



Dato: 6. februar 2013
Sagsnr.: 2012-3828
Dok id: 384418

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 3 ad forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer og forskellige andre love. (Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse)L 109. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL).

Spørgsmål nr. 3:

Vil ministeren i vejledningen sikre, at udlejer skal tilbyde lejerne en aftalemodel og at det kun er såfremt dette ikke kan gennemføres, at der kan benyttes totaløkonomisk rentabilitet?

Svar:

En aftale om grøn byfornyelse kan omfatte alle typer energiforbedrende arbejder, herunder arbejder som ikke er totaløkonomisk rentable. Det betyder, at det projekt, som udlejer forhandler med lejerne, ikke nødvendigvis vil være identisk med det projekt, han efterfølgende vil kunne gennemføre efter totaløkonomimodellen. Arbejder som ikke er totaløkonomisk rentable forbedringer skal udtages af projektet. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse og de energimæssige konsekvensberegninger, der er udarbejdet i forbindelse med aftalt grøn byfornyelse, vil derfor ikke automatisk kunne lægges til grund i det efterfølgende totaløkonomiprojekt. Det vil således være nødvendigt med en ny forhåndsgodkendelse, hvis udlejerne skal have den vished for den økonomiske risiko ved at gennemføre projektet, som en forhåndsgodkendelse giver.

Endvidere vil et krav om, at lovforslagets totaløkonomiske model alene skal kunne benyttes, såfremt udlejer først har søgt arbejderne gennemført på grundlag af en aftale med lejerne efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse, næppe få nogen reel betydning. Hvis udlejeren ønsker at anvende totaløkonomimodellen, men er tvunget til at forsøge at indgå en aftale med lejerne efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse, vil udlejer nemt kunne omgå dette krav ved at præsentere lejerne foret aftaleforslag, som det på forhånd er klart, at de ikke vil acceptere. Krav om dokumentation for, at en aftale har været søgt gennemført, vil derfor kunne give anledning til tvister mellem parterne.

I situationer, hvor det på forhånd står klart, at parterne ikke ønsker at indgå en aftale om grøn byfornyelse, vil et krav om alligevel at forsøge en aftale gennemført således medføre et betydeligt og unødvendigt ressourcospild.

Jeg finder på den baggrund ikke, at der med fordel kan indføres en obligatorisk prioriteret rækkefølge, hvor en aftale om grøn byfornyelse skal forsøges gennemført, før udlejer kan anvende totaløkonomimodellen.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen