investeringer i energiforbedringer, men det i stedet vil medføre en forringelse af den del af den private boligudlejningssektor, som har mest brug for modernisering og opkvalificering til nutidige standarder.

Efter lovforslaget kan ejendomme inden for energiramme A-D samt fredede ejendomme fortsat anvende muligheden for at modernisere enkeltlejligheder med anvendelse af boligregule-

ringslovens § 5, stk. 2. For øvrige ejendomme er der efter de nye bestemmelser to muligheder for fortsat at kunne gennemføre modernisering af enkeltlejligheder og udleje efter bestemmelsen:

1. at udlejer foretager investeringer i energibesparende foranstaltninger, der bringer ejendommen op på minimum energiniveau D, eller
2. at udlejer foretager en investering i energiforbedringer på minimum 400 kr. pr. m² boligareal i ejendommen.

For så vidt angår det første punkt, hvor det foreslås i lovforslagets bemærkninger, at udlejer kan bruge de nye forbedringsmuligheder i totaløkonomisk rentable energiforbedringer eller aftalt grøn byfornyelse til at bringe ejendommen op på minimum energiniveau D, må Ejendomsforeningen Danmark henvise til behandlingen af disse regelsæt ovenfor, hvor det konkluderes, at begge disse muligheder ikke giver udlejer et incitament til at foretage energiinvesteringer.

Med hensyn til det andet punkt skal der ifølge lovslaget ved beregning af investeringskravet på 400 kr. i energiforbedringer ske fradrag for sparet vedligeholdelse. Fradraget for sparet vedligeholdelse må i denne sammenhæng betegnes som særdeles u hensigtsmæssigt, idet der i forbindelse med energiforbedringer i vidt omfang kan være tale om udskiftning af ellers fuldt funktionsdygtige installationer, og fradraget vil nødvendigvis få en betragtelig størrelse. Fradraget for sparet vedligeholdelse vil som konsekvens heraf medføre, at der ikke vil være økonomi i gennemførelse af energiforbedringerne. Det ville derfor have været mere passende, at der ikke skulle ske fradrag for sparet vedligeholdelse ved beregning af investeringskravet på 400 kr., ligesom det er tilfældet ved energiforbedringerne udført efter reglerne om totaløkonomisk rentable energiforbedringer eller aftalt grøn byfornyelse. Alternativt vil en farbar vej være, at beløbet bliver hævet, men at der så ikke skal foretages fradrag for sparet vedligeholdelse.

Lovforslaget indeholder samtidig endnu en begrænsning, idet opgørelsen af investeringskravet, for så vidt angår selve moderniseringen af lejligheden og opfyldelsen af de hidtil gældende beløbsgrænser ikke længere må indeholde energiforbedringer. Dette giver ikke nogen mening i et forslag, der har til formål at øge investeringerne i energibesparelser. Naturligvis skal en udlejer ikke kunne opnå dobbelt dækning for en forbedring, således at der både ligger en konkret lejeforhøjelse i lejen samtidig med at forbedringen bruges til opfyldelse af beløbsgrænsen, men dette er allerede gældende i dag. Ejendomsforeningen Danmark kan derfor ikke se nogen grund til at diskvalificere nogle former for forbedringer, fx opsætning af termoforsatsvinduer, i forhold til de hidtidige beløbsgrænser.

Konsekvensen af energikravet vil derfor være, at der ikke sker en energiinvestering i de ældre ejendomme med energimærke lavere end D, og at omfanget af moderniseringer af enkeltlejligheder i disse ejendomme reduceres. Det fremgår netop også af lovforslagets redegørelse for de økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige, at energikravet vil medføre, at tilgangen af gennemgribende forbedrede lejemål vil blive reduceret. De anførte tal i

redegørelsen for reduktionen må dog anses for meget usikre, og tallene vil efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering under alle omstændigheder blive større.

Ejendomsforeningen Danmark har noteret, at ministeriet lægger op til at friholde fredede ejendomme fra forbuddet mod at anvende § 5, stk. 2, hvis ikke de lever op til kravene i energiklasserne A-D. Selv om foreningen generelt ikke kan støtte ministeriets forslag, mener vi, at ministeriet som minimum også bør lade undtagelsen omfatte ejendomme, der ifølge et kommuneatlas er erklæret bevaringsværdige eller er omfattet af en bevarende lokalplan. Energiforbedringer vil typisk i vidt omfang vedrøre ejendommens klimaskærm/ydre, hvor der gælder væsentlige begrænsninger for bevaringsværdige huse. Energiforbedringer af ejendommens klimaskærm/ydre i bevaringsværdige huse kan derfor enten være helt forhindret eller uforholdsmæssig bekostelige.

Ejendomsforeningen Danmark har endvidere noteret, at ministeriet efter vedtagelsen af lovforslaget vil udarbejde retningslinjer vedrørende afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse i forbindelse med energiinvesteringer, herunder fradrag for sparet vedligeholdelse, og udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse herfor. Foreningen ser dette som en mulighed for, at der kan skabes større kvalitet, ensretning og forudsigelighed i praksis på dette område. Det vil dog i denne sammenhæng være afgørende, at retningslinjerne baseres på erfaringerne fra huslejenævne, domstolene samt lejer- og udlejerorganisationerne, og at der tages hensyn til behovet for fremmelse af energiforbedringer.

4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Forslaget har som nævnt ikke udelukkende relation til energiindsatsen. Men ideen om, at udlejer i forbindelse med en renovering af en ejendom kan søge en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den fremtidige husleje, virker umiddelbart ganske fornuftig.

Lejelovens § 59 a, stk. 1, giver udlejerne mulighed for at indhente forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelsen for påtænkte forbedringsarbejder. Der er i dag ingen pligt for udlejer til at indhente forhåndsgodkendelse, uanset hvilke arbejder udlejer ønsker at udføre, og en lejer har ingen ret til at kræve, at der indhentes forhåndsgodkendelse.

I betragtning af at det er frivilligt for udlejer, om der indhentes forhåndsgodkendelse, må det være en fejl, at der er anvendt begrebet "*skal*". Det giver ikke mening, at et huslejenævn pligtmæssigt skal foretage en vurdering af den kommende samlede leje for et lejemål, hvis udlejer blot har anmodet huslejenævnet om at vurdere beregningen af forbedringsforhøjelsen for et konkret forbedringsprojekt. Bestemmelsen burde derfor være formuleret således, at huslejenævnet "*kan*" tage stilling til, om den samlede leje kan oppebæres – således at en stillingtagen hertil forudsætter, at udlejer anmoder huslejenævnet herom. Lejer kan i denne sammenhæng beskyttes ved, at huslejenævnet udtrykkeligt oplyser, at forhåndsgodkendelsen kun vedrører lejeforhøjelsens størrelse, og at lejer til enhver tid kan få prøvet hele sin husleje og andre lejevilkår.

Ejendomsforeningen Danmark ser således positivt på, at der indføres en mulighed for udlejer til at indhente forhåndsgodkendelse af en lejeforhøjelse og den heraf følgende samlede leje efter gennemførelsen af energiforbedringsarbejder eller gennemgribende forbedringer foretaget i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Vi finder det dog modstridende med ændringerne i lejelovens § 47, at huslejenævnet vil kunne nedsætte en ellers korrekt og lovlige beregnet forhøjelse, såfremt den efterfølgende leje ikke kan oppebæres. I bedste fald vil dette ikke have nogen virkning, når man samtidig, jf. ændringen af § 47, skal se bort fra energiforbedringer ved vurderingen af det lejedes værdi. Det er ikke hensigtsmæssigt, at huslejenævnets vurdering og forhåndsgodkendelse kan medføre en begrænsning for udlejers mulighed for at opnå den fulde, legale lejeforhøjelse af gennemførte energiforbedringer, fordi lejeforhøjelsen – ifølge lovbemærkningerne – kan reduceres. Denne begrænsning og usikkerhed for udlejer vil fjerne incitamentet for udlejer til at gennemføre energirenoveringerne.

Det er således væsentligt, at denne mulighed bliver frivillig at benytte for udlejer og ikke på nogen måde bliver et obligatorisk krav for gyldigt at kunne gennemføre de legale forbedringsforhøjelser over for lejerne, jf. bemærkningerne ovenfor vedrørende aftalt grøn byfornyelse.

Den i forslaget tilhørende hensigt om, at forhåndsgodkendelsessagerne alene må tage 2 måneder i huslejenævnet, er naturligvis på papiret positiv, men det er Ejendomsforeningens Danmarks opfattelse, at det i realiteten ikke vil kunne lade sig gøre pga. sagernes kompleksitet og de krav, der stilles til dokumentation og oplysning. Det skal i denne sammenhæng fremhæves, at de 2 måneder først begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor huslejenævnet mener at have tilstrækkelig med oplysninger til at kunne træffe afgørelse i sagen, hvorfor den reelle behandling ved huslejenævnet nemt kan tage betragtelig længere tid.

Det er allerede i dag sådan, at den i loven forventede sagsbehandlingstid for sager i huslejenævnet kun i meget begrænset omfang følges. Ejendomsforeningen Danmark frygter derfor også, at andre sager nu vil blive trukket endnu mere i langdrag, hvis der en bestemt type sager prioriteres.

5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

Indledningsvis skal det bemærkes, at råderetsbeløbet ingen relation har til ønsket om at øge incitamentet til at energirenovere de private udlejningsejendomme, uanset at der i lovforslagets bemærkninger gøres nogle, om end meget vage og usikre, bemærkninger herom.

Ejendomsforeningen Danmark finder det uacceptabelt, at der foreslås en så voldsom forhøjelse af beløbsgrænsen for de godtgørelser, som lejere kan få for udførelse af forbedringer i lejemålet.

Allerede efter nuværende regler er det problematisk, at der i lejeloven ikke er sket en ordentlig afklaring af, hvorvidt udlejer har mulighed for at nægte lejer at udføre forbedringsarbejder i henhold til lejelovens § 62 a med henvisning til for eksempel, at udlejer selv ønsker at udføre de pågældende arbejder efter lejers fraflytning eller på et andet passende tidspunkt. Endvidere er det problematisk, at der ikke i højere grad er sikret udlejer mulighed for at føre tilsyn med lejers beslutning om form og udførelsen af forbedringsarbejder, når udlejer til sin tid skal udbetale en godtgørelse herfor.

Disse problemer vil i høj grad blive aktualiseret, hvis der sker en så voldsom forøgelse af beløbsgrænserne i lejelovens § 62 a, og Ejendomsforeningen Danmark finder derfor, at disse problemer må løses, inden det overhovedet overvejes at ændre på reglerne.

Som minimum bør ændringen således følges af en nærmere beskrivelse og styrkelse af udlejers muligheder for at påvirke indretning og gennemførelse af lejernes egne indretninger. Uden mulighed for at påvirke lejernes egne indretninger, vil det kunne sætte især mindre udlejere i en meget svær økonomisk situation, hvis der pludselig skal udbetales meget store summer til fraflyttende lejere og måske endda samtidig anvendes betydelige summer på at fjerne eller rette lejernes særindretninger.

Det er i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at lejernes udnyttelse af lejelovens § 62 a primært anvendes og vil fortsat anvendes til at indsætte nye køkkener og bad og ikke bruges til at lave energiforbedringer i lejlighederne.

Ejendomsforeningen Danmark finder derfor, at den pågældende bestemmelse bør udgå af lovforslaget. Dette bør også ske med den begrundelse, at forslaget ingen relation har til lovforslagets egentlige formål om energibesparelser. Det kan således ikke forventes, at lejerne vil udnytte forhøjelsen af råderetsbeløbet til at foretage energiforbedringer i lejemålet.

Som afsluttende bemærkning til forslaget skal vi gøre opmærksom på, at de indledende bemærkninger til forslaget er fejlbehæftede, da det her fremgår, at lejer alene betaler en del af udgifterne. Det er ikke korrekt, idet lejerne betaler alle udgifterne til de ønskede indretninger, og de har så blot mulighed for at få godtgjort nogle af udgifterne ved fraflytning.

6. Udlejers adgang til at kræve vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling opsat

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at udlejer sikres en mulighed for at efterkomme eventuelle fremtidige påbud om installation af vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling, og at udgifterne til målerne kan pålægges som en lejeforhøjelse.

Ejendomsforeningen Danmark mener dog, at adgangen til at installere vandmålere samt målere til måling af energiforbrug til køling ikke bør begrænses til det tilfælde, hvor der bliver givet offentligt påbud. Som bestemmelsen er formuleret, vil det have den u hensigtsmæssige og formentlig utilsigtede konsekvens, at udlejerne ikke vil være berettiget til at installere

vandmålere, medmindre dette følger af offentligt påbud, idet det kan tolkes modsætningsvist fra lovforslagets bestemmelser i lejelovens § 37, stk. 3 og § 46 j, stk. 1.

Den nuværende formulering af bestemmelserne om vandmålere giver ikke noget klart svar på, om udlejer kan opsætte målere efter eget valg, og der foreligger ikke praksis på det. Forslaget kan derfor medføre, at udlejerne bliver stillet dårligere. Det vil derfor være yderst positivt, hvis det i stedet præciseres, at udlejer har en generel adgang til at opsætte målere for at sikre vandbesparende og dermed miljømæssige formål.

Afsluttende bemærkninger

Ejendomsforeningen Danmark skal bemærke, at det forventede ikrafttrædelsestidspunkt for loven på ingen måde er realistisk eller formålstjenligt i forhold til de meget indgribende, omfattende og komplekse regler, der indføres. Det vil ikke være muligt for nogen af parterne, hverken udlejere, lejere, huslejenævn eller øvrige at indrette sig på forslaget mange, meget vidtgående krav inden den 1. juli 2014. Der bør som minimum sigtes efter en tilsvarende periode på minimum 12 måneder, før loven træder i kraft. Dette gælder uanset, at energisparepakken har været undervejs i et stykke tid.

Dette er særlig vigtigt med henvisning til de mange steder, hvor der gives ministeren hjemmel til at udarbejde bekendtgørelser og vejledninger, som er helt nødvendige for, at reglerne overhovedet kan forstås og efterleves af parterne.

Endelig skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke, at vi umiddelbart finder det positivt, at der er indlagt en hensigt om evaluering af loven om 2 år. Dette er i hvert fald positivt, såfremt en sådan evaluering vil medføre ændringer af reglerne, hvis lovforslaget viser sig at mangle virkning eller måtte føre til u hensigtsmæssige konsekvenser, hvilket Ejendomsforeningen Danmark frygter, vil være tilfældet.

Sammenfattende skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke:

- At det foreliggende udkast til lovforslag ingen eller kun en meget ringe virkning vil have på udlejernes incitament til at investere i energiforbedringer i den private udlejningssektor.
- At lovforslaget, der angiveligt skulle reducere paradoksproblemet, på ingen måde vil have den tilsigtede effekt.
- At et indgreb, som begrænser mulighederne for at modernisere de private udlejningsejendomme, der ikke kan leve op til kravene i energimærke A-D, vil betyde tab af arbejdspladser, en forringelse af mulighederne for at den private udlejningssektor kan dække lejernes aktuelle behov ved at forhindre modernisering af utidssvarende ejendomme, tab af skatteindtægter og øge faren for, at staten fremover skal betale et milliardbeløb til byfornyelse.
- At energiindsatsen anvendes som begrundelse for at gennemføre en række forslag, som ikke medvirker til at reducere energiforbruget i den private udlej-

ningssektor, men alene til at indføre yderligere lejerestriktioner, som skal fastholde lejen for boliglejemål på et urealistisk lavt niveau, og til at få disse forslag til at fremstå som miljørigtige og samfundsgavnige indgreb, hvad de dog på ingen måde er.

- At der i lovforslaget lægges op til en endnu mere kompleks lejelovgivning med nye lapperier, der kun tjener til mere bureaukrati og merarbejde for både de private udlejere og kommunerne.
- At forslaget om forhåndsgodkendelser af lejeforhøjelser forekommer ufærdigt og uklart.
- At de foreslåede ændringer vil medføre en væsentlig forrykkelse af den retlige økonomiske balance mellem udlejere og lejere til lejernes fordel.
- At det foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt er urealistisk og vil medføre en betydelig retsusikkerhed.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør