



Dato: 19. februar 2013
Sagsnr.: 2012-3828

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 37 ad forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og forskellige andre love. (Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse) L 109.

Spørgsmål nr. 37:

Ministeren bedes redegøre for det forhold, at ministerens lovforslag åbenbart hviler på to forskellige forståelser af begrebet "forbedringer". Ved 1. behandlingen oplyste ministeren, at "Rene energiforbedringer skal jo forstås som forbedringsdelen af investeringen, dvs. den del af investeringen, der udvider brugsværdien af det lejedes forhold, i forhold til hvad lejeren ifølge lovgivningen og ifølge lejeaftalen har krav på, og som derfor kan medføre en lejeforhøjelse. Det er blevet præciseret i både lovteksten og i bemærkningerne til lovforslagets § 2, nr. 2, på grundlag af hørings svaret fra Ejendomsforeningen Danmark, jævnfør det høringsnotat, som er fremsendt.". I lovforslaget bruges begrebet "forbedringer" i relation til forslaget om "totaløkonomisk rentable forbedringer". Her fremgår det af lovforslagets tekst, at disse forbedringer indføres for at styrke udlejers motivation til at energirenovere, og at "udlejeren får mulighed for at lade hele investeringen - dvs. ikke kun de egentlige forbedringsudgifter, men også de tilhørende vedligeholdelsesudgifter, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse – indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen".

Svar:

Sondringen mellem forbedring og vedligeholdelse bygger på det udgangspunkt, at foranstaltninger, som bringer brugs- og lejeværdien af det lejede op på et niveau, som ligger ud over, hvad lejeren efter kontraktforholdet og lovgivningen har krav på, anses for forbedringer. Heri ligger, at der ved forbedringen tilføres det lejede egenskaber, som det ikke havde før.

Efter gennemførelse af forbedringsarbejder efter den almindelige regel om forbedringer i lejelovens § 58, stk. 1 og 2, skal det derfor vurderes, hvor stor en del af de samlede udgifter, der er forbedring, og hvor stor en del, der er vedligeholdelse. I praksis sker dette ved at foretage fradrag for de dele af arbejdet, som henregnes under vedligeholdelse, ligesom der fradrages beløb, som modsvarer den besparelse i fremtidige vedligeholdelsesudgifter, som forbedringen medfører.

Med den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3, om totaløkonomisk rentable energiforbedringer er der med henblik på at øge udlejers incitament til at gennemføre

energiforbedringer, uden at det går ud over lejerne, foreslået en særlig ordning, der forbedrer udlejers afkast af energiforbedringerne. Denne særlige forbedringsbestemmelse indeholder således en særlig gunstig forbedringsforhøjelse ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, idet udlejer i dette tilfælde under nærmere angivne forudsætninger kan beregne lejeforhøjelsen med udgangspunkt i den samlede udgift til forbedring og vedligeholdelse, idet forhøjelsen dog ikke kan overstige lejernes energibesparelse. Det er således afgørende for anvendelsen af bestemmelsen, atarbejderne - som efter den almindelige forbedringsbestemmelse - forøger brugsværdien af det lejede i forhold til, hvad lejerne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på, og at der herudover opnås energibesparelser ved gennemførelsen af forbedringerne.

Både efter den generelle, gældende bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 1 og 2, og efter den foreslåede bestemmelse i § 58, stk. 3, skal forbedringerne medføre en brugsværdiforøgelse i forhold til, hvad lejerne allerede har krav på. Efter bestemmelsen i § 58, stk. 3, der kun vedrører de forbedringer, der medfører energibesparelser som anført ovenfor, kan der imidlertid beregnes en for udlejer mere gunstig lejeforhøjelse.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen