



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

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 7 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. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn(EL).

Spørgsmål nr. 7:

Ministeren bedes redegøre for, om lovforslaget i praksis vil åbne for misbrug af muligheden for totaløkonomisk rentabilitet (tvangsmodellen), jf. de to vedlagte konkrete eksempler "fra det virkeligeliv" - eller om lovforslaget i sin nuværende udformning forhindrer, at loven kan have de beskrevne konsekvenser - og i givet fald, hvorledes dette sikres?

Svar:

Den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3, om totaløkonomisk rentable energiforbedringer er en forbedringsbestemmelse, der vedrører en særlig gunstig forbedringsforhøjelse ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger. Det er således afgørende for anvendelsen af bestemmelsen, at arbejderne forøger brugsværdien af det lejede i forhold til, hvad lejerne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på, og at der opnås energibesparelser ved gennemførelsen af forbedringerne. I de tilfælde, hvor der nok kan opnås en energibesparelse fx ved udskiftning af utætte vinduer og døre, men hvor energibesparelsen ikke er større, end hvis de eksisterende vinduer og døre var velvedligeholdte og derfor tætte, kan totaløkonomibestemmelsen derfor ikke anvendes..

Hvis bestemmelsen kan anvendes, kan der kræves en lejeforhøjelse på grundlag af de rimelige udgifter til såvel forbedringsdelen som til vedligeholdelsesdelen af investeringen. Lejestigningen kan dog aldrig overstige den dokumenterede besparelse i lejernes udgifter til forbrug. Hvis der ikke kan dokumenteres en sådan besparelse, kan udlejer således ikke forhøje lejen.

I eksemplerne, hvor det er lagt til grund, at ejendommene er omfattet af boligreguleringslovens regler, har udlejer fået et huslejenævns påbud om at gennemføre vedligeholdelse af termovinduer. Hvis ikke udlejer rettidigt efterlever huslejenævns afgørelse, kan lejerne anmode Grundejernes Investeringsfond om at gennemføre de påbudte arbejder for udlejerens regning. Samtidig vil udlejerens manglende efterlevelse af huslejenævns påbuddet kunne medføre, at udlejer bliver

registreret i Grundejernes Investeringsfond efter reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Som det fremgår ovenfor, er jeg ikke enig i, at udlejerne kan anvende bestemmelserne om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, hvis der ikke er tale om lejeretlige forbedringer, der medfører energibesparelser. Bestemmelserne vil således ikke kunne anvendes, hvis udlejeren udelukkende gennemfører vinduesudskiftning uden øget effekt i forhold til den effekt, som lejerne har krav på, at de gamle vinduer har.

På den baggrund mener jeg derfor ikke, at forslaget om totaløkonomisk rentable energiforbedringer kan have de konsekvenser, der er peget på i eksemplerne.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen