



E-MAIL: psh@mbbl.dk
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Att.: Pia Scott Hansen

20. juni 2014
Ref: NWK

Juridisk konsulent, advokat
Niklas W. Kejlskov
Telefon +45 33 12 03 30
nbk@ejendomsforeningen.dk

J.nr. 2014-1693 – Høring over udkast til ”Vejledning om aftalt grøn byfornyelse”

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i brev af 28. maj 2014 fremsendt udkast til ”Vejledning om aftalt grøn Byfornyelse”. Ejendomsforeningen Danmark har gennemgået vejledningen og har nogle bemærkninger hertil.

Indledningsvis skal det bemærkes, at Ejendomsforeningen Danmark støtter, at der skabes nogle enkle og reelle incitamentter til, at der bliver gennemført energibesparende arbejder i private udlejningsejendomme. Effekten af aftalt grøn byfornyelse begrænses imidlertid desværre i væsentlig grad af et meget svært håndterbart, bureaukratisk og uforudsigeligt regelsæt, hvilket bl.a. behovet for en vejledning tydeligt viser.

Det er derfor stadig Ejendomsforeningen Danmarks overordnede vurdering, at aftalt grøn byfornyelse ikke vil sikre en øget energiinvestering i den private boligudlejningssektor. Allerede i høringssvarene til energisparepakken fremhævede Ejendomsforeningen Danmark flere dele af regelsættet om aftalt grøn byfornyelse, som vil indebære, at det sandsynligvis ikke vil blive anvendt i noget stort omfang, og som vil give anledning til konflikter mellem lejerne og udlejer. Dette gælder stadig og omfatter blandt andet:

- Krav om brug af aftaleblanket. Der er her tale om et unødvendigt formelt krav med urimeligt strenge konsekvenser, idet parterne selv bør have mulighed for at udarbejde deres aftale efter de konkrete forhold. Brug af blanket burde derfor i stedet være frivillig. Det skal også her bemærkes, at oplæg til blanket stadig ikke har været i høring til trods for, at reglerne om aftalt grøn byfornyelse træder i kraft den 1. juli 2014.
- Krav om huslejenævnets forhåndsgodkendelse, såfremt samtlige lejere ikke har tilsluttet sig aftalen. Det må anses for ekstremt sjældent, at samtlige lejere i en ejendom vil gå med til en aftale, og udlejer vil derfor som altovervejende hovedregel være nødt til at følge den besværlige og tidskrævende forhåndsgodkendelsesprocedure. Henset til at fristen på 2 måneder for sagsbehandlingstiden først regnes fra det tidspunkt, hvor huslejenævnet mener, at det har tilstrækkelig med oplysninger til at træffe en afgørelse, vil den samlede sagsbehandlingstid stadig være meget lang.
- Krav om erklæring fra certificeret energimærkningsfirma. De væsentlige beføjelser, der tillægges et certificeret energimærkningsfirma, er helt unødvendige. I stedet bør det overlades til udlejer at udarbejde et prospekt med brug af egnede rådgivere, og dette prospekt kan så forelægges til lejernes godkendelse.
- Tab af udgifter til erklæring fra certificeret energimærkningsfirma. Henset til at det er et krav, at udlejer skal indhente en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma, og at dette skal ske før indgåelse af aftale med lejerne, er det urimeligt, at udlejer ikke kan få sine udgifter hertil dækket af lejerne, hvis der ikke kan indgås en aftale.
- Krav til nye lejeaftaler. Der er her igen tale om et unødvendigt formelt krav med urimeligt strenge konsekvenser, da det i forbindelse med en tvist om lejen under alle omstændigheder vil blive behandlet om udlejer har krav på lejeforhøjelse efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse. Dette gælder specielt, når den nuværende typeformular ikke indeholder en rubrik, hvor denne oplysning kan afkrydses.
- Mulighed for kommunalbestyrelsen til at stille betingelser for at yde 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 fået foretaget undersøgelser hos det certificerede

energimærkningsfirma og hos huslejenævnet. Kommunalbestyrelsens beslutninger kan således på en uhensigtsmæssig og væsentligt måde forrykke forudsætningerne for gennemførelse af arbejderne og økonomien i projektet for både lejere og udlejer.

- Der er ikke afsat penge i byfornyelsesmidlerne til aftalt grøn byfornyelse-projekter. Kommunerne må anses for at have ringe muligheder og incitament for at støtte aftalt grøn byfornyelse-projekter, når byfornyelsesmidlerne ikke er forhøjet, så der i højere grad kan ydes indfasningsstøtte, støtte til bygningsfornyelse eller gives tilbud om genhusning, ligesom der ikke er afsat en bestemt del af byfornyelsesmidlerne til at give denne støtte eller tilbud.

Den fremsendte vejledning kan desværre ikke løse ovennævnte fundamentale problemer med reguleringen af aftalt grøn byfornyelse, og vejledningen kan derfor næppe forventes i noget større omfang at fremme brugen af aftalt grøn byfornyelse eller forebygge tvister mellem lejere og udlejer. For så vidt angår vejledningens nærmere indhold har Ejendomsforeningen Danmark ikke bemærkninger hertil.

Med venlig hilsen



Niklas Winther Kejlskov

Juridisk konsulent