

E-MAIL: uibm@uibm.dk
psh@mbbl.dk



Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Att.: Pia Scott Hansen

2. oktober 2015
Ref: ToC

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

Sagsnr. 2015-2376 – Høring over udkast til bekendtgørelse om tilskud til energirenovering af privat udlejningsbyggeri og refusion af informationsudgifter i 2015 til 2017

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har i mail af 14. september 2015 sendt udkast til bekendtgørelse om tilskud til energirenovering af privat udlejningsbyggeri og refusion af informationsudgifter i 2015 til 2017 i høring og anmodet Ejendomsforeningen Danmark om bemærkninger senest den 2. oktober 2015.

Bekendtgørelsen er i det store hele identisk med det udkast til bekendtgørelse, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter den 11. april 2014 sendte til høring hos organisationerne om samme emne, men begrænset til perioden 2014 til 2015. En bekendtgørelse, der blev udsendt som Bekendtgørelse nr. 435 af 2. maj 2014.

Ejendomsforeningen Danmark har på ny gennemgået bekendtgørelsesudkastet og kan konstatere, at der i forhold til den gældende bekendtgørelse ikke er tale om en forbedring. Det foreliggende udkast til bekendtgørelse indeholder fortsat en foreslået tilskudsordning, der kun kan betegnes som særdeles ensidig til gunst for lejerne uden et egentligt incitament for udlejerne.

Refusion af udgifter til information om ordningen vil således fortsat kun blive ydet til landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger, selvom det burde blive ydet til både lejerorganisationer og udlejerorganisationer. Hensigten med tilskudsordningen er at fremme anvendelsen af aftaler mellem udlejer og lejere om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, hvorfor det forekommer direkte kontraproduktivt, når det kun er lejerorganisationerne, som kan få refunderet deres udgifter til information om ordningen.

Tilskud til partsrådgivning vil også fortsat kun blive ydet til lejere i private udlejningsejendomme, selvom det igen burde blive ydet til både lejere og udlejere. For så vidt angår udlejerne er dette specielt relevant, hvis det ikke er muligt at indgå bindende aftale med lejerne, idet udlejer ellers vil have tabt sine udgifter hertil. Som det netop blev nævnt i høringsbrevet, da den nuværende bekendtgørelse blev sendt i høring i april 2014, er der tale om en ”*kompli-ceret proces*, hvor *både udlejeren og lejerne* skal tage stilling til en række tekniske, økonomiske og juridiske forhold samt gennemføre en beslutningsproces med henblik på parternes *bin-dende indgåelse af en aftale*” (*vores fremhævninger*). Det er i mellemtiden ikke blevet mindre kompliceret at tage stilling til energiprojekter. Som vi gjorde opmærksom på i vores tidligere høringssvar af 15. april 2014, skal vi i denne sammenhæng også henvises til forslag 3.19 i Netværk for Energirenoverings grundkatalog af april 2013, hvor såvel lejerorganisationer som udlejerorganisationer foreslår, at udlejer skal have mulighed for at få dækket sine udgifter, uanset om energirenoveringen gennemføres eller ej.

Generelt må det også igen fremhæves, at behovet hos både lejere og udlejere for rådgivning om reglerne afspejler, at reglerne er for komplicerede, og at der derfor burde fokuseres mere på regelforenkling frem for diverse tilskudsordninger til rådgivning om forståelsen af reglerne.

For så vidt angår tilskud til gennemførelse af energibesparende arbejder, som rent faktisk kunne være til fordel for både lejere og udlejere, må dette ses i forhold til, at der fastsættes en fuldstændig urealistisk frist til den 23. november 2015 for udlejers ansøgning om tilskud i 2015. Udlejerne vil således have under 2 måneder til at planlægge et helt nyt energiprojekt (han må ikke være påbegyndt arbejderne) og skal også have indhentet dokumentation for en positiv tilkendegivelse fra et flertal af lejerne. Det kan således ikke forventes, at der i 2015 vil komme nye ansøgninger.

Tilskudsordningen efter denne bekendtgørelse knytter sig tæt til reglerne om aftalt grøn byfornyelse. Ejendomsforeningen Danmark støtter fortsat, at der skabes nogle enkle og reelle incitamenter til, at der bliver gennemført energibesparende arbejder i private udlejningsejendomme. Men vi er også fortsat af den klare opfattelse, at effekten af aftalt grøn byfornyelse begrænses i meget 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. Alle-rede 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 lejere og

udlejer. Dette gælder stadig og omfatter krav om brug af aftaleblanket og i særlig grad kravet om huslejenævnets forhåndsgodkendelse af det konkrete projekt og de huslejeforhøjelser, der vil være resultatet heraf.

Den nye bekendtgørelse giver mulighed for at yde tilskud til energiinvesteringer og som noget nyt også til klimatilpasninger. Det er sådan set i sig selv ganske fornuftigt, men for god ordens skyld skal der gøres opmærksom på, at projekter om klimatilpasninger ikke i dag er omfattet af reglerne om Aftalt grøn byfornyelse, hvorfor det må anses for tvivlsomt, om disse regler kan gælde for projekter, der har andre formål end energireduktion i udlejningsejendomme. Disse projekter må således håndteres efter de almindelige regler i lejelovgivningen. Ønskes klimaændringer omfattet af reglerne om Aftalt grøn byfornyelse, forudsætter det en ændring af Byfornyelseslovens § 50 a.

Yderligere stiller vi os meget undrende over, at man i bekendtgørelsens § 5, stk. 4 henviser til en hjemmeside. Dette er vist ikke tidligere set i danske lovgivning, at en hjemmeside får selvstændig retsvirkning. Yderligere forekommer det underligt, at man i bekendtgørelsens § 8, stk. 2 og § 18, stk. 1 henviser til, at udlejer skal indsende en ansøgning til en bestemt hjemmeside. Hvis adressen på denne hjemmeside senere ændres, skal bekendtgørelsen laves om.

For så vidt angår krav i bekendtgørelse om, at der til ansøgning om udbetaling af tilskud skal vedlægges regnskab, som skal være revideret af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med bekendtgørelsens bilag 1, forekommer dette også at være unødigt, henset til at tilskuddet netop gives på baggrund af en aftale mellem lejerne og udlejer.

Venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør