



Dato: 14. februar 2013
Sagsnr.: 2012-3828
Dok id:

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 9 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 Benedikte Kiær(K).

Spørgsmål nr. 9:

Ministeren bedes forklare nærmere, hvordan rene energiforbedringer skal forstås i dette lovforslag og herunder kommentere den kritik, der er kommet fra Ejendomsforeningen Danmark om, at fortolkningen af, hvad der er energiforbedringer, ikke fremgår direkte af lovforslaget og at kravet om energiforbedringer på 400 kr. pr. kvadratmeter reelt ligger væsentligt højere og helt op mod 1.200 kr. pr. kvadratmeter.

Svar:

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 der, at der ved forbedringen tilføres det lejede egenskaber, som det ikke havde før. Det gælder naturligvis også, når der er tale om forbedringer, der skyldes gennemførelse af energibesparelser for lejerne.

Modsat forbedring vedrører vedligeholdelse en opretholdelse af den tilstand, som lejerne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på. Vedligeholdelse i lejeretlig forstand omfatter således de arbejder, der sletter sporene efter slid og ælde samt skader. Vedligeholdelse omfatter såvel løbende vedligeholdelse som udskiftning af nedslidte eller beskadigede dele af ejendommen.

Med lovforslagets § 2, nr. 2, er det foreslået, at udlejer skal investere 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen i energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, hvis han ønsker at anvende den attraktive lejeforhøjelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Bestemmelsen er udformet parallelt til den gældende bestemmelse i § 5, stk. 2, der vedrører lejen i lejemål, der er gennemgribende forbedret. Ved lejemål, der er gennemgribende forbedret, forstås lejemål, hvori der er gennemført rene forbedringer, dvs. investeringer med sædvanligt fradrag for vedligeholdelse, herunder sparet fremtidig vedligeholdelse, på mindst 2.145 kr. pr. m² eller 245.370 kr. pr. lejemål (2013-niveau).

Rene eller egentlige energiforbedringer skal således i overensstemmelse med sædvanlig lejeretlig terminologi forstås som forbedringsdelen af investeringen, dvs. den del af investeringen, der øger brugsværdien af det lejede i forhold til, hvad lejeren har krav på efter lejeaftalen og lovgivningen, og som derfor kan medføre en lejeforhøjelse, og skal vedrøre gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, der medfører en reduktion af energiforbruget i ejendommen eller det lejede.

Ejendomsforeningen Danmark har i høringen over lovforslaget bl.a. givet udtryk for, at lovteksten vedrørende energikravet på 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen ikke er i overensstemmelse med lovforslagets almindelige bemærkninger og udmøntningsaftalen.

Dette er i høringsnotatet af 3. december 2012 kommenteret således:

"Det er i lovteksten angivet, at investeringen på 400 kr. pr. m² bruttoetageareal skal være foretaget inden for 2 år, at den skal vedrøre rene energiforbedringer, dvs. ekskl. vedligeholdelse, at forbedringerne ikke må være omfattet af sanerings- og byfornyelseslovgivningen, bortset fra de foreslåede regler om aftalt grøn byfornyelse, og at investeringen skal svare til mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen.

Kravet om, at energiforbedringerne ikke må være gennemført efter reglerne i sanerings- og byfornyelseslovgivningen, svarer til opgørelsesmetoden for investeringer til opfyldelse af kravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om at forbedringen anses for gennemgribende.

Lovteksten er således i overensstemmelse med udmøntningsaftalen og er forinden høringen tiltrådt af partierne bag aftalen.

(...)

Det vil blive præciseret yderligere i bemærkningerne, at udlejerens kan anvende såvel totaløkonomiforslaget som aftalt grøn byfornyelse til at opfylde energikravene i boligdelen af ejendommen som betingelse for, at udlejerens fortsat kan anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Høringssvaret giver ikke herudover anledning til ændringer i lovforslaget."

Det er således en konsekvens af definitionen af forbedringsbegrebet, at investeringen bliver større, jo mindre forbedringsdelen af investeringen er.

Det er en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, hvor stort et fradrag der skal foretages ved gennemførelse af forbedringer, herunder energiforbedringer. Det må dog anses for at være yderst sjældent og udtryk for en meget beskeden brugsværdiforøgelse eller for systematisk manglende vedligeholdelse af en bygningsdel eller indretning, der udskiftes, hvis forbedringsdelen kun udgør 1/3 af investeringen. Fradraget for sparet fremtidig vedligeholdelse ved udskiftning af vinduer med enkeltglas til termovinduer udgør eksempelvis efter huslejenævnens praksis i København 1/3. Forbedringsdelen udgør således 2/3 af investeringen.

Energiforbedringer som teknisk isolering og isolering af bygningsdele vil typisk ikke medføre nævneværdig reduktion af forbedringsinvesteringen for sparet vedligeholdelse, men investeringen kan indeholde et stort element af vedligeholdelse, fx hvis taget udskiftes samtidig med en tagisolering, således at det kun er en mindre del af investeringen, der vedrører en forbedring og derfor kan medføre en forbedringsforhøjelse.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen