Udskriftsdato: 19. december 2025

2013/1 LSF 129 (Gældende)

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)

Ministerium: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter	Journalnummer: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, j.nr. 2013-3841

Fremsat den 5. februar 2014 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

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)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret ved § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 3 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 1 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 1 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og § 2 i lov nr. 901 af 4. juli 2013, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 4 a indsættes:

»**§ 4 b.** For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 2. Har udlejeren helt eller delvist undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter § 58 a. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

2. I *§ 37, stk. 3,* indsættes som *2. pkt.:*

»Udlejeren kan dog kræve, at fordelingen af udgiften til varmt vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af varmt vand er påbudt i henhold til lov.«

3. I *§ 46 a, stk. 3,* ændres »58, stk. 3« til: »58, stk. 4«.

4. I *§ 46 j, stk. 1,* indsættes efter 1. pkt.:

»Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af vand er påbudt i henhold til lov.«

5. Efter kapitel VII B indsættes:

»Kapitel VII C

Udgifter til køling m.v.

§ 46 r. Leverer udlejeren køling og andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere, hvis installation af målere til måling af energiforbruget til køling er påbudt i henhold til lov. Betaling for køling efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. I kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i den periode, som regnskabet vedrører. Sker leverancen fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift i kølingsregnskabet. Endvidere skal udgifter til kontrol, eftersyn og

vedligeholdelse af tekniske anlæg til køling, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medtages i kølingsregnskabet. Rabatydelser o. lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret kølingsfordeling efter stk. 1 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 1 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en kølingsregnskabsperiodes begyndelse. Lejen nedsættes samtidig med et beløb, der svarer til energiudgiften til køling i det sidste regnskabsår.

§ 46 s. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende a conto-bidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for kølingsregnskabsperioden.

§ 46 t. Kølingsregnskabsåret begynder den 1. juni, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at kølingsregnskabet fremtidig skal begynde på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 3. For ejendomme, hvor leverancen sker fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal kølingsregnskabsåret dog følge det kollektive anlægs regnskabsår.

§ 46 u. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens køling i kølingsregnskabsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter kølingsregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede kølingsudgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 2. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når kølingsregnskabet er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod kølingsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af kølingsregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kølingsregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til kølingsregnskabet.

§ 46 v. Har lejeren betalt for lidt i a conto-bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i a conto-bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at kølingsregnskabet er udsendt.

§ 46 x. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 46 u, stk. 1, nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 46 u, stk. 1, nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale kølingsbidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt kølingsbidrag for den afsluttede kølingsregnskabsperiode.

§ 46 y. Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren til det følgende kølingsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 46 v tilsvarende anvendelse.

§ 46 z. Bestemmelserne i § 46 r, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 46 r, stk. 1, 3. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds o. lign., hvis vedtægter, fundatser o. lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til forbrugsmåling af køling, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 46 s, stk. 3, og i §§ 46 u-46 y kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Stk. 4. Beslutninger efter § 46 r, stk. 1, er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 5. Bestemmelsen i § 46 t, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale.«

6. I *§ 47, stk. 1, litra a,* ændres »§§ 58, stk. 3, og 62 b« til: »§ 58, stk. 3 og 4, og § 62 b«, og »§§ 46 a, stk. 3, og 62 b« ændres til: »§ 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b«.

7. I *§ 47, stk. 1,* indsættes efter litra a som nyt litra:

»b) lejeforhøjelse efter § 58 a og aftalte forbedringer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,«.

Litra b-g bliver herefter litra c-h.

8. I *§ 47, stk. 1, sidste pkt.,* ændres »litra c« til: »litra d«.

9. I *§ 47, stk. 2, 2. pkt.,* indsættes efter »forbedret efter«: »§ 58, stk. 3, og«, og i *4. pkt.* indsættes efter »byfornyelse«: »eller en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer«.

10. *§ 58, stk. 1, 2. pkt.,* ophæves.

11. I *§ 58* indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. For arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.«

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 4-7.

12. Efter § 58 indsættes:

»**§ 58 a.** I lejemål, hvor der er indgået aftale mellem udlejeren og lejerne efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan der aftales en lejeforhøjelse, der beregnes på grundlag af de samlede udgifter til de gennemførte energibesparende arbejder, der er omfattet af aftalen efter den nævnte lovs kapitel 6 a, jf. dog stk. 4. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige, hvad der er aftalt på grundlag af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse, som lejerne har modtaget efter § 50 e, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, medmindre aftalen er tiltrådt af samtlige lejere, jf. samme lovs § 50 e, stk. 2.

Stk. 2. I ejendomme, der indeholder såvel lejemål, der helt eller delvist er udlejet til beboelse, som lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal der ske en forholdsmæssig fordeling af udgifter, som vedrører begge typer af lejemål.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til de aftalte arbejder, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign.

Stk. 4. Såfremt det er aftalt mellem udlejer og lejere, at der til gennemførelse af de energibesparende arbejder anvendes beløb afsat efter §§ 22 og 63 a eller efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller støtte efter anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1.

Stk. 5. Lejeforhøjelsen fordeles indbyrdes på de lejemål, der er omfattet af stk. 1, i forhold til de omfattede lejemåls andel af det samlede bruttoetageareal af de lejemål, der lovligt helt eller delvist kan anvendes til beboelse.

Stk. 6. Hvis en aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger efter reglerne i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer er ugyldig eller ophæves, finder §§ 58, 59 og 59 a og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Er arbejderne iværksat på det tidspunkt, hvor aftalens bortfald konstateres, finder §§ 59 a og 66 og §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene dog ikke anvendelse.

Stk. 7. § 59, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Såfremt der ydes indfasningsstøtte efter §§ 50 f-50 h i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal det af varslingen fremgå, at indfasningsstøtten er fradraget ved beregningen af lejeforhøjelsen. Aftrapning af indfasningsstøtten, jf. § 50 h, stk. 2, i samme lov skal fremgå af varslingen.

Stk. 9. Senere lejeforhøjelser, der udelukkende skyldes regulering af indfasningsstøtten efter § 50 h, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.«

13. I *§ 59 a, stk. 1,* indsættes som *2. pkt.:*

»Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

14. Efter § 59 d indsættes:

»**§ 59 e.** For de enkelte lejemål, der helt eller delvist er udlejet til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der lovligt vil kunne opkræves, efter arbejdernes gennemførelse. Afgørelsen skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

Stk. 2. For uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvist kan anvendes til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejdernes gennemførelse.

Stk. 3. Huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling. Nævnet kan ved senere indbringelse kun ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter samme lovs § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Fristen for indbringelse for boligretten efter samme lovs § 43, stk. 1, og § 44, stk. 6, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren får udleveret nævnets afgørelse.

§ 59 f. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a-59 e af en lejeforhøjelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 2, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

15. I *§ 62 a, stk. 5,* ændres »10.000 kr.« til: »13.938 kr.«, »30.000 kr.« ændres til: »110.252 kr.«, og »2.000 kr.« ændres til: »2.788 kr.«

16. *§ 62 a, stk. 5, 5.*og *6. pkt.,* ophæves og i stedet indsættes:

»De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører.«

17. I *§ 73, stk. 3, 5. pkt.,* ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 4«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 2 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og lov nr. 413 af 29. april 2013, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 5, stk. 2, 3. pkt.,* indsættes efter »omfattet af«: »§ 58, stk. 3, i lov om leje,«.

2. I *§ 5* indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, jf. §§ 58 eller 58 a i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a eller lov om privat byfornyelse. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2012-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 4-10.

3. I *§ 5, stk. 6, 1. pkt.,* der bliver stk. 7, 1. pkt., indsættes efter »i denne lov,«: »§ 58, stk. 3, § 58 a og«, og efter »§ 62 b i lov om leje« indsættes: », kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer«.

4. *§ 5, stk. 7, nr. 2,* der bliver stk. 8, nr. 2, affattes således:

»2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 58, stk. 3, § 58 a og § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,«.

5. I *§ 5, stk. 9,* der bliver stk. 10, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«, og »stk. 1-7« ændres til: »stk. 1-8«.

6. I *§ 7, stk. 2, 2. pkt.,* ændres »§ 5, stk. 7« til: »§ 5, stk. 8«.

7. I *§ 25 a, stk. 2,* indsættes som *2.* og *3. pkt.:*

»Det samme gælder størrelsen af den leje, som en udlejer vil kunne opkræve ved udlejning af et lejemål, der er gennemgribende forbedret efter reglerne i § 5, stk. 2. Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

8. Efter § 25 d indsættes:

»§ 25 e. For de enkelte lejemål, der helt eller delvist er udlejet til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der lovligt vil kunne opkræves, efter arbejdernes gennemførelse. Afgørelsen skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, i lov om leje som efter § 58 a i samme lov.

Stk. 2. For uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvist kan anvendes til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejdernes gennemførelse.

Stk. 3. Huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling. Nævnet kan ved senere indbringelse kun ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6. Fristen for indbringelse for boligretten efter § 43, stk. 1, og § 44, stk. 6, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren får udleveret nævnets afgørelse.

§ 25 f. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter §§ 25 a-25 e af en lejeforhøjelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 2, eller svar efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

9. I *§ 27, stk. 2,* ændres »§ 58, stk. 3« til: »§ 58, stk. 4«.

10. I *§ 27, stk. 2,* indsættes som *2. pkt.:*

»Har en udlejer gennemført energibesparende arbejder efter reglen i § 58, stk. 3, i lov om leje, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne, jf. § 58, stk. 3, i lov om leje.«

11. I *§ 61, stk. 1,* indsættes efter 5. pkt.:

»Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og ministeren for by, bolig og landdistrikter, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.«

§ 3

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 504 af 16. maj 2013, foretages følgende ændring:

1. Efter kapitel 6 indsættes:

»Kapitel 6 a

Aftalt grøn byfornyelse

Anvendelsesområde for dette kapitel

§ 50 a. Udlejer og lejere i private udlejningsejendomme, hvor et eller flere lejemål helt eller delvist er udlejet til beboelse, kan indgå aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

Stk. 2. Aftale kan alene indgås mellem udlejer og lejere af lejligheder, der helt eller delvist anvendes til beboelse, og lejere af enkeltværelser, som hverken er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

§ 50 b. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som én ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme udlejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes efter reglerne i dette kapitel som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Aftalen

§ 50 c. Udlejeren og et flertal af lejerne kan på samtlige lejeres vegne indgå skriftlig aftale om gennemførelse af energibesparende arbejder og om lejeforhøjelse efter § 58 a i lov om leje som følge deraf.

Stk. 2. Aftale efter stk. 1 får tillige virkning for lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

§ 50 d. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentation, jf. § 64 i lov om leje, skal udlejeren inddrage beboerrepræsentanterne i projektet, forinden ejendommens øvrige lejere inddrages. § 66 i lov om leje finder ikke anvendelse på energibesparende arbejder omfattet af dette kapitel.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejeres vegne indgå en skriftlig aftale med udlejer om gennemførelse af energibesparende arbejder og lejeforhøjelser. 1. pkt. finder kun anvendelse, såfremt gennemførelsen af de energibesparende arbejder vil medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, maksimalt vil udgøre 93 kr. pr. m^2 bruttoetageareal. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder de energibesparende arbejder, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende energibesparende arbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for de energibesparende arbejders gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt give samtlige beboere meddelelse om beslutningen samt oplyse, at såfremt ¼ af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2012-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders-periode sluttende i juni måned i året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Aftale efter stk. 2 får tillige virkning for lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

§ 50 e. Det er en betingelse for aftalens gyldighed, at:

1) aftalen er indgået på en af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejdet aftaleblanket,
2) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder,
3) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager en skriftlig erklæring udarbejdet af et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af aftalen,
4) bestemmelserne i §§ 50 c og 50 d er opfyldt, og
5) udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til alle lejere omfattet af § 50 a, stk. 2.

Stk. 2. Hvis aftalen efter § 50 a er tiltrådt af samtlige lejere, finder kravet i stk. 1, nr. 2, ikke anvendelse.

Indfasningsstøtte

§ 50 f. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen beregnet efter § 58 a i lov om leje som følge af de aftalte energibesparende foranstaltninger, jf. § 50 a.

§ 50 g. Ejere af ejendomme, der er omfattet af § 50 a, stk. 1, kan, inden aftale med lejerne indgås, jf. § 50 a, stk. 2, ansøge om indfasningsstøtte.

Stk. 2. Ansøgningen fremsendes til kommunalbestyrelsen bilagt:

1) Den skriftlige erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af projektet, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 3, og
2) huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder, jf. § 50 e, stk.1, nr. 2, eller dokumentation for, at aftalen efter § 50 a, er tiltrådt af samtlige lejere.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om oplysninger vedrørende projektet og ejendommen, som er relevante for behandlingen af ansøgningen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for indfasningsstøtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. Betingelserne skal fremgå af tilsagnet til ejer meddelt i medfør af stk. 1.

§ 50 h. Indfasningsstøtten kan det første år højst udgøre to tredjedele af lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Indfasningsstøtte ydes i 10 år. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Stk. 3. Indfasningsstøtte kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den, som var lejer på tidspunktet for lejeforhøjelsens varsling.

Stk. 4. Ved en lejers fraflytning bortfalder den del af støtten, som vedrører den pågældende bolig. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning, jf. 1. pkt., så snart lejerens opsigelse modtages.

Stk. 5. Indfasningsstøtte udbetales til ejeren af ejendommen.

Genhusning

§ 50 i. Hvis et projekt om aftalt grøn byfornyelse efter § 50 a nødvendiggør, at en eller flere boliger skal fraflyttes, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om at stille erstatningsbolig til rådighed efter bestemmelserne i kapitel 8, jf. dog § 50 j.

§ 50 j. Hvis en bolig skal fraflyttes som følge af gennemførelse af energibesparende arbejder i medfør af reglerne i dette kapitel, og lejer ønsker at fortsætte lejemålet efter arbejdernes gennemførelse, kan udlejer ikke opsige lejer efter bestemmelserne i lov om leje.

Refusion

§ 50 k. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til indfasningsstøtte og genhusning efter dette kapitel.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt betingelserne i § 94, stk. 5, er opfyldt.

Klage

§ 50 l. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter dette kapitel kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 50 m. Klage over, at den af lejerne skriftligt accepterede aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder ikke opfylder betingelserne i § 50 e, kan af den enkelte lejer indbringes for huslejenævnet.

Stk. 2. Indbringelsen efter stk. 1 skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejeren.

Stk. 3. Bestemmelserne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene om sagernes behandling i huslejenævn finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter reglerne i dette kapitel.«

§ 4

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 3 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 518 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 273 af 19. marts 2013 og § 3 i lov nr. 901 af 4. juli 2013, foretages følgende ændringer:

1. I *overskriften* til kapitel 10 indsættes efter »varme«: », køling«.

2. I *§ 52, stk. 1, 2. pkt.,* indsættes efter »vand«: »og køling«.

3. I *§ 52, stk. 2, 2. pkt.,* indsættes efter »opvarmning,«: »og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget«.

4. I *§ 52, stk. 2, 3. pkt.,* ændres »varmeforsyningsanlæg« til: »forsyningsanlæg«.

5. I *§ 52, stk. 3, 1. pkt.,* ændres »varme eller varmt vand« til: »varme, varmt vand eller køling«.

6. I *§ 52, stk. 5,* indsættes efter »varmeforsyning«: », til køling«, og »to« ændres til: »tre«.

7. I *§ 53, stk. 1, 1. pkt.,* indsættes efter »vedrører vand«: »henholdsvis køling,« og i *2. pkt.* ændres »to« til: »tre«.

8. I *§ 53, stk. 4,* indsættes som *2. pkt.:*

»Sker leverancen af køling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabsåret dog følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg.«

9. *§ 54, stk. 2, 2. pkt.,* affattes således:

»Ligeledes kan udlejeren forlange, at fordelingen af udgiften til vand og køling fremover sker på grundlag af fordelingsmålere«.

10. *§ 54, stk. 6, 2. pkt.,* affattes således:

»Ved overgang til afregning for vand og køling efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften og kølingsudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.«

11. I *§ 56, stk. 1,* indsættes som *4. pkt.:*

»Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.«

12. I *§ 60, stk. 4, 1. pkt.,* indsættes efter »varme«: », køling«, i *3. pkt.* indsættes efter »vand«: »eller køling«, og i *4. pkt.* indsættes efter »varme«: », køling«.

§ 5

I lov om leje af erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, som ændret ved § 3 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, foretages følgende ændringer:

1. I *overskriften* til kapitel 9 indsættes efter »varme«: », køling«.

2. I *§ 45, stk. 1, 2. pkt.,* indsættes efter »vand«: »og køling«.

3. I *§ 45, stk. 2, 2. pkt.,* indsættes efter »opvarmning,«: »og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget«.

4. I *§ 45, stk. 2, 3. pkt.,* ændres »varmeforsyningsanlæg« til: »forsyningsanlæg«.

5. I *§ 45, stk. 3,* indsættes efter »varmeforsyning«: », til køling«, og »to« ændres til: »tre«.

6. I *§ 45, stk. 4, 1. pkt.,* indsættes efter »af vand«: »eller køling«.

7. I *§ 46, stk. 1, 1. pkt.,* indsættes efter »bygninger,«: »og køling,« og i *2. pkt.* ændres »to« til: »tre«.

8. I *§ 46, stk. 4,* indsættes som *2. pkt.:*

»Sker leverancen af køling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabsåret dog følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg.«

9. I *§ 47, stk. 2,* indsættes efter »vand-«: », kølings-«.

10. *§ 47, stk. 4, 2. pkt.,* affattes således:

»Ved overgang til afregning for vand og køling efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften og kølingsudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.«

11. I *§ 49, stk. 1,* indsættes som *4. pkt.:*

»Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.«

12. I *§ 53, 1. pkt.,* indsættes efter »varme,«: »køling,«, og i *3. pkt.* indsættes efter »vand«: »eller køling«.

13. *§ 53, 4. pkt.,* affattes således:

»Ændringer af betalingsbetingelserne for varme, køling og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.«

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2014.

Stk. 2. Lovens § 1, nr. 15 og 16, finder alene anvendelse på forbedringsarbejder, der af lejeren påbegyndes efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. § 2, nr. 2, finder alene anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene begynder efter lovens ikrafttræden. For lejemål, der er gennemgribende for forbedret efter § 5, stk. 2, i samme lov og udlejet før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
   2.1. Gældende regler
      2.1.1. Varme
      2.1.2. Forbedringer
      2.1.3. Forhåndsgodkendelse af forbedringer
      2.1.4. Råderet
      2.1.5. Betaling for varmt og koldt vand samt køling
   2.2. Lovforslaget
      2.2.1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer
      2.2.2. Aftalt grøn byfornyelse
      2.2.3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2
      2.2.4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser
      2.2.5. Forhøjelse af råderetsbeløbet
      2.2.6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere af energiforbrug til køling
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
   3.1. Indledning
   3.2. Forslag med huslejekonsekvenser
      3.2.1. Opfyldelse af energikrav som forudsætning for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2
      3.2.2. Totaløkonomisk rentable forbedringer
      3.2.3. Aftalt grøn byfornyelse
      3.2.4. Råderet
      3.2.5. De samlede udgiftsmæssige konsekvenser for boligstøtte og varmetillæg
   3.3. Forslag med konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling
   3.4. Afledte provenumæssige konsekvenser for energiafgifter af reduceret energiforbrug
   3.5. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Høring
9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. Lovforslagets baggrund og formål

Klimaforandringerne betyder, at de store udfordringer på klima- og energiområdet bliver stadig mere synlige og mere alvorlige. Det er derfor afgørende, at CO_2-udledningen reduceres, og at Danmark bliver mere uafhængig af fossile brændstoffer. Efter aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti om den danske energipolitik 2012-2020

(Energiaftalen) forudsætter realisering af målet om en energiforsyning dækket af vedvarende energi en øget energieffektivisering, som minimerer energispildet og energiforbruget i alle sektorer.

Et vigtigt middel til at opnå dette er energieffektivisering via energibesparelser i eksisterende boliger og bygninger. Energiaftalen lægger i denne sammenhæng bl.a. op til at øge energiselskabernes spareforpligtelser med 75 pct. i perioden 2013-14 og med 100 pct. i perioden 2015-20. Samtidig er det aftalt at målrette energiselskabernes indsats mod eksisterende bygninger og erhverv.

I Energiaftalen indgår ligeledes som opfølgning på energiaftalen i 2008 og strategien for reduktion af energiforbruget i bygninger, at der skal gennemføres en energisparepakke, der skal fremme energibesparelser i private lejeboliger.

Der er derfor den 12. november 2013 indgået en aftale mellem regeringen (Socialdemokraterne, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti) og Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om udmøntning af Energiaftalen for så vidt angår en energisparepakke, der skal fremme energibesparelser i private lejeboliger.

Energisparepakken indgår såvel i Energiaftalen som i udmøntningsaftalen med de hovedelementer, som er medtaget i dette lovforslag.

Driften af bygninger tegner sig for 40 pct. af det samlede energiforbrug i Danmark. Heraf vurderes det, at boligområdet forbruger ca. ¾. Boliger er derfor et vigtigt fokusområde i reduktionen af energiforbruget og CO_2-udledningen. Det gælder naturligvis nybyggeriet, men det gælder først og fremmest den eksisterende boligbestand.

Det fremgår af regeringsgrundlaget, at der skal etableres en model for rentable energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri til gavn for både udlejer og lejere. Det skyldes, at der gennem mange år har bestået et såkaldt paradoksproblem i private udlejningsejendomme: Selv umiddelbart rentable investeringer i energibesparelser bliver ofte ikke foretaget på grund af usikkerhed om, hvem der vil høste de økonomiske fordele af investeringerne. Selvom både lejer, udlejer og samfundet kunne have gavn af, at der blev gennemført flere energirenoveringer med deraf følgende økonomiske besparelser og miljømæssige forbedringer, foretages de ikke, primært fordi udlejer i dag ikke på kort sigt har et tilstrækkeligt økonomisk incitament til at foretage dem.

Det er på denne baggrund formålet med lovforslaget at gøre det lettere og mere attraktivt for udlejer og lejere at gennemføre energibesparende foranstaltninger.

For udlejer vil forslagene give mulighed for at opnå et større afkast af energibesparende foranstaltninger og energirenoveringer, ligesom det kan give udlejer en større sikkerhed for, at det forventede afkast faktisk opnås. For lejer vil forslaget give mulighed for at opnå lavere energiudgifter, som vil svare til og i nogle tilfælde mere end opveje den modsvarende huslejestigning, men ikke mindst kan det give lejer større boligkomfort og større sikkerhed for, at de lovede energibesparelser også viser sig i praksis. For samfundet bliver resultatet en mere klima- og miljømæssig bæredygtig boligforsyning.

Forslagene udgør af hensyn til de igangværende forhandlinger om forenkling og modernisering af lejelovgivningen en helhed, der vurderes ikke at forrykke den økonomiske og retlige balance mellem udlejere og lejere.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget implementerer 6 forslag, der samlet udgør en energisparepakke, som ikke forrykker den nuværende balance mellem udlejere og lejere. Hensigten med forslagene er at skabe væsentligt forbedrede incitamenter til gennemførelse af energibesparelser i private lejeboliger.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

2.2.1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer.

2.2.2. Aftalt grøn byfornyelse.

2.2.3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

2.2.4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser.

2.2.5. Forhøjelse af råderetsbeløbet.

2.2.6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere til måling af energiforbrug til køling.

Forslagene under nr. 2.2.1. og 2.2.2. har til hensigt at fjerne barriererne hos udlejerne for at foretage investeringer i energibesparelser. Forslagene har hver deres kerneområde og supplerer hinanden indbyrdes. Udlejer kan naturligvis som hidtil benytte de almindelige regler for forhøjelse af lejen som følge af forbedringer, hvis udlejeren foretrækker dette.

Da disse forslag kan forbedre rentabiliteten af energitiltag, vil de dermed give udlejer nye muligheder for at bringe ejendommenes energistandard op på det niveau, der vil blive krævet efter forslaget under nr. 2.2.3.

2.1. Gældende regler

Det er udlejeren, der beslutter, om der skal foretages energiforbedringer i en ejendom, og som foretager selve investeringen. Det er derimod lejerne, der efterfølgende opnår en besparelse på energiregningen og opnår en komfortforbedring. Lejerne betaler for energiforbedringerne gennem en lejeforhøjelse for forbedringerne. Hvis lejerens energibesparelse overstiger lejerens lejeforhøjelse for forbedringsarbejderne, kan lejeren opnå en økonomisk nettobesparelse.

Dette er det såkaldte paradoksproblem i private udlejningsejendomme. Det har den konsekvens, at umiddelbart rentable investeringer i energibesparelser ofte ikke bliver foretaget på grund af udlejerens usikkerhed over for, i hvilket omfang der vil være økonomiske fordele forbundet med investeringerne.

Paradokset har således sammenhæng med lejelovgivningens bestemmelser dels om udlejerens leverance af varme dels om forhøjelse af lejen som følge af gennemførelse af forbedringer og forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser.

2.1.1. Varme

Efter lejelovgivningen er det ikke tilladt at opkræve betaling fra lejerne for ydelser ud over lejen, medmindre der er hjemmel til det i lejelovgivningen. Lejeloven indeholder hjemmel hertil for varme og varmt vand, koldt vand samt el og gas til opvarmning.

Lejelovens kapitel VII indeholder reglerne om varmebetaling, hvis udlejeren leverer varme og varmt vand til lejerne, herunder el og gas til opvarmning. Udlejeren kan efter disse regler få refunderet sine udgifter til leverancen hos lejerne. Det samme gælder for udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Betaling for varme og varmt vand og disse ydelser kan således opkræves ud over lejen.

Der gælder efter lejelovens kapitel VII B tilsvarende regler for leverance af koldt vand, hvis der er opsat vandmålere i de enkelte lejemål. I modsat fald skal udgiften til vand være indeholdt i lejen.

2.1.2. Forbedringer

Efter hovedregelen om forbedringer i lejelovens § 58 kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse, hvis det lejede er blevet forbedret. Lejeforhøjelsen kan højst udgøre et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi som følge af forbedringen.

Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign. Dette indebærer, at der ikke kan kræves en lejeforhøjelse for den del af udgifterne, der vedrører vedligeholdelse, herunder sparet fremtidig vedligeholdelse af bygningsdele, der

udskiftes som led i forbedringen. Disse udgifter dækkes af den del af lejen, som hensættes til udvendig vedligeholdelse.

Lejeforhøjelsen skal varsles over for lejeren efter lejelovens/boligreguleringslovens regler og kan tidligst træde i kraft, når forbedringen er fuldført. I ejendomme med beboerrepræsentation skal beboerrepræsentanterne have 3 uger til at udtale sig om forbedringsprojektet inden iværksættelsen, hvis udlejeren ønsker lejeforhøjelse for forbedringerne. Varslingsreglerne indebærer bl.a., at der efter lejelovens regler skal varsles adgang til det lejede for at gennemføre forbedringerne og efter boligreguleringslovens regler skal varsles iværksættelse af arbejdet, hvis forbedringsforhøjelsen sammen med andre forbedringsforhøjelser i de seneste 3 år overstiger 96 kr. pr. m². (2014-priser).

En undtagelse til lejelovens § 58 er boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Efter denne bestemmelse kan lejen i lejligheder med omkostningsbestemt leje, hvor udlejeren har foretaget en gennemgribende forbedring, fastsættes til det lejedes værdi. Ordningen kan kun anvendes i forbindelse med, at boligen er ledig og skal genudlejes.

Anvendelse af ordningen forudsætter, at udlejeren har gennemført rene forbedringer i en lejlighed inden for en periode på 2 år for mere end 2.167 kr. pr. m². eller mere end 247.824 kr. i alt (2014-priser), og at disse forbedringer har medført en væsentlig forøgelse af lejlighedens brugsværdi. Lejen kan således ved genudlejning fastsættes til det lejedes værdi, hvilket normalt vil medføre en højere leje end summen af den gamle omkostningsbestemte leje og en forbedringsforhøjelse. Den gennemgribende forbedring omfatter typisk forbedringer af køkken og bad samt installationer. Der stilles ikke i bestemmelsen krav om, at forbedringer skal omfatte energibesparende foranstaltninger.

Det daværende Velfærdsministerium har i 2009 offentliggjort resultatet af en undersøgelse af anvendelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det fremgår heraf, at den årlige tilgang af gennemgribende forbedrede lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i perioden fra 2000-2006 gennemsnitligt har været 2.000.

En anden undtagelse til lejelovens § 58 er lejelovens § 46 a. Her kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne i ejendomme, hvor der er foretaget energimærkning efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og hvor udgifterne til varme og varmt vand overstiger halvdelen af lejen, forlange, at der gennemføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og varmt vand, der er angivet i en energiplan efter samme lov. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til, at samtlige udgifter til gennemførelse af arbejderne, dvs. såvel forbedringsudgifter som vedligeholdelsesudgifter, kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

2.1.3. Forhåndsgodkendelse af forbedringer

Både efter lejelovens og boligreguleringslovens regler har udlejeren mulighed for at indhente en forhåndsgodkendelse af en forbedringsforhøjelse. Forhåndsgodkendelsen tager stilling til, hvilken lejeforhøjelse der kan kræves, hvis forbedringerne gennemføres i overensstemmelse med det projektmateriale, den opgørelse over de forventede udgifter hertil og den beregnede lejeforhøjelse, udlejeren har forelagt nævnet.

Forhåndsgodkendelsen indebærer, at huslejenævnet kun kan ændre den forhåndsgodkendte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold i forhold til det materiale, der i forbindelse med forhåndsgodkendelsen er forelagt nævnet.

Det har fra udlejerside været kritiseret, at nogle huslejenævn kun tager stilling til selve forbedringsforhøjelsens størrelse, men ikke til, om forhøjelsen kan gennemføres fuldt ud, dvs. til om den samlede leje efter forbedringsforhøjelsen kommer til at overstige det lejedes værdi. Tilsvarende har nogle nævn afvist at foretage forhåndsgodkendelse af lejen efter gennemførelse af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dette har medført, at nogle udlejere ikke har kunnet opnå det bedre grundlag

for at vurdere den økonomiske risiko ved at gennemføre forbedringer, som forhåndsgodkendelsen skulle give.

2.1.4. Råderet

Lejere af beboelseslejligheder har ret til at udføre forbedringsarbejder m.v. i deres lejlighed og ved fraflytning få godtgørelse for de nedskrevne udgifter til forbedringerne efter lejelovens bestemmelser. Retten omfatter ikke lejere i fremlejeforhold og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold.

Råderetten omfatter arbejder vedrørende energibesparelser, ressourcebesparende arbejder, tekniske installationer samt etablering, forbedring og renovering af bad, toilet og køkken.

Inden lejeren påbegynder arbejder efter råderetten, skal lejeren anmelde forbedringerne til udlejeren, der kan nægte lejeren at udnytte råderetten helt eller delvist, når særlig vægtige grunde taler herfor, herunder hvis der er tale om uhensigtsmæssige arbejder.

Godtgørelsen beregnes på grundlag af de dokumenterede udgifter. Udlejeren kan reducere grundlaget, hvis udgifterne er uforholdsmæssigt høje. Godtgørelsen nedskrives med 10 pct. årligt fra 2 år efter ibrugtagningen af forbedringen.

Lejeren skal selv betale en del af udgifterne til råderetsarbejderne. Denne del udgør i 2014 14.924 kr., mens den maksimale godtgørelse udgør 44.771 kr. Godtgørelse på mindre end 2.985 kr. udbetales ikke.

2.1.5. Betaling for varmt og koldt vand samt køling

Hvis udlejeren leverer vand til lejerne, skal udgiften indgå som en del af lejen, medmindre der er opsat forbrugsmålere for vand i de enkelte lejemål. I så fald kan udlejeren forlange sine udgifter til vandleverancen til lejernes forbrug refunderet ved siden af lejen, hvis udlejeren udarbejder et vandregnskab.

Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan kræve, at fordelingen af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Derimod er der ikke en tilsvarende adgang for udlejeren til at kræve opsætning af målere.

Det er i lejeloven udtrykkeligt angivet, at udgifter som følge af overgang til betaling for vand efter forbrugsmålere betragtes som en forbedring. Lejernes beslutning kan således medføre en forbedringsforhøjelse for opsætningen af vandmålere.

Beslutningen kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

Når lejeren overgår til betaling af vand efter forbrugsmålere, skal udlejeren samtidig nedsætte lejen med et beløb, der svarer til vandudgiften til lejernes forbrug i det seneste regnskabsår.

Udgifterne til opvarmning af varmt vand fordeles mellem lejerne efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser i de enkelte lejemål. Denne bestemmelse kan fraviges ved aftale mellem udlejer og lejere. Lejeloven indeholder ikke bestemmelser om, at varmtvandsudgiften kan fordeles efter målere. Parterne kan således - men er ikke forpligtede til det - aftale, at udgifterne til varmt vand skal fordeles efter målere, hvis der er opsat målere.

Der er ikke i hverken den private lejelov, den almene lejelov eller erhvervslejeloven regler om, at udgifter til udlejerens leverance af køling til de enkelte lejemål kan opkræves ud over lejen.

2.2. Lovforslaget

Efter aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen V, DF, EL og K (Energiaftalen) forudsætter realisering af målet om en energiforsyning dækket af vedvarende energi en øget energieffektivisering, som minimerer energispildet og energiforbruget i alle sektorer.

Et vigtigt middel til at opnå dette er energieffektivisering via energibesparelser i eksisterende boliger og bygninger.

En stor del af den private udlejningsboligmasse er opført, før der blev stillet egentlige energikrav til nybyggeri, og den har derfor et væsentligt større energiforbrug end nybyggeriet i dag. Incitamenter for både udlejere og lejere til at gennemføre energibesparende foranstaltninger her kan således bidrage til en begrænsning af energiforbruget i bygninger.

Med dette lovforslag implementeres i overensstemmelse med Energiaftalen og aftalen af 12. november 2013 mellem regeringen og V, DF og K om udmøntningen af energisparepakken 6 forslag, der samlet udgør en energisparepakke, som efter regeringens opfattelse ikke forrykker den nuværende balance mellem udlejere og lejere. Hensigten med forslagene er at skabe incitamenter til gennemførelse af energibesparelser i private lejeboliger.

Hovedelementerne i lovforslaget gennemgås nedenfor.

Der er medtaget to forslag (totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse), som har til hensigt at fjerne barriererne hos udlejerne for at foretage investeringer i energibesparelser. Forslagene har hver deres kerneområde og supplerer hinanden indbyrdes.

Forslaget om totaløkonomisk rentable forbedringer vil således typisk rette sig mod »de lavthængende frugter«, dvs. de tiltag, der vil være rentable og have forholdsvis kort tilbagebetalingstid, og hvor den økonomiske risiko må forventes at være begrænset.

Tilsvarende vil forslaget om grøn byfornyelse typisk være rettet mod arbejder vedrørende fx klimaskærm, hvor der er tale om arbejder med lang levetid og ofte lavere rentabilitet end eksempelvis isolering af tekniske installationer.

Da forslagene om totaløkonomisk rentable forbedringer og grøn byfornyelse kan forbedre rentabiliteten af energitiltag, vil de dermed give udlejer nye muligheder for at bringe ejendommenes energistandard op på det niveau, der vil blive krævet for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det er hensigten at gennemføre en evaluering af virkningerne af lovforslaget, når ændringerne har været i kraft i 2 år. Evalueringen skal give et billede af, om lovændringerne har haft den tilsigtede effekt.

Det er hensigten forud for evalueringen af ændringerne at gennemføre en undersøgelse af, i hvilket omfang huslejenævnene anvender standardbeløb til brug for vurderingen af afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse. I den forbindelse skal der særligt ses på karakteren af energiinvesteringerne, på størrelsen af de vejledende standardbeløb, og på om der er forskelle i anvendelsen mellem de enkelte huslejenævn og mellem huslejenævnene og domstolene.

Resultatet af undersøgelsen skal indgå i evalueringen.

Efter lovforslagets vedtagelse vil Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter orientere om reglerne for anvendelse af de nye bestemmelser om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse.

2.2.1. Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer

Forslaget sigter på at styrke udlejers incitament til at gennemføre energibesparende foranstaltninger ved at indføre en særlig valgfri ordning for lejeforhøjelse ved gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Det centrale udgangspunkt for forslaget er, at lejernes bruttoboligudgift ikke kun omfatter den egentlige husleje, men også betaling af energiforbrug. Hvis en given energiforbedring giver så store besparelser i energiforbruget, at det opvejer huslejestigninger som følge af forbedringsarbejder, kan bruttoboligudgiften holdes uændret. Det er netop tilfældet for totaløkonomisk rentable energiinvesteringer, der udmærker sig ved inden for en given tidshorisont at medføre driftsbesparelser, der overstiger anlægsudgiften.

Med forslaget lægges der op til, at udlejer kan opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat at kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt. Det sker ved, 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. Herved øges lejeforhøjelsens størrelse i forhold til de gældende regler, dog maksimalt til størrelsen af den dokumenterede besparelse for lejerne. Investeringens størrelse opgøres efter samme principper som efter de gældende regler, således at der kun kan medtages rimelige og nødvendige udgifter.

Forslaget indebærer, at gevinsten ved energibesparende arbejder fordeles mellem parterne, i stedet for primært at komme lejerne til gode. Totaløkonomikravet indebærer samtidig, at lejernes samlede betalinger til leje og energi ikke forøges ved gennemførelse af energibesparende foranstaltninger.

Det skal understreges, at der alene er tale om et supplement til de gældende regler om forbedringsforhøjelser, jf. lejelovens § 58. Reglerne her kan således fortsat anvendes ved energiforbedringsarbejder, der ikke er totaløkonomisk rentable, eller hvis udlejeren ønsker at bruge dem i stedet for de nye regler om totaløkonomi, ligesom de fortsat kan anvendes ved alle andre typer af forbedringsarbejder.

Forslaget indebærer, at der indføres en særlig ordning for lejeforhøjelse for visse energibesparende foranstaltninger. Ordningen indebærer, at udlejeren kan medtage hele investeringen i beregningen af lejeforhøjelsen, når der er tale om et afgrænset totaløkonomisk rentabelt arbejde, og det dokumenteres over for lejerne, at lejernes årlige besparelse som følge af det reducerede energiforbrug udgør mindst samme beløb som den årlige forbedringsforhøjelse. Arbejderne kan kun vedrøre energibesparende foranstaltninger og de nødvendige følgearbejder hertil, herunder vedligeholdelsesdelen af de energibesparende foranstaltninger.

Lejeforhøjelsen kan efter forslaget opretholdes, selvom den samlede leje for et lejemål, hvor der er gennemført totaløkonomiske energiforbedringer, herved kommer til at overstige det lejedes værdi. Den kan ligeledes opretholdes, hvis der senere gennemføres lejeforhøjelser. Ved vurderingen af det lejedes værdi ses der således bort fra, at der er gennemført totaløkonomisk rentable forbedringer i ejendommen. Dette vil efter forslaget ligeledes gælde i lejligheder, hvor der er gennemført eller gennemføres gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Der er behov for at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen og lejeforhøjelsens beregning, herunder en række forhold af teknisk karakter, som ikke er egnede til at medtage i en lov. Det foreslås derfor, at der gives ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler for en sådan ordning i en bekendtgørelse.

Det er hensigten, at der i bekendtgørelsen skal stilles præcise krav til dokumentationen af totaløkonomien og dermed til, hvordan besparelsen beregnes. For at sikre bedst mulig dokumentation over for lejerne af totaløkonomiprojektet, vil der blive stillet krav om en forholdsvis omfattende ekstern kvalitetssikring af projektet. Endvidere vil det blive krævet, at udlejeren forud for projektets påbegyndelse indhenter en vurdering fra et certificeret energimærkningsfirma af, om de energimæssige forudsætninger for projektet i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

Herved opnås der en høj grad af sikkerhed for lejerne for, at de projekterede energibesparelser rent faktisk også realiseres i driftsfasen, vel at mærke ved uændret brugeradfærd. Hvis lejerne efterfølgende vælger at have en højere indetemperatur, vil energibesparelsen selvsagt blive mindre. Det omvendte vil være tilfældet, hvis lejeren vælger at skrue ned for varmen, eller energipriserne viser sig at stige mere end forventet. Det er således op til den enkelte lejer at afgøre, om lejeren vil omsætte den forbedrede energistandard i lavere energiudgifter eller højere komfort.

Som led i dokumentationen af totaløkonomiprojektet er det hensigten at stille krav om, at udlejeren skal foreslå to certificerede energimærkningsfirmaer til at forestå den eksterne kvalitetssikring i form af en projektgranskning. Et flertal af lejerne skal herefter pege på ét af de certificerede energimærkningsfirmaer inden for en frist på 3 uger. Gør lejerne ikke det, kan udlejeren selv vælge, hvilket af de to foreslåede energimærkningsfirmaer der skal stå for opgaven. Denne ordning er ikke til hinder for, at et flertal af lejerne umiddelbart kan godkende udlejers primære valg af energimærkningsfirma.

Beregningen af totaløkonomien vil tage sit udgangspunkt i bygningens energimæssige karakteristika før gennemførelsen af totaløkonomiprojektet, og beregne totaløkonomien ud fra dette. Vurderingen vil således ikke tage hensyn til, om beboerne ændrer adfærd efter gennemførelsen af projektet.

Det bemærkes, at gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer vil indebære, at sammensætningen af lejerens bruttoudgifter til at bo ændres. Den forhøjede leje som følge af reducerede udgifter til energi vil endvidere medføre, at de lejere, der er berettigede til boligstøtte, helt eller delvist vil kunne opnå boligstøtte til den forhøjede leje.

2.2.2. Aftalt grøn byfornyelse

Med henblik på at øge de private udlejeres interesse i at igangsætte energirenovering i det private udlejningsbyggeri er der udarbejdet et forslag til en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri i byfornyelsesloven »aftalt grøn byfornyelse«. Ordningen baseres på allerede eksisterende tilskudsmuligheder på energiområdet og i byfornyelsesloven.

De grundlæggende elementer i forslaget om aftalt grøn byfornyelse er dels en aftale mellem ejendomsejeren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen dels en aftale mellem energiselskab og ejendomsejer om tilskud m.v. Herudover foreslås det, at de enkelte kommuner skal have mulighed for at øge ejernes og lejernes incitament til at indgå aftaler ved beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af de energibesparende arbejder. Endelig foreslås det at give kommunalbestyrelsen mulighed for at give tilbud om genhusning i ombygningsperioden efter de gældende bestemmelser herom i byfornyelsesloven. Hvis kommunalbestyrelsen vælger at støtte projekter om grøn byfornyelse med indfasningsstøtte eller genhusning, indgår dette som en almindelig del af kommunens prioritering af kommunens andel af byfornyelsesmidlerne.

Energiselskaberne er i henhold til elforsynings-, naturgasforsynings- og varmeforsyningslovene og bekendtgørelse nr. 677 af 23. juni 2010 om energispareydelser i net- og distributionsvirksomheder forpligtet til at sikre realisering af en vis mængde energibesparelser hvert år. Forpligtelserne er udmøntet gennem aftalen af 13. november 2012 om energiselskabernes energispareindsats mellem klima- og energi- og bygningsministeren og net- og distributionsselskaberne inden for el, naturgas, fjernvarme og olie. Aftalen er en opfølgning på den politiske aftale af 22. marts 2012 om den danske energipolitik 2012-2020. I denne aftale indgår, at energiselskabernes besparelsesforpligtelser øges med 75 pct. om året i 2013-2014 og med 100 pct. årligt i 2015-2020, og at selskabernes indsats målrettes mod eksisterende bygninger og erhverv.

Selskaberne bestemmer efter aftalen selv, hvor og hvordan besparelserne skal realiseres. Efter aftalen kan selskaberne bl.a. »købe« energibesparelser hos slutbrugerne ved at yde tilskud til gennemførelse af de nødvendige investeringer i energibesparende foranstaltninger. Der kan kun ydes tilskud til arbejder, der ikke er påbegyndt, før aftale med bygningsejeren indgås.

Energiselskabernes opgørelse af energibesparelserne sker enten ved hjælp af standardværdier, som er fastsat for en række almindelige rimeligt ensartede energiforbedringer, eller ved en specifik opgørelse. Standardværdierne er gennemsnitværdier, og de kan derfor i de konkrete tilfælde afvige fra de faktiske energibesparelser. Den specifikke opgørelse sker med baggrund i projektets faktiske karakter, men vil typisk bestå i en beregning af størrelsen af den forventede energibesparelse. Energiselskaberne skal dokumentere alle energibesparelserne, herunder beskrive grundlaget for opgørelsen af besparelsen. Energiselskaberne indberetter årligt summen af de opnåede energibesparelser til Energistyrelsen. Selskabernes omkostninger i forbindelse med opnåelse af besparelserne indberettes til Energitilsynet, som årligt benchmarker de forskellige energiselskaber efter, hvor billigt de kan effektuere deres spareforpligtelse og for at fremhæve de mest effektive og ineffektive energiselskaber.

Der er med ordningens udformning tænkt etableret et forhandlingsforløb mellem udlejer og lejere, inden parterne tilslutter sig et projekt. Udlejer og lejere får mulighed for at forhandle om, hvilke arbejder der

ønskes gennemført, og får i den forbindelse også mulighed for at stille krav og betingelser til det samlede projekt. Initiativet til at etablere et forhandlingsforløb kan komme både fra udlejer og lejerne. Kommunen vil også kunne opfordre udlejer og lejere til at indgå en aftale om grøn byfornyelse.

Det er hensigten at sikre både udlejere og lejere det bedst mulige beslutningsgrundlag for at indgå en aftale om grøn byfornyelse. Som udgangspunkt skal udlejeren derfor fra huslejenævnet indhente en forhåndsgodkendelse af huslejestigningen og fremlægge et certificeret energimærkningsfirmas erklæring om de foreslåede arbejders energimæssige konsekvenser.

For ikke at gøre ordningen unødigt bureaukratisk, stilles der ikke krav om indhentning af en forhåndsgodkendelse, hvis udlejeren og alle lejere er enige om at indgå en aftale om grøn byfornyelse.

Det er ligeledes foreslået, at Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at yde udlejere og lejere en udvidet rådgivning i stil med den rådgivning, fonden har ydet i forbindelse med tidligere ordninger.

Grundejernes Investeringsfond er en lovreguleret fond, der ikke kan afholde udgifter af sine såkaldte frie midler, uden at der er hjemmel hertil i loven. Det foreslås derfor, at boligreguleringsloven ændres, så fonden vil kunne yde gratis rådgivning i forbindelse med forhandlinger mellem lejere og udlejere om aftalt grøn byfornyelse. Der vil være tale om en uvildig rådgivning, der varetages af fonden selv.

Forhandlingerne skal munde ud i en skriftlig aftale, der er bindende for begge parter. Aftalen vil også være bindende for det mindretal af lejere, der ikke har tiltrådt aftalen.

Med henblik på at understøtte de intentioner, der ligger i ordningen, vil der blive udarbejdet vejledningsmateriale til hjælp for udlejere og lejere. Materialet vil omhandle problemstillinger, parterne bør være opmærksomme på i de nærmere drøftelser af projektet, samt indeholde oplysning til parterne om deres rettigheder og pligter samt vilkårene i øvrigt, herunder hvilke procedureregler og tidsfrister der skal overholdes.

Det er af afgørende betydning for både udlejer og lejere, at de energimæssige konsekvenser ved gennemførelse af projektet er grundigt belyst, inden aftalen om projektet indgås. Der skal derfor før aftalens indgåelse indhentes en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af de påtænkte arbejder.

Lejeforhøjelsen som følge af gennemførelsen af de aftalte energibesparende arbejder kan beregnes på grundlag af de samlede aftalte og dokumenterede udgifter. Lejefastsættelsen bliver således frigjort fra det almindelige princip i lejelovgivningen om, at kun forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelse. Det indebærer, at også vedligeholdelsesarbejderne i det aftalte projekt kan danne grundlag for lejeforhøjelse, og at den samlede leje efter gennemførelsen af den grønne byfornyelse således vil kunne overstige det lejedes værdi.

Såfremt de aftalte arbejder vil medføre en væsentlig lejeforhøjelse, eller hvis projektet kræver genhusning i ombygningsperioden, foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan træffe en beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af huslejeforhøjelsen efter byfornyelseslovens almindelige regler. Endvidere foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan tilbyde genhusning efter byfornyelseslovens kapitel 8.

Det er i forslaget lagt til grund, at kommunalbestyrelsens beslutning om indfasningsstøtte og genhusning vil kunne træffes umiddelbart på grundlag af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen samt den skriftlige erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af projektet. Det vil således ikke være påkrævet med en bureaukratisk sagsbehandling for kommunen. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at stille relevante krav, såfremt det findes nødvendigt.

Energiselskabernes medvirken er et helt centralt element i grøn byfornyelse, også selvom det direkte tilskud ofte vil udgøre en begrænset del af den samlede investering. Udlejer vil således også kunne opnå rådgivning fra energiselskabet. Samtidig vil energiselskabets medvirken, f.eks. med et vist tilskud, antagelig være vigtig for lejernes villighed til at indgå en aftale og også for kommunernes eventuelle

medvirken. Endelig må det forventes, at etableringen af en lovfastsat ordning vil gøre energiselskaberne mere interesserede i at opfylde deres spareforpligtelser via projekter inden for privat udlejningsbyggeri.

Der vil i tilknytning til ovennævnte energispareaftale fra november 2012 og i samarbejde med energiselskabernes brancheorganisationer blive søgt etableret nogle rammer for aftaler mellem energiselskab og udlejer som led i grøn byfornyelse, som gør det administrativt let for begge parter at forberede en aftale.

De certificerede energimærkningsfirmaers medvirken vurderes at være helt afgørende for at opnå lejernes tilslutning til en aftale, idet det vil skabe den fornødne troværdighed omkring de forventede energibesparelser, og vil dermed også være vigtig for kommunernes eventuelle medvirken. Det er hensigten, at denne opgave for firmaerne vil komme til at indgå som en del af certificeringsgrundlaget i Energistyrelsens certificeringsordning for energimærkningsfirmaer

2.2.3. Energikrav som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Det er foreslået, at det gøres til et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard. Efter forslaget kan en forbedring af et lejemål ved lejeledighed således ikke anses for gennemgribende, medmindre ejendommen har en energistandard, der står i et rimeligt forhold til det forbedrede lejemål.

Hermed signaleres det til ejere af private udlejningsejendomme, at det ikke er hensigtsmæssigt at gennemføre en gennemgribende forbedring af lejligheder i ejendomme, der ikke energimæssigt er i en acceptabel stand, og at det ikke er samfundsøkonomisk hensigtsmæssigt at tillade en særlig attraktiv lejefastsættelse i ejendomme, hvor energiforbruget ikke er nedbragt til et forsvarligt niveau.

Der er en klar sammenhæng mellem energimærke og stramningen af energikravene i bygningsreglementet. Særligt stramningen af varmeisoleringskravene i bygningsreglementet fra 1977 med virkning fra februar 1979 resulterede i omtrent en halvering af det maksimale varmetab. Hvor bygningerne ibrugtaget før 1981 energimæssigt er koncentreret om energimærke E og D - og hvoraf omkring 40 pct. af boligerne har et energimærke på E eller større energibehov - er dette på boligerne ibrugtaget i perioden 1982-1991 reduceret til, at under 10 pct. af boligerne har et energimærke på E eller større energibehov.

På denne baggrund foreslås det, at kravet om, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard, som forudsætning for, at en udlejer kan fastsætte lejen til det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved genudlejning, efter at lejligheden er gennemgribende forbedret, i stedet for blot at kræve en beregnet forbedringsforhøjelse, kan opfyldes på to måder:

1. Ejendommen skal som helhed opfylde en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
2. I ejendomme, der ikke har en energiramme på A-D, skal udlejeren forud for genudlejningen af en gennemgribende forbedret lejlighed kunne dokumentere, at der er foretaget rene energiforbedringer inden for en periode på 2 år i boligdelen af ejendommen for et beløb svarende til 400 kr. pr. m² bruttoetageareal (2012-niveau).

For de ejendomme, der er nævnt under 2, indebærer forslaget, at ejeren må vurdere, enten om der skal foretages energimæssige investeringer i ejendommen, som vil gøre det muligt at opnå en energimærkning af ejendommen med en energiramme på D, eller om der skal investeres mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen. I modsat fald vil lejen ikke kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, medmindre der er tale om en fredet ejendom, jf. herom nedenfor.

Med en energiramme på A-D stilles der krav om, at ejendommen energimæssigt i store træk skal opfylde de krav, der gjaldt for nybyggeri med byggetilladelse fra 1979, for at der kan åbnes for den gunstige lejefastsættelse ved gennemførelse af en gennemgribende forbedring af lejligheder i ejendommen, mens kravet om gennemførelse af energiforbedringer på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen indebærer, at en stor del af de ejendomme, der har en energiramme på E, vil kunne opnå en energimærkning med en energiramme på D.

De energimæssige krav til nybyggeri er senere strammet betydeligt, således at nybyggeri skal have en energiramme på A2010 efter den seneste skærpelse af kravene i Bygningsreglement 2010.

Opfyldelsen af energikravet som forudsætning for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal efter forslaget kun gælde lejligheder, der moderniseres efter § 5, stk. 2, og udlejes efter lovens ikrafttræden. Det er således afgørende, om lejeperioden begynder før eller efter lovens ikrafttræden. Hvis lejeperioden begynder før lovens ikrafttræden 1. juli 2014, vil lejeforholdet derfor ikke være omfattet af de nye bestemmelser.

Lejligheder, der allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne genudlejes efter de hidtidige regler. Det vil således ikke være et krav for at udleje sådanne lejligheder efter § 5, stk. 2, at ejendommen har en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, eller at ejeren har gennemført energiforbedringer for mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen.

Dette forslag vil således sikre, at de gunstige regler for lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke i samme omfang som nu kan anvendes i lejligheder i ejendomme med dårlige energiforhold, som moderniseres efter lovændringens ikrafttræden.

For at kunne foretage lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ved genudlejning af en lejlighed skal udlejer dokumentere, at ejendommen på tidspunktet for genudlejningen opfylder de ovennævnte betingelser.

Det er dog foreslået, at de skærpede regler ikke skal gælde for fredede ejendomme. Det skyldes, at fredede ejendomme ikke er omfattet af kravet om energimærkning efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og at der efter fredningslovgivningen kun kan foretages begrænsede ændringer i disse ejendomme såvel udvendigt som indvendigt, og at alle ændringer skal godkendes af fredningsmyndighederne.

For fredede ejendomme vil der således ikke blive indført krav om en særlig energiramme som forudsætning for, at lejen i gennemgribende forbedrede lejemål kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Forslaget er begrundet i, at det teknisk vil være vanskeligt at bringe disse ejendomme til at opfylde energikravet, bl.a. fordi der er meget begrænsede muligheder for at foretage ændringer i bygningerne som følge af fredningen. Ændringer i fredede bygninger skal på forhånd godkendes af Kulturstyrelsen.

Det er muligt entydigt at identificere denne gruppe ejendomme. Undtagelse af fredede ejendomme medfører således ikke, at der herved skabes muligheder for generelt at omgå de skærpede krav til anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det er kun fredede ejendomme, der foreslås undtaget fra kravet om en bestemt energimæssig stand som forudsætning for at benytte de særligt gunstige lejefastsættelsesregler efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

I andre ejendomme, hvor udlejer vurderer, at det ikke umiddelbart vil være rentabelt at gennemføre energiforbedringer på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen eller den investering, der er nødvendig for at opnå en energimærkning på D, kan udlejer i stedet vurdere, om de foreslåede muligheder for gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer og grøn byfornyelse vil gøre det rentabelt at gennemføre de energiforbedringer, der vil muliggøre en fortsat anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vil efter vedtagelsen af lovforslaget udarbejde retningslinjer vedrørende afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse i forbindelse med energiinvesteringer, herunder fradrag for sparet vedligeholdelse, og udlejerens adgang til at kræve lejeforhøjelse herfor.

I retningslinjerne vil det i overensstemmelse med praksis blive omtalt, at der som hidtil skal foretages et skøn over vedligeholdelsesfradragets størrelse, herunder den sparede vedligeholdelse, på baggrund af en konkret vurdering, idet der på den ene side skal tages hensyn til forbedringens omfang og på den anden side til vedligeholdelsesstanden før forbedringen. Endvidere vil det indgå, at det ved huslejenævnene er normal praksis, at man som udgangspunkt for den konkrete vurdering af en energiinvestering anvender

standardbeløb som udgangspunkt for en afvejning af hensyn eller forhold, der er stort set ensartede fra sag til sag. Huslejenævnene skønner konkret, om fradraget skal være lavere, lig med eller højere end standardbeløbet.

Det må forventes, at der vil være nye typer installationer m.v., hvor der på nuværende tidspunkt ikke foreligger et tilstrækkeligt erfaringsgrundlag hos huslejenævnene til at kunne anvende standardbeløb. Her foretager nævnene således i det enkelte tilfælde en konkret vurdering af, i hvilket omfang en installation m.v. forøger leje- og brugsværdien af det lejede og dermed er en forbedring, og i hvilket omfang der er tale om vedligeholdelse. Den konkrete vurdering af nogle energiinvesteringer kan medføre, at der ikke skal foretages fradrag for sparet vedligeholdelse.

Det er ikke hensigten med retningslinjerne at ændre den gældende retspraksis for, hvorledes det konkret vurderes, om et arbejde udvider brugsværdien af det lejede med den virkning, at udlejeren kan gennemføre en forbedringsforhøjelse herfor. Hensigten er at skabe en mere gennemsigtig og ensartet praksis (i ensartede sager) ved beregningen af fradrag for sparet vedligeholdelse.

Der skal således fortsat foretages en konkret vurdering af størrelsen af brugsværdiforøgelsen og den hertil knyttede forøgelse af lejeværdien samt størrelsen af vedligeholdelsesfradraget i de udgifter, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse.

2.2.4. Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser

Forslaget vedrører forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen og den samlede leje efter gennemførelse af en forbedring samt et forslag om, at den maksimale sagsbehandlingstid for en forhåndsgodkendelse i huslejenævnet ikke må overstige 2 måneder.

Udlejerorganisationerne har peget på, at det kan være en barriere for udlejerens gennemførelse af forbedringer, at det efter de gældende regler kan være vanskeligt for udlejeren på forhånd at vurdere den økonomiske risiko herved.

Baggrunden herfor er, at ikke alle huslejenævn ved forhåndsgodkendelsen tager stilling til, om udlejeren kan opkræve den fulde forbedringsforhøjelse, eller om der i praksis må foretages en reduktion heraf, på grund af at den samlede leje kommer til at overstige det lejedes værdi, hvis lejeforhøjelsen gennemføres. Hertil kommer, at nogle huslejenævn har den praksis ikke at forhåndsgodkende lejefastsættelsen efter udlejerens gennemgribende forbedring af et lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i forbindelse med genudlejning, fordi der ikke er tale om en forbedringsforhøjelse, men om en selvstændig lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

For nogle udlejere har det således ikke været muligt at opnå en høj grad af sikkerhed for, i hvilket omfang lejeforhøjelser som følge af forbedringer kan gennemføres og dermed klarlægge projektets rentabilitet. Disse udlejere kan derfor have behov for at kunne få en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af, hvilken leje udlejeren kan kræve, hvis et konkret forbedringsprojekt gennemføres.

Huslejenævnet skal efter forslaget ikke blot tage stilling til lejeforhøjelsens størrelse, men også til, om den samlede leje herefter kommer til at overstige det lejedes værdi. Huslejenævnet skal ligeledes på udlejerens anmodning foretage forhåndsgodkendelse af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

En forhåndsgodkendelse medfører, at huslejenævnet ikke efterfølgende kan ændre den forhåndsgodkendte leje, medmindre der foreligger ændrede forhold i forhold til det projekt og det materiale, udlejeren har forelagt huslejenævnet til brug for forhåndsgodkendelsen. Ændringer i det forhåndsgodkendte projekt som følge af, at der i forbindelse med gennemførelsen af projektet afdækkes uforudsete skader på bygningen som eksempelvis et svampeangreb eller skjult skimmelsvamp, der skal afhjælpes samtidig med projektet, anses ikke for ændrede forhold, der kan begrunde, at forhåndsgodkendelsen kan tilsidesæt-

tes. Det skyldes, at sådanne ekstraarbejder vedrører vedligeholdelse, der allerede er dækket af lejernes lejebetaling.

En omtale heraf vil blive medtaget i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters orientering til huslejenævn, lejere og udlejere.

Der er i lovforslaget medtaget en bestemmelse om, at huslejenævnenes sagsbehandlingstider for forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser skal nedsættes til højst 2 måneder. Det vurderes at være af væsentlig betydning for nytten af en forhåndsgodkendelse, at den meddeles hurtigst muligt efter ansøgningen. Forslaget omfatter alle mulighederne i lejeloven og boligreguleringsloven for at få foretaget en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen som følge af gennemførelse af forbedringer, herunder totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse.

Det er hensigten at følge overholdelsen af sagsbehandlingstiden.

2.2.5. Forhøjelse af råderetsbeløbet

Der er medtaget et forslag om at forhøje den maksimale godtgørelse, lejere i private lejeboliger kan opnå for gennemførte råderetsarbejder i forbindelse med fraflytning, til samme niveau, som lejere i almene lejeboliger har mulighed for. Det er derfor foreslået, at den maksimale godtgørelse for lejerens råderet fastsættes til 110.252 kr. i 2009-niveau, svarende til godtgørelsesbeløbet for lejere i almene boliger.

Med forhøjelsen udvides lejernes mulighed for at gennemføre forbedringsarbejder i boliger i private udlejningsejendomme, hvor udlejeren ikke har planer om at udføre sådanne arbejder. Energibesparende foranstaltninger i boligen som fx efterisolering, opsætning af forsatsvinduer, montering af termostatventiler og gennemførelse af andre ressourcebesparende foranstaltninger er arbejder, som er omfattet af lejerens råderet. Herudover vedrører råderetten i det væsentlige arbejder vedrørende køkken og bad.

Med forhøjelsen gives der således lejere øgede muligheder for selv at udføre energibesparende arbejder i boligen, og forslaget udgør derfor et element i den samlede indsats for at øge incitamenterne til, at der gennemføres forbedringer, som medvirker til at reducere energiforbruget.

2.2.6. Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere af energiforbrug til køling

Byggeloven indeholder hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, at der i nybyggeri og bestående bebyggelse skal installeres målere til individuel måling af forbrugsposter, herunder vand og køling.

Det påtænkes i medfør af byggelovens regler at udmønte EU-direktivet om energieffektivitet i slutanvendelserne ved at indføre krav om individuel måling af varmt og koldt vand samt køling i flerbrugerejendomme.

Der er imidlertid i den gældende lejelov ikke mulighed for, at udlejeren kan kræve, at der opsættes vandmålere til måling af lejernes forbrug af vand, ligesom der hverken i lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven er fastsat regler om, hvorledes udlejeren kan få refunderet sine udgifter til leverance af køling til den enkelte lejer ud over lejen.

Det foreslås derfor, at der indsættes en hjemmel i lejeloven til, at udlejeren kan kræve opsat vandmålere i de enkelte boliglejemål til måling af lejernes individuelle vandforbrug. Efter forslaget skal udlejeren dog kun have mulighed herfor, hvis opsætningen er påbudt i henhold til lov.

Samtidig foreslås det at muliggøre, at fordelingen af udgifterne til lejernes varmtvandsforbrug kan ske efter de målere, der opsættes for at måle lejernes vandforbrug. Målerne på tappestederne til varmt vand vil således få en dobbelt funktion ved både at skulle anvendes til måling af en del af vandforbruget og til fordeling mellem lejerne af udgifterne til varmt vand.

Endvidere foreslås det, at udlejeren i såvel private lejemål som i almene boliger og i erhvervslejemål får mulighed for at forlange opsat målere til fordeling af energiforbruget til køling af de enkelte lejemål,

hvis opsætningen er påbudt i henhold til lov. Muligheden omfatter såvel den situation, hvor udlejeren selv leverer kølingen via sit eget køleanlæg i ejendommen, som den situation, hvor udlejeren får leveret kølingen fra et kollektivt forsyningsanlæg. Herved bliver det muligt for lejeren at få et bedre overblik over energiforbruget og betalingen herfor, så lejeren kan opnå en besparelse på sine forbrugsudgifter ved at nedsætte sit forbrug af køling. Samtidig foreslås det, at der som for andre forbrugsleverancer som varme, varmt vand og koldt vand skal gælde regler for bl.a. a conto-betaling og regnskabsaflæggelse.

Forslaget om opsætning af målere til fordeling af udgifterne til køling vil have størst praktisk betydning i erhvervslejemål, idet køling i øjeblikket ikke er udbredt anvendt i boliger.

Ændringen indebærer, at udlejeren bl.a. vil kunne kræve en forbedringsforhøjelse for opsætning af vand- og kølingsmålere til måling af lejernes individuelle forbrug af koldt og varmt vand samt køling, med 6 ugers varsel vil skulle varsle overgangen til afregning efter vand- og kølingsmålere og samtidig have pligt til at nedsætte lejen i forbindelse med overgangen til fordelingen af forbruget efter vand- og kølingsmålere.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. Indledning

En række enkeltforslag i lovforslaget har økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige. Nogle af forslagene skønnes at have huslejemæssige konsekvenser og dermed afledte konsekvenser for udgifter til individuel boligstøtte. Endvidere vil en reduktion i varmeforbruget i private udlejningsejendomme alt andet lige medføre lavere offentlige udgifter til det varmetillæg, som ydes til pensionister, der har en forholdsvis høj varmeudgift. Disse konsekvenser gennemgås i afsnit 3.2.

Herudover vil nogle af forslagene medføre en vis stigning i antallet af sager i huslejenævnene, idet nævnenes kompetence foreslås udvidet. Disse konsekvenser gennemgås i afsnit 3.3.

Lovforslaget medfører en reduktion af energiforbruget og har derfor en afledet effekt i form af tabt afgiftsprovenu for staten på afgiftsbelagt energiforbrug. Disse konsekvenser gennemgås i afsnit 3.4.

Eventuelle økonomiske konsekvenser af forslaget om udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og kølingsmålere vil blive medregnet i forbindelse med udstedelse af Energistyrelsens bekendtgørelse, der udmønter ændringen af byggeloven.

I afsnit 3.5. sammenfattes lovforslagets samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

Idet lovforslagets enkelte dele må påregnes at have en indfasningsperiode, og idet lovforslaget træder i kraft pr. 1. juli 2014, er det i opgørelsen af de økonomiske og administrative konsekvenser forudsat, at forslaget først har økonomiske og administrative effekter i 2015.

3.2. Forslag med huslejekonsekvenser

I det følgende gennemgås de forslag, der har huslejekonsekvenser. I afsnit 3.5. gøres rede for de samlede økonomiske konsekvenser. Det skal bemærkes, at en opgørelse af den samlede nettoeffekt af de huslejemæssige konsekvenser af de enkelte forslag er forbundet med betydelig usikkerhed, blandt andet som følge af forslagenes adfærdsmæssige virkninger.

3.2.1. Opfyldelse af energikrav som forudsætning for anvendelse af boligreguleringsloven § 5, stk. 2

For at anvende § 5, stk. 2, vil der fremover blive stillet krav om, at ejendommen højst har et energibehov svarende til et energimærke på D. Endvidere kan energikravet opfyldes ved, at udlejeren inden genudlejningen gennemfører energiforbedringer i ejendommen svarende til mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal (svarende til niveauet i 2012) for boligdelen af ejendommen, jf. afsnit 2.2.3. Alt andet lige vil

dette især på kort sigt begrænse den årlige tilgang af boliger, hvor lejen ved genudlejning fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Omkring 40 pct. af de private udlejningsboliger i ejendomme med mindst 7 boliger, opført før 1960, der blev energimærket i 2008, har et energiforbrug, der er for stort til at opfylde kravet. Selvom energikravet i nogle af disse ejendomme kan opfyldes ved gennemførelse af de rentable energibesparelsesforslag, der fremgår af energimærket eller ved at gennemføre energiforbedringer i boligdelen af ejendommen på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal (2012-niveau), må det antages, at indførelsen af energimæssige krav for anvendelse af § 5, stk. 2 umiddelbart vil medføre en reduktion af antallet af boliger, der for første gang genudlejes efter denne ordning. Det skønnes, at tilgangen reduceres med i størrelsesordenen 500 boliger årligt, svarende til ¼ af den årlige tilgang. Dette medfører med betydelig usikkerhed en samlet reduktion i den forventede husleje i private udlejningsboliger på i størrelsesordenen 15 mio. kr. i 2015.

Samtidig indføres bedre incitamenter til gennemførelse af investeringer i energibesparende foranstaltninger via forslag om aftalt grøn byfornyelse samt forslaget om gennemførelse af totaløkonomiske rentable forbedringer. Der må derfor i de kommende år forventes en stigende energistandard i den private udlejningsboligsektor. Som følge heraf vil et stigende antal ejendomme opfylde mindstekravene til energistandard for anvendelse af § 5, stk. 2. Den begrænsende effekt af energikravene for anvendelse af § 5, stk. 2 vil derfor gradvist blive mindre. Efter 7 år skønnes det, at den gennemsnitlige årlige tilgang kun er reduceret med 35 boliger, der ikke kan opfylde energikravene. På længere sigt vil der således være tale om en meget begrænset reduktion i anvendelsen af § 5, stk. 2, svarende til samlet set 350 boliger efter 10 år ud af en forventet tilgang på i alt 20.000 boliger efter gældende regler.

Forslaget skønnes isoleret set at reducere det samlede investeringsomfang (forbedring og vedligeholdelse) med 175 mio. kr. i 2015 og med 12 mio. kr. årligt på langt sigt (i 2025).

3.2.2. Totaløkonomisk rentable forbedringer

Forslaget om, at udlejer kan få en forbedringsforhøjelse for hele sin investering i totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil alt andet lige medføre huslejestigninger. Det skønnes, at i størrelsesordenen 2.500 private udlejningsboliger i det første år vil få foretaget totaløkonomisk rentable forbedringer. Dette omfang skal bl.a. ses på baggrund af, at energikravene for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 øger incitamenterne til at få foretaget rentable forbedringer. Det nævnte antal omfatter også de boliger, hvor der efter gældende regler ville blive gennemført de samme energimæssige forbedringer.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at den gennemsnitlige årlige varmebesparelse udgør i størrelsesordenen 2.500 kr. pr. bolig i faste priser. Det skønnede gennemsnit må antages at dække over en stor spredning. Kravet om totaløkonomi indebærer, at den gennemsnitlige lejeforhøjelse via fuld udnyttelse af varmebesparelsen permanent udgør 2.500 kr. pr. bolig. For de boliger, der også uden en ny ordning ville få foretaget energibesparende foranstaltninger, antages en gennemsnitlig årlig huslejestigning på i størrelsesorden 500 kr., hvilket afspejler, at vedligeholdelsesdelen af den samlede investering nu også kan medtages i lejeforhøjelsen. Under disse antagelser vil forslaget isoleret set medføre årlige huslejestigninger på i størrelsesordenen 4 mio. kr. samt årlige varmebesparelser på godt 3 mio. kr. i 2015. Alt andet lige vil potentialet for totaløkonomiske forbedringer gradvis blive mindre i takt med den generelle forbedring af den private udlejningsboligmasse, herunder via anvendelse af de foreslåede nye muligheder i lejelovgivningen. Huslejeeffekten som følge af forslaget vil derfor vokse år for år, men den årlige vækst vil gradvist blive lavere.

Forslaget skønnes isoleret at forøge det samlede investeringsomfang (ekskl. den nuværende aktivitet, der fremover vil blive omfattet) med 48 mio. kr. i 2015 og med 13 mio. kr. årligt på langt sigt (2025).

3.2.3. Aftalt grøn byfornyelse

Forslag til en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri i byfornyelses-

loven vil alt andet lige medføre huslejestigninger. Det skønnes, at i størrelsesordenen 1.000 private udlejningsboliger årligt i de kommende 10 år vil få foretaget energirenoveringer efter grøn byfornyelse. I dette omfang medregnes, at energikravene for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 øger incitamenterne til at foretage energimæssige forbedringer via aftalt grøn byfornyelse. Herefter skønnes det med betydelig usikkerhed, at tilgangen reduceres med i størrelsesordenen 50 boliger årligt, indtil der opnås et permanent niveau på i størrelsesordenen 500 boliger der årligt energirenoveres efter ordningen om grøn byfornyelse.

Forslaget om grøn byfornyelse vurderes typisk at ville rette sig mod arbejder vedrørende ejendommens klimaskærm, hvor der er tale om arbejder med lang levetid og ofte lavere rentabilitet end eksempelvis isolering af tekniske installationer. Derfor skønnes det med betydelig usikkerhed at den gennemsnitlige årlige huslejeforhøjelse udgør i størrelsesordenen 3.500 kr., som modsvares af en gennemsnitlig årlig varmebesparelse på skønsmæssigt 3.000 kr. kr. pr. bolig i faste priser. Under disse antagelser vil forslaget isoleret set medføre årlige huslejestigninger på i størrelsesordenen knap 4 mio. kr. i 2015, samt årlige energibesparelser på i størrelsesordenen 3 mio. kr. i 2015. Den samlede huslejeforøgelse som følge af grøn byfornyelse påvirkes ikke af, at der indføres mulighed for at yde indfasningsstøtte, da den samlede indfasningsstøtte til nedsættelse af huslejeforhøjelser efter byfornyelseslovens almindelige regler forudsættes at være konstant.

Forslaget skønnes at forøge det samlede investeringsomfang med omkring 50 mio. kr. i 2015 og med omkring 40 mio. kr. årligt på langt sigt (2025).

3.2.4. Råderet

Anvendelsen af de nuværende bestemmelser om individuel råderet i private udlejningsboliger vurderes at være meget begrænset. Forslaget vedrørende forhøjelse af den maksimale godtgørelse for råderetsarbejder forventes at medføre en vis forøgelse i brugen heraf. Blandt andet på den baggrund og som følge af, at lejere, der gennemfører omfattende råderetsarbejder, må antages at bo længere i deres bolig end andre lejere, forventes forslaget især ikke på kort sigt at have nogen nævneværdig huslejeeffekt.

3.2.5. De samlede udgiftsmæssige konsekvenser for boligstøtte og varmetillæg

Samlet set skønnes det, at lovforslaget medfører en nettoreduktion i huslejen på i størrelsesordenen knap 8 mio. kr. i det første år, jf. afsnit 3.2.1-3.2.3, samt en samlet reduktion i varmeforbruget det første år på i størrelsesordenen knap 7 mio. kr., jf. afsnit 3.2.2 og 3.2.3.

En samlet huslejereduktion på knap 8 mio. kr. medfører skønsmæssigt en reduktion i de årlige udgifter til individuel boligstøtte på i størrelsesordenen 1,5 mio. kr., heraf godt 0,4 mio. kr. i kommunale mindreudgifter, idet den statslige refusion af udgifterne til boligstøtte udgør omkring 70 pct. for boligsikring og boligydelse set under ét.

En samlet reduktion i varmeforbruget på knap 7 mio. kr. skønnes med betydelig usikkerhed at medføre offentlige mindreudgifter til varmetillæg til pensionister på i størrelsesordenen 0,7 mio. kr. Heraf udgør under 0,2 mio. kr. kommunale mindreudgifter, da den statslige refusion af udgifterne til varmetillæg udgør 75 pct. I tabellen er vist de økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Samlede økonomiske konsekvenser for staten og kommunerne af forslag med huslejekonsekvenser

(Mio. kr., 2014-prisniveau)	2014	2015	2016	2017
Individuel boligstøtte	-0,0	-1,5	-2,2	-1,9
- heraf staten	-0,0	-1,1	-1,5	-1,4

- heraf kommunerne	-0,0	-0,4	-0,7	-0,5
Varmetillæg	-0,0	-0,7	-1,3	-1,9
- heraf staten	-0,0	-0,5	-1,0	-1,4
- heraf kommunerne	0,0	-0,2	-0,3	-0,5
I alt	-0,0	-2,2	-3,5	-3,8
- heraf staten	-0,0	-1,6	-2,5	-2,8
- heraf kommunerne	-0,0	-0,6	-1,0	-1,0

Anm. : En negativ værdi angiver en mindreudgift.

På længere sigt (2025) skønnes den akkumulerede reduktion i varmeudgifterne ved uændrede faste energipriser at udgøre 54 mio. kr. i faste priser, mens den samlede akkumulerede huslejestigning skønnes at udgøre 46 mio. kr. Langtidseffekten (2025) på de offentlige udgifter til boligstøtte og varmetillæg skønnes samlet set at medføre merudgifter på omkring 4 mio. kr. årligt (2014-priser).

3.3. Forslag med konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling

Enkelte af de foreslåede ændringer forventes at have konsekvenser for antallet af sager, der indbringes for huslejenævnene. Det gælder den foreslåede kompetence for nævnene til at tage stilling til forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser samt godkendelse af aftaler om grøn byfornyelse. Der indføres en lovbestemt hensigtserklæring, hvorefter huslejenævnene skal behandle en anmodning om forhåndsgodkendelse inden for 2 måneder. Denne hensigtserklæring kan påvirke prisen pr. sag. I ejendomme omfattet af grøn byfornyelse vil der efterfølgende ske en begrænset reduktion af sagsmængden, da huslejeforhøjelsen ikke kan indbringes for nævnet. Der må også forventes et fald i sagsmængden i ejendomme med totaløkonomisk rentable forbedringer på grund af dokumentationskravene.

Samlet forventes antallet af indbragte sager øget med i størrelsesordenen 100 sager pr. år. Under forudsætning af, at udgifterne pr. sag udgør 4.000 kr., medfører det årlige kommunale merudgifter på 0,4 mio. kr. Hertil kommer, at hensigtserklæringen vurderes at medføre begrænsede kommunale merudgifter på i alt 0,1 mio. kr. årligt i faste priser. Fra 2015 og frem skønnes de samlede administrative merudgifter således at udgøre 0,5 mio. kr. om året.

3.4. Afledte provenumæssige konsekvenser for energiafgifter af reduceret energiforbrug

I overensstemmelse med formålet om at fremme energibesparelser i private lejeboliger skønnes lovforslaget at medføre en reduktion af energiforbruget i det private udlejningsbyggeri. Forslaget vil derfor – alt andet lige - medføre et afledt provenutab for staten på afgiftsbelagt energiforbrug.

Forslaget skønnes således med betydelig usikkerhed at medføre en reduktion i varmeforbruget svarende til i størrelsesordenen 36.000 GJ fjernvarmeforbrug i 2015, hvilket skønnes at medføre et indirekte afledt provenutab for staten på afgifter i størrelsesordenen 1,8 mio. kr. På længere sigt (2025) skønnes den akkumulerede reduktion i forbruget at medføre et afledt afgiftsprovenutab for staten i størrelsesordenen 16 mio.kr. i 2014-priser.

Økonomiske afgiftsmæssige konsekvenser for staten af reduktion i energiforbrug

(Mio. kr., 2014-prisniveau)	2014	2015	2016	2017
Tabt afgiftsprovenu	0,0	1,8	3,5	5,2

Anm. : En positiv værdi angiver en mindreindtægt.

3.5. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

I tabellen er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for staten og kommunerne, jf. afsnit 3.2.5, 3.3 og 3.4. Opgørelsen er således inkl. afledt effekt i form af tabt afgiftsprovenu for staten på afgiftsbelagt energiforbrug. Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner

(Mio. kr., 2014-prisniveau)	2014	2015	2016	2017
Staten	0,0	0,2	1,0	2,4
Kommunerne	0,0	-0,1	-0,5	-0,5
Regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	0,0	0,1	0,5	1,9

Anm. : En negativ værdi angiver en mindreudgift.

Det afledte afgiftsprovenutab finansieres via forsyningssikkerhedsafgiften, jf. aftalen af 22. marts 2012 om den danske energipolitik 2012-2020.

Endvidere forventes forslaget at medføre begrænsede statslige merudgifter til tilretning af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters administrative it-system på byfornyelsesområdet. Disse merudgifter afholdes indenfor ministeriets eksisterende ramme.

De kommunaløkonomiske konsekvenser er forhandlet med KL.

Lovforslaget skønnes at reducere det samlede investeringsomfang med 77 mio. kr. i 2015 og forøge det med 41 mio. kr. årligt på lang sigt (2025).

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Nogle af de forslag, der tilskynder til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme, vil gøre det muligt for udlejer at opnå et højere eller mindre risikobehæftet afkast af forbedringsinvesteringer på dette område, og dermed alt andet lige gøre den samlede ejendomsdrift mere rentabel.

Disse effekter berører også kommunalt ejede udlejningsboliger, der er omfattet at den private lejelovning.

For energiselskaberne skønnes forslaget om grøn byfornyelse at medføre en markant forøgelse af den del af deres spareforpligtelser, der realiseres gennem energibesparende foranstaltninger i det private lejeboligbyggeri. I forhold til andre projekter, som støttes af energiselskaberne, vil projekter under grøn byfornyelse, der på forhånd er blevet behandlet af et certificeret energimærkningsfirma, give energiselskaberne et mere fyldestgørende grundlag at foretage støtteberegning på, hvilket medfører en mindreindsats i sagsbehandlingen.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget forventes at medføre en reduktion af energiforbruget i de private udlejningsboliger som følge af, at flere af forslagene tilskynder og/eller gør det lettere for især udlejeren at gennemføre energibesparende foranstaltninger i private udlejningsboliger. Dette vil medføre mindre CO_2–udledning og dermed en mindsket miljøbelastning. Den årlige varmebesparelse, som forventes at komme fra henholdsvis forslaget om totaløkonomiske rentable forbedringer og forslaget om grøn byfornyelse, skønnes i 2025 at udgøre netto omkring 95 mio. kWh og dermed en årlig CO_2-reduktion på i størrelsesordnen 10.000 tons CO_2.

7. Forhold til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Et udkast til lovforslag har i perioden den 22. november til den 20. december 2013 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.: Advokatsamfundet, Arkitektforeningen, BAT-Kartellet, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byfornyelseskonsulenterne A/S, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, BygningsFredningsForeningen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Arkitektvirksomheder, Dansk Energi, Dansk Fjernvarme, DI, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejernes Landsorganisation, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, I. C. Byfornyelse, KL, Kuben Byfornyelse Danmark A/S, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Landdistrikternes Fællesråd, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, sbs rådgivning A/S, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, Søren Garde Rådgivning og TEKNIQ.

9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Kommunale mindreudgifter på 0,1 mio. kr. i 2015 og 0,5 mio. kr. i 2016 og 2017.	Offentlige merudgifter på 0,1 mio. kr. i 2015, 0,5 mio. kr. i 2016 og 1,9 mio. kr. i 2017. Heri indgår kommunale merudgifter vedrørende huslejenævnssager på 0,5 mio. kr. om året.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen.	En begrænset merbelastning for kommunerne, jf. økonomiske konsekvenser.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Mulighed for mere rentabel ejendomsdrift	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Ingen

Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Reduktion af energiforbruget i de private udlejningsboliger	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at en ny lejer i lejeaftalen skal gøres opmærksom på, at der i ejendommen er gennemført energiforbedringer som aftalt grøn byfornyelse.

Efter forslaget i § 1, nr. 7, indgår forbedringen og lejeforhøjelsen for den aftalte grønne byfornyelse ikke ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi.

Det kan derfor være vigtigt for en ny lejer at få oplyst, at der er sket energiforbedringer i lejemålet og ejendommen, da lejeforhøjelsen for den aftalte grønne byfornyelse ikke er begrænset til en beregning på grundlag af de rene forbedringsudgifter, men beregnes på grundlag af de rimelige udgifter til energiforbedringerne. Lejeforhøjelsen kan således være større end en almindelig forbedringsforhøjelse.

Det foreslås endvidere, at udlejerens manglende oplysning i lejeaftalen om forholdet skal medføre, at der ikke lovligt kan opkræves en lejeforhøjelse efter § 58 a hos den nye lejer. Udlejeren kan i så fald alene opkræve den forbedringsforhøjelse, der kunne være beregnet og opkrævet efter lejelovens §§ 58, stk. 1 og 2, og 59 og evt. boligreguleringslovens § 27.

Endelig er det foreslået, at hvis udlejeren har opkrævet en lejeforhøjelse som følge af energiforbedringer efter aftalt grøn byfornyelse, uden at det i lejeaftalen udtrykkeligt er oplyst, at der er gennemført aftalt grøn byfornyelse, kan lejeren kræve tilbagebetalt den for meget betalte leje. Lejerens krav forrentes efter lejelovens § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt.

Til nr. 2 og 4

Byggeloven indeholder hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, at der i nybyggeri og bestående bebyggelse skal installeres målere til individuel måling af forbrugsposter, herunder vand.

Det påtænkes i medfør af byggeloven at indføre krav om individuel måling af varmt og koldt vand i flerbrugerejendomme.

Der er imidlertid i den gældende lejelov ikke mulighed for, at udlejeren kan kræve, at der opsættes vandmålere til måling af lejernes forbrug af vand.

Det foreslås derfor, at der indsættes en hjemmel i lejelovens § 46 j, stk. 1, til, at udlejeren kan kræve opsat vandmålere i de enkelte lejemål til måling af lejernes individuelle vandforbrug. Efter forslaget skal udlejeren dog kun have mulighed herfor, hvis opsætningen er påbudt i henhold til lov.

Samtidig foreslås det gennem en ændring af lejelovens § 37, stk. 3, at muliggøre, at fordelingen af udgifterne til lejernes varmtvandsforbrug kan ske efter de målere, der for at måle lejernes vandforbrug opsættes efter den foreslåede § 46 j, stk. 1. Målerne på tappestederne til varmt vand vil således få en dobbelt funktion ved både at skulle anvendes til måling af en del af vandforbruget og til fordeling mellem lejerne af udgifterne til opvarmning af varmt vand.

Forslaget får som følge af lejelovens § 37, stk. 4, den betydning, at også udgiften til opsætning af varmtvandsmålere anses for en forbedring. Forslaget indebærer selvsagt ikke, at der kan kræves mere

end én forbedringsforhøjelse for opsætning af varmtvandsmålere, selv om de skal anvendes som såvel forbrugs- som fordelingsmålere.

Forslaget indebærer som følge af lejelovens § 37, stk. 5, at også en beslutning om, at varmtvandsforbruget skal fordeles efter målere, kan gennemføres med 6 ugers varsel til en varmeregnskabsperiodes begyndelse.

Forslaget om ændring af § 46 j indebærer ikke ændringer i de øvrige regler i lejelovens kapitel VII B om vandregnskaber m.v.

Udlejeren vil således bl.a. kunne kræve en forbedringsforhøjelse for opsætning af vandmålere til måling af lejernes individuelle forbrug af koldt og varmt vand, varsle overgangen til afregning efter vandmålere og nedsætte lejen i forbindelse med overgangen til fordelingen af forbruget efter vandmålere.

Til nr. 3

Forslaget er en konsekvens af, at det i nr. 11 foreslås at indsætte et nyt stk. 3 i lejelovens § 58.

Til nr. 5

Det foreslås, at der indsættes et selvstændigt kapitel om udgifter til køling m.v. Herved får udlejer tilsvarende muligheder for ud over lejen at få refunderet sine udgifter til energi til køling af de enkelte lejemål, som gælder for leverancer af vand og varme.

Med forslaget skabes større gennemsigtighed over for energiforbruget til køling, så lejeren får mulighed for at tilpasse sit forbrug af køling med henblik på at opnå en besparelse på sine forbrugsudgifter.

I § 46 r er det foreslået, at såvel et flertal af lejerne som beboerrepræsentanterne kan forlange opsat målere til måling af lejernes forbrug af energi til køling af lejemålene. Som for måling af vandforbrug er det foreslået, at udlejeren kun skal kunne forlange opsat målere til måling af energiforbruget til køling, hvis det er påbudt i henhold til lov, herunder hvis målerkravet er fastsat i en bekendtgørelse. Beslutningen kan gennemføres med 6 ugers varsel til en kølingsperiodes begyndelse.

Efter forslaget skal udlejeren årligt aflægge regnskab for forbruget af energi til køling. I regnskabet kan udlejeren kun medtage udgifter vedrørende selve energiforbruget til kølingen, hvis der er tale om et køleanlæg i ejendommen, som udlejeren selv står for driften af, jf. dog nedenfor.

Forsynes ejendommen derimod med fjernkøling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, er det foreslået, at udlejeren i sit regnskab skal kunne medtage de udgifter, som det kollektive anlæg opkræver for kølingsleverancen. Dette svarer til, hvad der gælder for udgifter til varmeforsyning fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg.

Som for varmeregnskaber er det foreslået, at udlejeren i regnskabet kan medtage udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til køling, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Vedligeholdelsesudgifter er ikke omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af anlægget skal udlejeren derfor som for andre indretninger i ejendommen afholde af sin lejeindtægt, herunder af beløb, der er afsat til udvendig vedligeholdelse.

Det foreslås, at lejernes udgifter til kølingsbidrag skal være en pligtig pengeydelse i lejeforholdet, og at opsætning af målere skal anses for en forbedring. Dette svarer til, hvad der gælder for udlejerens leverancer af vand og varme.

De foreslåede bestemmelser i §§ 46 s-46 y svarer til bestemmelserne i lejelovens §§ 38-43 om varme- og varmtvandsregnskaber.

Som for vandudgifter er det i § 46 r foreslået, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til den del af udgiften til køling, der før opsætning og afregning efter målere var indeholdt i lejen, når lejerne overgår til særskilt afregning efter kølingsforbrug.

I § 46 z er det foreslået, at reglerne om kølingsregnskaber skal kunne fraviges i samme omfang som reglerne for varme og varmtvandsregnskaber.

Til nr. 6 og 9

Det foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra de totaløkonomisk rentable energiforbedringer, der kan gennemføres efter forslaget i § 1, nr. 11, til ny § 58, stk. 3, og den aftalte grønne byfornyelse, der kan gennemføres efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer og lejelovens § 58 a, jf. forslagets § 3, nr. 1.

Samtidig er det foreslået i nr. 9, at lejemål, hvor der er gennemført totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse, ikke skal indgå i sammenligningsgrundlaget, når størrelsen af det lejedes værdi skal afgøres. Herved hindres det, at disse typer forbedringer generelt kommer til at påvirke størrelsen af det lejedes værdi, udtrykt som den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Forslaget indebærer, at en lejeforhøjelse efter § 58, stk. 3, og § 58 a kan gennemføres og opretholdes, selv om lejen for lejemålet kommer til at overstige det lejedes værdi.

Forslaget indebærer ikke, at en udlejer kan opretholde en leje, der før lejeforhøjelsen for gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer eller aftalt grøn byfornyelse oversteg det lejedes værdi, uden at der var hjemmel hertil, fx som følge af gennemførelse af arbejder efter lejelovens § 46 a, stk. 3. Forbedringsforhøjelserne vil i så fald skulle reduceres i samme omfang, som den tidligere leje oversteg det lejedes værdi.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 7, 11 og 12.

Til nr. 7, 8 og 12

Lejefastsættelsen bliver efter forslaget frigjort fra de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen om, at kun forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelse.

Efter det foreslåede § 58 a, stk. 1, er det den samlede ombygningsudgift for de energibesparende arbejder, der er aftalt, som vil kunne danne grundlag for en lejeforhøjelse. Efter bestemmelsen kan således også vedligeholdelsesarbejder danne grundlag for lejeforhøjelse.

Lejefastsættelsen bliver dermed frigjort fra det maksimum for lejens størrelse – det lejedes værdi – som lejelovgivningen som hovedregel fastsætter. Ved beregning af lejeforhøjelsen som følge af de aftalte energiforbedringer, kan der endvidere ses bort fra sparet fremtidig vedligeholdelse.

Det er derfor i nr. 7 foreslået, at lejelovens § 47, stk. 1, ændres, således at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra energiforbedringer, der er gennemført efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer om aftalt grøn byfornyelse, og den tilhørende lejeforhøjelse, der foretages efter lejelovens § 58 a.

Samtidig foreslås det i § 58 a, stk. 1, præciseret, at udlejer ikke har mulighed for at opkræve større lejeforhøjelse, end den, udlejer og lejere har aftalt på grundlag af huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen, som er udleveret til lejerne efter § 50 e, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det er dog kun den del af de samlede udgifter, der vedrører lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, som skal kunne danne grundlag for lejeforhøjelse i boligerne. Det er derfor med § 58 a, stk. 2, foreslået, at udgifter, der vedrører hele ejendommen, dvs. også arealer, der anvendes til andet end beboelse, skal fordeles mellem lejemål, der er omfattet af aftalen om grøn byfornyelse, og lejemål, der anvendes til andet end beboelse.

Det er en betingelse for at opkræve lejeforhøjelsen, at arbejderne er gennemført, og at udgiften er dokumenteret. Den samlede ombygningsudgift udgør således det maksimale beløb, som kan lægges til

grund for beregning af den lejeforhøjelse, som udlejer og lejere maksimalt kan aftale. Udlejer og lejere kan frit aftale en lavere lejestigning end den, der maksimalt kan aftales efter loven.

I forhåndsgodkendelsen skal huslejenævnet efter forslaget i § 1, nr. 14, og § 2, nr. 8, på grundlag af de foreslåede regler i § 58 a tage stilling til lejeforhøjelsen for gennemførelsen af den aftalte grønne byfornyelse. Samtidig skal nævnet tage stilling til, hvor stor en lejeforhøjelse der kunne være gennemført efter de almindelige regler om forbedringer i lejelovens § 58 og boligreguleringslovens kapitel IV.

Den fordeling, der er foreslået i § 58 a, stk. 5, af de udgifter, der kan danne grundlag for lejeforhøjelse, vil således efter forslaget indgå i huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsens størrelse efter gennemførelsen af de aftalte energiforbedringer.

De grundlæggende betingelser for lejeforhøjelsens beregning er beskrevet i § 58 a, stk. 3, hvor det foreslås, at lejeforhøjelsen som udgangspunkt skal kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende. Det er således de samlede udgifter til de aftalte arbejder, der skal være rimelige, for at lejeforhøjelsen kan beregnes på grundlag heraf.

Lejefastsættelsen efter stk. 1 gælder også for lejere af lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, og hvor lejeren ikke har tilsluttet sig aftalen, men hvor lejemålet er omfattet af aftalen som følge af flertallets vedtagelse.

Den fremtidige husleje, som aftales, er bindende, også i forhold til nye lejere, herunder lejere, der flytter ind i lejemål, der var uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

I § 58 a, stk. 4, er det foreslået, at hvis udlejer og lejere har aftalt, at eventuelt indestående på ejendommens vedligeholdelseskonti m.v. eller støtte efter anden lovgivning skal anvendes som delvis finansiering af ombygningsarbejderne, kan den del af udgiften, der herigennem dækkes, ikke indgå i beregningen af lejeforhøjelsen efter ombygningens gennemførelse. Hvis det indgår som en del af aftalen om grøn byfornyelse, at et energiselskab yder tilskud til projektet ved at erhverve den beregnede energibesparelse, og at dette tilskud skal fratrækkes i de udgifter, der danner grundlag for lejeforhøjelsen, vil den del af projektet, der finansieres med tilskuddet, således ikke kunne medføre en lejeforhøjelse.

Det foreslås i § 58 a, stk. 5, at lejeforhøjelsen skal fordeles indbyrdes mellem de lejemål, der er omfattet af aftalen efter byfornyelseslovens kapitel 6 a, på grundlag af bruttoetagearealet af de enkelte omfattede lejemål i forhold til det samlede bruttoetageareal af de lejemål, der er omfattet af aftalen om grøn byfornyelse.

Det foreslås i § 58 a, stk. 6, at hvis aftalen mellem ejeren og lejerne er eller bliver ugyldig eller ophæves, vil lejeforhøjelsen efter ombygningen skulle ske efter lejelovgivningens almindelige regler. Det vil sige, at udlejer vil kunne kræve lejeforhøjelse for gennemførte forbedringer af det lejede inden for grænsen for det lejedes værdi, men der vil ikke kunne kræves lejeforhøjelse for vedligeholdelsesarbejder.

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne konstateres ugyldig eller ophæves inden iværksættelsen af forbedringsarbejderne m.v., finder bestemmelsen i lejelovens §§ 58 og 59-59 a og boligreguleringslovens § 27 anvendelse. Ved iværksættelsen forstås den fysiske iværksættelse af arbejderne.

Dette medfører, at beboerrepræsentanterne efter lejelovens § 66, stk. 1, skal have adgang til at ytre sig før iværksættelsen.

Endvidere medfører det, for så vidt angår ejendomme beliggende i uregulerede kommuner bl.a., at udlejer efter lejelovens § 58 kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om varsling af lejeforhøjelse efter lejelovens § 59, stk. 1, bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse efter lovens § 59, stk. 3, bestemmelserne om indbringelse for boligretten efter lovens § 59, stk. 4, og bestemmelserne om forhåndsgodkendelse efter lovens § 59 a finder anvendelse.

I de regulerede kommuner medfører det bl.a., at udlejeren efter boligreguleringslovens § 27, stk. 1, kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne

om foreløbig lejeforhøjelse, jf. lovens § 27, stk. 4, og bestemmelserne i lovens §§ 23-26 om varsling af iværksættelse, indbringelse for huslejenævnet for så vidt angår forbedringens hensigtsmæssighed, forhåndsgodkendelse samt erstatningsboliger, jf. § 27, finder anvendelse.

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne konstateres ugyldig eller ophæves efter iværksættelsen af forbedringsarbejderne m.v., finder bestemmelserne i lejelovens § 58 og bestemmelserne i boligreguleringslovens § 27 anvendelse, uanset at bestemmelsen i lejelovens § 66, stk. 1, litra b, og bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 23-26 ikke er iagttaget.

Dette medfører, for så vidt angår ejendomme beliggende i uregulerede kommuner bl.a., at udlejeren efter lejelovens § 58 kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om varsling af lejeforhøjelse efter lejelovens § 59, stk. 1, bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse efter lovens § 59, stk. 3, og bestemmelserne om indbringelse for boligretten efter lovens § 59, stk. 4 finder anvendelse.

I de regulerede kommuner medfører det bl.a., at udlejeren efter boligreguleringslovens § 27, stk. 1, kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse, jf. lovens § 27, stk. 4, finder anvendelse.

Det foreslås altså, at der i denne relation kan ses bort fra de ovenfor omtalte bestemmelser i lejelovens § 66 og boligreguleringslovens §§ 23-26.

Efter det foreslåede § 58 a, stk.7, skal lejeforhøjelse ske med 3 måneders varsel, såfremt andet ikke er aftalt. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor de aftalte arbejder er gennemført.

I henhold til forslagets § 58 a, stk. 8, skal krav om lejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse varsles efter reglerne i § 58 a, jf. § 59, i lov om leje med fradrag af indfasningsstøtten efter byfornyelsesloven. Det skal således efter forslaget fremgå af varslingen, at der ydes indfasningsstøtte til den aftalte grønne byfornyelse og størrelsen af støtten.

Forslaget indebærer endvidere et krav om, at varslingen til lejerne skal indeholde oplysning om vilkårene for aftrapningen af indfasningsstøtten. Udlejeren skal således oplyse om indholdet af byfornyelseslovens § 50 h. Disse oplysninger vedrører bl.a., at indfasningsstøtte kan ydes i 10 år, at den aftrappes hvert år med lige store beløb, og at den kun ydes til boliger, der bebos af lejere, der var lejere af de pågældende boliger på det tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen blev varslet.

Efter forslagets § 58 a, stk. 9, kan senere lejeforhøjelser, der er en følge af reguleringen af indfasningsstøtten efter forslaget til byfornyelseslovens § 50 h, stk. 2, gennemføres uden særlige formkrav ved, at udlejeren giver lejerne skriftlig besked herom i stedet for at foretage sædvanlig varsling af lejeforhøjelsen efter lejelovgivningens regler.

Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel, jf. henvisningen i det foreslåede stk. 7 til lejelovens § 59, stk. 1.

Til nr. 10

Som en forenkling foreslås det at ophæve henvisningen til, at der ved vurderingen af det lejedes værdi skal ses bort fra forbedringer efter lejelovens § 46 a, stk. 3, og forbedringer, der er finansieret med beløb, der er omfattet af lejelovens § 63 a. Det fremgår allerede af lejelovens § 47, at der ved vurderingen af det lejedes værdi skal ses bort fra disse forbedringer.

Det er således ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand, hvorefter en forbedringsforhøjelse ikke kan gennemføres i det omfang, den samlede leje efter forbedringens gennemførelse kommer til at overstige det lejedes værdi.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at det i nr. 13 og § 2, nr. 7, er foreslået, at huslejenævnet

ved sin forhåndsgodkendelse skal tage stilling til, om den samlede leje efter forbedringsforhøjelsen efter lejelovens § 58, stk. 1 og 2, vil kunne oppebæres.

Til nr. 11

I udlejningsejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand til boligerne, refunderer lejerne udlejerens udgifter til opvarmning af boligerne og af lejernes forbrug af varmt vand i ejendommen ved siden af lejen. Hvis udlejeren efter de gældende regler gennemfører forbedringer, herunder energibesparende foranstaltninger, kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse for forbedringen, mens det udelukkende kommer lejeren til gode, at udgifterne til energiforbruget reduceres.

I forbindelse med udførelse af energibesparende arbejder vil der normalt indgå elementer, som efter det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb vil skulle fradrages investeringen, da kun egentlige forbedringsarbejder efter de gældende regler kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse. Udlejer kan finansiere vedligeholdelsesudgifter over henlæggelserne til udvendig vedligeholdelse, men vil ikke kunne få et afkast af denne del af investeringen. For at fremme investeringer i energibesparende arbejder foreslås derfor, at der indføres en særlig ordning for lejeforhøjelse for energibesparende foranstaltninger, der er totaløkonomisk rentable.

Det foreslås, at udlejeren skal kunne medtage alle de rimelige udgifter til investeringen, dvs. både forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter, i beregningen af lejeforhøjelsen, når der er tale om et afgrænset totaløkonomisk rentabelt arbejde, og det dokumenteres, at lejernes årlige besparelse som følge af det reducerede energiforbrug udgør mindst samme beløb som den årlige forbedringsforhøjelse.

Der skal ikke efter forslaget som en del af de totaløkonomisk rentable forbedringer kunne gennemføres andre arbejder end energibesparende foranstaltninger og de vedligeholdelsesarbejder, der indgår som en del heraf, eller som er nødvendige følgearbejder til energibesparelsesarbejderne. Såfremt der samtidig gennemføres arbejder, som ikke vedrører totaløkonomisk rentable forbedringer, kan udgifterne til disse arbejder ikke medtages ved beregningen af lejeforhøjelse efter § 58, stk. 3. I det omfang, der er tale om forbedringer, må lejeforhøjelsen beregnes efter § 58, stk. 1 og 2.

Der er alene tale om et supplement til de gældende regler om forbedringsforhøjelser, jf. lejelovens § 58, stk. 1 og 2. De gældende regler kan således fortsat anvendes ved energiforbedringsarbejder, der ikke er totaløkonomisk rentable, eller hvis udlejeren ønsker at bruge dem i stedet for de nye regler om totaløkonomi, ligesom de fortsat kan anvendes ved alle andre typer af forbedringsarbejder.

Det foreslås, at der gives ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler for en sådan ordning og beregningen af lejeforhøjelsen i en bekendtgørelse.

Det er hensigten heri at fastsætte regler om, at de totaløkonomisk rentable forbedringer skal opgøres på ejendomsniveau med udgangspunkt i besparelsesforslagene i et energimærke, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, for ejendommen. Udgifterne til gennemførelse af de totaløkonomisk rentable forbedringer skal derfor fordeles på de lejemål, udgifterne vedrører, i forhold til investeringen i det enkelte lejemål, mens den del af udgifterne, der vedrører hele ejendommen, fordeles på lejemålene efter m² bruttoetageareal. Herved sikres den bedst mulige sammenhæng mellem reduktionen af energiudgiften i et lejemål og lejeforhøjelsen for de totaløkonomisk rentable forbedringer.

Efter bekendtgørelsen om energimærkning af bygninger har energimærkninger gyldighed i 10 år. Hvis der ved energimærkningen identificeres besparelser med en tilbagebetalingstid på under 10 år, der tilsammen udgør mere end 5 pct. af energiforbruget, nedsættes gyldigheden til 7 år.

Ved energimærkningen foretages der bl.a. en registrering af bygningerne på ejendommen og en beregning af bygningens energimæssige ydeevne, og der opstilles forslag til rentable energibesparende foranstaltninger.

Da totaløkonomiordningen indebærer en favorabel forbedringsforhøjelse, er det ikke hensigten, at

lejeforhøjelsen skal kunne opretholdes, hvis udlejeren vælger at lade forbedringsdelen af investeringen i energibesparelserne indgå ved opgørelsen af det investeringskrav, som gælder for moderniserede lejemål, der kan udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er derfor foreslået i § 2, nr. 1, som en ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at udlejeren ikke samtidig kan opnå lejeforhøjelse efter de attraktive regler om totaløkonomisk rentable forbedringer og efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, for de samme arbejder.

Der skal stilles præcise krav til dokumentationen af totaløkonomien og dermed til, hvordan besparelsen beregnes. Det er hensigten, at beregningen af totaløkonomien skal tage sit udgangspunkt i bygningens energimæssige karakteristika før gennemførelsen af totaløkonomiprojektet, og beregne totaløkonomien ud fra dette. Vurderingen vil således ikke tage hensyn til, om beboerne ændrer adfærd efter gennemførelsen af projektet, f.eks. ved at bruge varmebesparelsen som en anledning til at skrue op for varmen.

For at sikre bedst mulig dokumentation af totaløkonomiprojektet, er det hensigten at stille krav om ekstern gennemgang af projektet. Siden 2011 foretages energimærkningen udelukkende af virksomheder, som er certificeret hertil. Det er derfor hensigten at stille krav om, at der forud for projektets påbegyndelse indhentes en vurdering fra en certificeret energimærkningsvirksomhed af, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

Som led i dokumentationen af totaløkonomiprojektet er det hensigten at stille krav om, at udlejeren skal foreslå to certificerede energimærkningsfirmaer til at forestå den eksterne kvalitetssikring i form af en projektgranskning. Et flertal af lejerne skal herefter pege på ét af de certificerede energimærkningsfirmaer inden for en frist på 3 uger. Gør lejerne ikke det, kan udlejeren selv vælge, hvilket af de to foreslåede energimærkningsfirmaer der skal stå for opgaven. Denne ordning er ikke til hinder for, at et flertal af lejerne umiddelbart kan godkende udlejers primære valg af energimærkningsfirma.

Udlejerens udgifter til dokumentation fra en certificeret energimærkningsvirksomhed vil kunne medtages som en del af udgiften til projektet. Hvis projektet ikke gennemføres, vil udlejeren ikke være stillet på anden måde, end hvis et almindeligt forbedringsprojekt opgives, efter at udlejeren har afholdt udgifter til undersøgelser m.v. Der er således ikke adgang til at kræve forgæves afholdte udgifter til dokumentation refunderet af lejerne.

For at give udlejeren bedre muligheder for at vurdere de økonomiske konsekvenser af en investering i totaløkonomisk rentable energiforbedringer vil udlejeren efter de almindelige regler kunne anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af, hvilken lejeforhøjelse projektet vil kunne generere. Huslejenævnet skal i den forbindelse vurdere udgifterne til projektet, herunder om de afholdte udgifter er rimelige, og om der foreligger dokumentation for den totaløkonomiske rentabilitet.

Hvis den eksisterende leje overstiger det lejedes værdi, vil et krav om forbedringsforhøjelse reelt medføre, at lejeforhøjelsen reduceres med det beløb, hvormed den eksisterende leje overstiger det lejedes værdi. Huslejenævnet skal derfor efter forslaget i § 1, nr. 13, ligeledes tage stilling til, om den gældende leje overstiger det lejedes værdi, således at lejeforhøjelsen for de totaløkonomisk rentable forbedringer ikke kan gennemføres fuldt ud.

Udlejeren bør ligeledes undersøge mulighederne for at opnå rådgivning fra et energiselskab om, hvilke initiativer der hensigtsmæssigt kan medtages i et totaløkonomisk projekt med henblik på at opnå den bedst mulige rentabilitet. En sådan rådgivning vil kunne medvirke til at styrke udlejerens beslutningsgrundlag.

Til nr. 13

Det foreslås præciseret, at huslejenævnet i forbindelse med forhåndsgodkendelsen ikke alene skal vurdere selve lejeforhøjelsen for forbedringerne, men tillige skal vurdere den samlede leje efter forbedringerne. Nævnet skal således vurdere, om den samlede leje er i overensstemmelse med lejelovgivningens regler, herunder om lejen overstiger det lejedes værdi.

Hvis den eksisterende leje overstiger det lejedes værdi, vil et krav om forbedringsforhøjelse medføre, at lejeforhøjelsen reduceres med det beløb, hvormed den eksisterende leje overstiger det lejedes værdi. Huslejenævnet skal derfor i de tilfælde, hvor udlejeren vil gennemføre totaløkonomisk rentable forbedringer og anmoder om en forhåndsgodkendelse, tage stilling til, om den gældende leje overstiger det lejedes værdi, således at lejeforhøjelsen for de totaløkonomisk rentable forbedringer ikke kan gennemføres fuldt ud.

Formålet med ændringen er at give udlejere det bedst mulige grundlag for gennemførelse af forbedrings- og moderniseringsarbejder og derigennem øge incitamenterne til forbedringer af den private lejeboligmasse.

Til nr. 14

Det er i lovforslagets § 3, nr. 1, foreslået, at lejerne før indgåelsen af en aftale om grøn byfornyelse får mulighed for at vurdere de lejemæssige konsekvenser af at indgå aftalen. Til brug for denne vurdering skal udlejeren anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende, hvilken lejeforhøjelse der kan kræves efter gennemførelsen af de energisparende arbejder, der er omfattet af aftalen om grøn byfornyelse, og hvor stor en lejeforhøjelse, der efter de almindelige regler i lejelovens § 58, stk. 1-2, kan gennemføres for forbedringerne.

Det er på den baggrund foreslået i § 59 e, at huslejenævnet skal have kompetence til at træffe afgørelse om, hvilken lejeforhøjelse udlejeren kan kræve, hvis det projekt, der søges aftalt med lejerne som grøn byfornyelse, gennemføres. Huslejenævnet skal efter forslaget tage stilling til det projekt, der forelægges, og nævnet vil være bundet af sin afgørelse ved en eventuel senere tvist, hvis projektet gennemføres i den form, det er forelagt huslejenævnet. Dette gælder, uanset om projektet gennemføres som aftalt grøn byfornyelse eller som et almindeligt forbedringsprojekt.

Huslejenævnet skal derfor ved sin afgørelse tage stilling til, om en leje, der før projektets gennemførelse overstiger det lejedes værdi, medfører, at en lejeforhøjelse ikke kan gennemføres fuldt ud, jf. herved forslaget i § 1, nr. 13. Dette vil også gælde, selv om lejeforhøjelsen som følge af den aftalte grønne byfornyelse gennemføres efter forslaget i nr. 12 om en ny § 58 a, hvor selve lejeforhøjelsen for energiarbejderne kan overstige forøgelsen af det lejedes værdi.

Det er foreslået, at huslejenævnet skal kunne tage stilling til, hvilken leje udlejeren vil kunne kræve ved genudlejning af lejemål, der helt eller delvist må anvendes til beboelse, men som er uudlejede og ubenyttede på tidspunktet for anmodningen om forhåndsgodkendelse. Huslejenævnet skal her tage stilling til størrelsen af det forbedringstillæg til den gældende leje, der kan kræves. Herved vil udlejeren opnå en øget sikkerhed for, hvilken leje der vil kunne kræves i tomme lejemål, hvis de arbejder, der aftales med et flertal af lejerne som aftalt grøn byfornyelse, også kommer til at omfatte sådanne lejemål.

Det er som for reglerne om forhåndsgodkendelse af privat byfornyelse og aftalt boligforbedring foreslået, at huslejenævnet skal kunne kræve alle de oplysninger, der er nødvendige for, at nævnet kan træffe sin afgørelse om lejeforhøjelsens størrelse.

Det er foreslået, at huslejenævnet ikke senere, hvis lejerne indbringer en tvist om lejeforhøjelsens størrelse, skal kunne ændre sin forhåndsgodkendelse, medmindre der foreligger ændrede forhold. Det anses i denne forbindelse for ændrede forhold, hvis udlejeren gennemfører et projekt, der afviger mere end ubetydeligt fra det materiale, der er forelagt huslejenævnet til brug for forhåndsgodkendelsen.

Endelig er det foreslået, at der skal gælde samme regler for indbringelse af huslejenævnets afgørelse, som gælder for forhåndsgodkendelse af lejen for så vidt angår privat byfornyelse og aftalt boligforbedring. Huslejenævnets afgørelse kan således i Københavns Kommune indbringes for ankenævnet og i andre kommuner for boligretten, ligesom ankenævnet afgørelse kan indbringes for boligretten.

Det er foreslået, at fristen for indbringelse beregnes fra det tidspunkt, hvor lejerne har fået udleveret huslejenævnets afgørelse.

I § 59 e foreslås det, at der skal gælde en frist på 2 måneder for huslejenævnets afgørelse vedrørende en forhåndsgodkendelse af en lejeforhøjelse, der er omfattet af bestemmelserne i lejelovens §§ 59 a-59 d.

Forhåndsgodkendelserne vedrører såvel almindelige forbedringer efter lejelovens § 58, stk. 1 og 2, som energiforbedringer, der søges gennemført efter den foreslåede bestemmelse i § 58, stk. 3, om totaløkonomisk rentable forbedringer, forbedringer efter de foreslåede regler i § 58 a om aftalt grøn byfornyelse samt nyetablering af lejligheder i hidtil uudnyttede tagetager efter § 59 c og forbedringer som følge af privat byfornyelse, jf. § 59 b.

Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor sagen er oplyst på en sådan måde, at huslejenævnet kan træffe afgørelse, og hvor lejerne har haft mulighed for at komme med bemærkninger. Det er derfor af væsentlig betydning for en hurtig forhåndsgodkendelse, at udlejeren medsender det fornødne materiale. Materialet omfatter projektmateriale vedrørende det påtænkte forbedringsprojekt, for at nævnet kan tage stilling til arbejdets art og omfang, samt oplysninger om de anslåede udgifter til projektets gennemførelse og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Fristen løber, indtil det tidspunkt, hvor der er afholdt møde i huslejenævnet, og hvor nævnets forhåndsgodkendelse er indført i protokollen.

Huslejenævnet skal efter boligreguleringslovens § 39, stk. 2, senest en uge efter anmodningen om forhåndsgodkendelse efter lejelovens § 59 a underrette lejerne om udlejerens anmodning om forhåndsgodkendelse og give lejeren mulighed for at udtale sig i sagen inden 2 uger.

Til nr. 15 og 16

Det foreslås, at den maksimale godtgørelse, lejere i private lejeboliger kan opnå for gennemførte råderetsarbejder i forbindelse med fraflytning, fastsættes til 110.252 kr. i 2009-niveau. Dette er samme niveau, som lejere i almene boliger har mulighed for at opnå i godtgørelse. Opgjort i 2014-niveau udgør den maksimale godtgørelse for almene lejere 120.410 kr.

De øvrige forslag er redaktionelle, idet formålet er at samordne bestemmelsen således, at alle beløb opgøres i samme prisniveau som den maksimale godtgørelse. Det er derfor foreslået, at beløbene opgøres i 2009-niveau, som er det niveau, der ligger til grund for den maksimale godtgørelse for råderetsarbejder i almene boliger.

Med forhøjelsen udvides lejernes mulighed for at gennemføre forbedringsarbejder især i boliger i udlejningsejendomme, hvor udlejeren ikke har planer om at udføre sådanne arbejder.

Der er i bekendtgørelse om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer m.v. i privat byggeri (bekendtgørelse nr. 845 af 30. september 1994) fastsat en positivliste for, hvilke arbejder der i den enkelte bolig kan gennemføres som råderetsarbejder. Energibesparende foranstaltninger som efterisolering, opsætning af forsatsvinduer, montering eller udskiftning af termostatventiler og ressourcebesparende foranstaltninger er arbejder, som er omfattet af lejerens råderet. Herudover vedrører råderetten i det væsentlige køkken og bad.

Råderetten omfatter kun mulighed for at gennemføre arbejder i boligen. Arbejder, der vedrører selve ejendommen, som fx hulmursisolering og vinduesudskiftning ligger således uden for anvendelsesområdet.

Med forhøjelsen gives der således lejere øgede muligheder for selv at udføre energibesparende arbejder i boligen, og forslaget indgår dermed som et element i den samlede indsats for at øge incitamenterne til, at der udføres forbedringer, som medvirker til at reducere energiforbruget.

Til nr. 17

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 2, nr. 2, om indsættelse af et nyt stk. 3 i boligreguleringslovens § 5, således at det nuværende § 5, stk. 3, hvortil der henvises i lejelovens § 73, bliver stk. 4.

Til § 2

Til nr. 1

Det foreslås, at forbedringer efter forslaget i § 1, nr. 11, om en ny § 58, stk. 3, i lejeloven ikke kan medregnes ved opgørelsen af forbedringsinvesteringen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Efter forslaget kan der således ikke samtidig opnås en forbedringsforhøjelse efter lejelovens § 58, stk. 3, og en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, for de samme arbejder og udgifter.

Forslaget er ikke til hinder for, at udlejeren gennemfører totaløkonomisk rentable forbedringer efter lejelovens § 58, stk. 3, og kræver lejeforhøjelse herfor og samtidig eller senere gennemfører en gennemgribende forbedring af et lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og fastsætter lejen efter den gennemgribende forbedring til det lejedes værdi under forudsætning af, at betingelserne i bestemmelsen om bl.a. investeringsgrænser er opfyldt.

Forbedringer, der er omfattet af det foreslåede kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, indgår efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, allerede som en del af de forbedringer, der ikke kan medregnes ved opgørelsen af, om der i tilstrækkeligt omfang er foretaget forbedringer for at kunne anvende bestemmelsen.

Til nr. 2

Det foreslås, at det gøres til et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard.

I medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger er der fastsat regler om energimærkning af bygninger. Bygningerne opdeles efter energiforbrug i en skala fra A-G. Energiklasse A er underopdelt i trin, A2020, A2015 og A2010, hvor A2010 svarer til det gældende bygningsreglements minimumskrav, mens lavenergihuse svarende til energiklassen for 2015 nu opnår mærkning med A2015. Mærkning med B-G angiver ejendomme med stigende energiforbrug. I energimærkningen indgår ligeledes, at der gives anbefalinger om energibesparelser, et estimat over omkostningerne ved gennemførelsen af de anbefalede foranstaltninger og tilbagebetalingstiden ved gennemførelsen heraf.

Der er en klar sammenhæng mellem ejendommenes alder og energistandard. Omkring 40 pct. af boligerne, ibrugtaget før 1981, har et energimærke på E eller lavere. For boliger, ibrugtaget i perioden 1982-1991, har under 10 pct. af boligerne et energimærke på E eller lavere.

Det foreslås, at det fremover gøres til en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 5, stk. 2, at ejendommen som helhed skal opfylde en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Dette svarer stort set til de krav til nybyggeri, der blev stillet i bygningsreglementet fra 1977 og dermed typisk gældende for nybyggeri ibrugtaget fra 1981 og frem.

Det foreslås ligeledes, at ejeren af en ejendom, der ikke har en energimærkning på A-D, i stedet kan få adgang til at anvende reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved at foretage energiforbedringer af boligdelen af ejendommen på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal. Det er den rene forbedringsudgift, der mindst skal udgøre 400 kr. pr. m². I udgifterne medregnes således ikke vedligeholdelsesudgifter, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse.

Det er huslejenævnspraksis, at man som udgangspunkt for den konkrete vurdering af en forbedring anvender standardbeløb som vejledende beløb for afvejning af hensyn eller forhold, der er stort set

ensartede fra sag til sag. Huslejenævnene skønner således konkret ud fra, om fradraget skal være lavere, lig med eller højere end standardbeløbet.

Nogle huslejenævn anvender eksempelvis et standardbeløb for sparet vedligeholdelse ved udskiftning af vinduer på 1/3 af investeringen. Udskiftes der velvedligeholdte vinduer til vinduer med væsentlig højere isoleringsevne, vil fradraget for sparet vedligeholdelse konkret kunne være mindre end 1/3, mens det konkret kan være større, hvis de udskiftede vinduer kun i ringe omfang har været vedligeholdt før udskiftningen.

Det foreslås, at beløbet på 400 kr. pr m² opgøres i 2012-niveau og reguleres på samme måde som investeringerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, dvs. efter udviklingen i nettoprisindekset.

Forbedringerne må ikke være gennemført med støtte efter lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a eller lov om privat byfornyelse.

Det er udlejerens beslutning, om investeringskravet på 400 kr. pr. m² bruttoetageareal skal opfyldes ved helt eller delvist at gennemføre energiforbedringerne efter de almindelige regler om forbedringsforhøjelser i lejelovens § 58, stk. 1 og 2, eller efter de foreslåede bestemmelser i lejelovens § 58, stk. 3, om totaløkonomisk rentable forbedringer eller efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i lejelovens § 58 a og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Ved gennemførelse af energiforbedringerne efter de foreslåede bestemmelser om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse kan udgifterne til vedligeholdelse ikke medregnes ved opgørelsen af, om investeringskravet er opfyldt. Det skyldes, at investeringskravet på 400 kr. pr. m² bruttoetageareal vedrører rene forbedringer, dvs. investeringen ekskl. vedligeholdelsesudgifter.

Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år, for at ejeren herved får adgang til at anvende lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved genudlejning af en gennemgribende forbedret lejlighed. Der stilles ikke krav om, at denne periode skal være sammenfaldende med den 2 års-periode, der kræves for investeringen efter § 5, stk. 2, eller at perioden skal grænse op til den første genudlejning efter lovens ikrafttræden.

For at undgå tvivl om anvendelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, foreslås det, at kravet om en energimærkning på D eller bedre eller om energiforbedringer på mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen skal være opfyldt på det tidspunkt, hvor en gennemgribende forbedret lejlighed ønskes udlejet med lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Arealet af boligdelen af ejendommen opgøres efter de regler, der er fastsat i medfør af lejelovens § 115 a og boligreguleringslovens § 66 a. Reglerne er fastsat i bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. I opgørelsen af boligdelen af arealet indgår således også boligernes andel i bl.a. adgangsarealer og ydermure.

Det er uden betydning for investeringskravet, om der er gennemført gennemgribende forbedringer i én eller flere lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Arealet af sådanne lejligheder indgår således også ved opgørelsen af, om der er investeret 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen.

Forslaget indebærer, at der også stilles krav til enten hele eller boligdelen af bygningens energistandard for at anse en bolig for gennemgribende forbedret med den virkning, at de attraktive lejefastsættelsesbestemmelser i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan anvendes ved genudlejning.

Forslaget vil sikre, at de gunstige regler for lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke i samme omfang som nu kan anvendes ved genudlejning af lejligheder i ejendomme med dårlige energiforhold.

Forslaget gælder dog kun lejligheder, der forbedres gennemgribende efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og udlejes efter lovens ikrafttrædelse. Det er således afgørende, om lejeperioden begynder før eller efter lovens ikrafttræden. Hvis lejeperioden begynder før lovens ikrafttræden 1. juli 2014, vil lejeforholdet derfor ikke være omfattet af forslaget.

Lejligheder, der allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne udlejes efter disse regler, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 6, stk. 3.

Hvis udlejeren har gennemført totaløkonomisk rentable energibesparelser efter forslaget i § 1, nr. 11, eller aftalt grøn byfornyelse efter forslaget i § 1, nr. 12, kan udlejeren vælge at opretholde denne lejeforhøjelse, selvom der gennemføres en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og lejen vil herved kunne fastsættes til et højere niveau end det lejedes værdi, jf. forslaget under nr. 4, om at se bort fra lejeforhøjelser og forbedringer efter lejelovens §§ 58, stk. 3, og 58 a.

Hvis den totaløkonomiske lejeforhøjelse eller den aftalte lejeforhøjelse efter grøn byfornyelse opretholdes, kan forbedringsdelen af de energibesparende foranstaltninger ikke indgå ved opgørelsen af investeringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. forslaget i nr. 1.

Hvis udlejeren vælger at lade forbedringsdelen af de energibesparende foranstaltninger indgå ved opgørelsen af investeringskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan den totaløkonomiske lejeforhøjelse eller den aftale lejeforhøjelse efter grøn byfornyelse ikke opretholdes for det eller de lejemål, hvor der gennemføres gennemgribende forbedringer efter § 5, stk. 2.

For at kunne foretage lejefastsættelse ved genudlejning af en lejlighed efter § 5, stk. 2, skal udlejer dokumentere, at ejendommen på tidspunktet for genudlejningen opfylder de ovennævnte betingelser, uanset hvornår udlejningen sker. Dette indebærer, at også de energibesparende arbejder, der indgår i en gennemgribende forbedring af en lejlighed, skal dokumenteres at være gennemført på det tidspunkt, hvor genudlejning sker, hvis de er forudsætning for opfyldelsen af kravet om, at der inden for en periode på 2 år er investeret 400 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen på genudlejningstidspunktet.

Til nr. 3

Som konsekvens af forslagene om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse foreslås det, at der ved sammenligningen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 6, skal ses bort fra lejemål, hvor der er gennemført lejeforhøjelser som følge af gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer efter forslaget i § 1, nr. 11, til ny § 58, stk. 3, i lejeloven eller aftalt grøn byfornyelse efter forslaget i § 1, nr. 12, til ny § 58 a i samme lov. Herved undgås det, at de lejemål, hvor lejen kan fastsættes over det lejedes værdi, kommer til at påvirke størrelsen af sammenligningsgrundlaget for det lejedes værdi.

Til nr. 4

Det foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra de totaløkonomisk rentable energiforbedringer, der kan gennemføres efter forslaget i § 1, nr. 11, til ny § 58, stk. 3, i lejeloven, og aftalt grøn byfornyelse, der kan gennemføres efter § 1, nr. 12, til ny § 58 a i samme lov.

Forslaget indebærer, at en lejeforhøjelse efter lejelovens § 58, stk. 3, kan gennemføres og opretholdes, selv om lejen for lejemålet kommer til at overstige det lejedes værdi, og selv om lejen efter en gennemgribende forbedring fastsættes efter de særlige bestemmelser i § 5, stk. 2. Den del af en lejeforhøjelse for gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer, der vedrører vedligeholdelsesarbejderne i det totaløkonomisk rentable projekt, vil således kunne opretholdes ud over § 5, stk. 2-lejen.

Det samme gælder afhængig af aftalen helt eller delvist for vedligeholdelsesdelen af lejeforhøjelser efter § 58 a.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 11 og 12.

Til nr. 5 og 6

Forslaget er en konsekvens af, at det i nr. 2 foreslås at indsætte et nyt stk. 3 i boligreguleringslovens § 5.

Til nr. 7

Det foreslås præciseret, at huslejenævnet har kompetence til at give forhåndsgodkendelse af huslejens størrelse ved udlejning af boliger, som er gennemgribende moderniseret efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Den gældende formulering af bestemmelsen om forhåndsgodkendelse ved forbedringsarbejder har givet anledning til tvivl om, hvorvidt bestemmelsen også omfatter forhåndsgodkendelse af lejen for sådanne lejemål, der moderniseres i forbindelse med genudlejning. Med præciseringen fremgår det udtrykkeligt, at forhåndsgodkendelse også kan gives til sådanne lejemål.

Det foreslås præciseret, at huslejenævnet i forbindelse med forhåndsgodkendelsen ikke alene skal vurdere selve lejeforhøjelsen for forbedringerne, men tillige skal vurdere den samlede leje efter forbedringerne. Nævnet skal således vurdere, om den samlede leje er i overensstemmelse med lejelovgivningens regler, herunder om lejen overstiger det lejedes værdi.

Hvis den eksisterende leje overstiger det lejedes værdi, vil et krav om forbedringsforhøjelse medføre, at lejeforhøjelsen reduceres med det beløb, hvormed den eksisterende leje overstiger det lejedes værdi. Huslejenævnet skal derfor i de tilfælde, hvor udlejeren vil gennemføre totaløkonomisk rentable forbedringer og anmoder om en forhåndsgodkendelse, tage stilling til, om den gældende leje overstiger det lejedes værdi, således at lejeforhøjelsen for de totaløkonomisk rentable forbedringer ikke kan gennemføres fuldt ud.

Formålet med ændringen er at give udlejere det bedst mulige grundlag for gennemførelse af forbedrings- og moderniseringsarbejder og derigennem øge incitamenterne til forbedringer af den private lejeboligmasse.

Til nr. 8

Forslaget vedrørende § 25 e svarer til forslaget i § 1, nr. 14, vedrørende lejemål, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens regler.

Det er i lovforslagets § 3, nr. 1, foreslået, at lejerne før indgåelsen af en aftale om grøn byfornyelse får mulighed for at vurdere de lejemæssige konsekvenser af at indgå aftalen. Til brug for denne vurdering skal udlejeren anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende, hvilken lejeforhøjelse der kan kræves efter gennemførelsen af de energisparende arbejder, der er omfattet af aftalen om grøn byfornyelse, og hvor stor en lejeforhøjelse, der efter de almindelige regler i lejelovens § 58, stk. 1-2, kan gennemføres for forbedringerne.

Det er på den baggrund foreslået, at huslejenævnet skal have kompetence til at træffe afgørelse om, hvilken lejeforhøjelse udlejeren kan kræve, hvis det projekt, der søges aftalt med lejerne som grøn byfornyelse, gennemføres. Huslejenævnet skal efter forslaget tage stilling til det projekt, der forelægges, og nævnet vil være bundet af sin afgørelse ved en eventuel senere tvist, hvis projektet gennemføres i den form, det er forelagt huslejenævnet. Dette gælder, uanset om projektet gennemføres som aftalt grøn byfornyelse eller som et almindeligt forbedringsprojekt.

Huslejenævnet skal derfor ved sin afgørelse tage stilling til, om en leje, der før projektets gennemførelse overstiger det lejedes værdi, medfører, at en lejeforhøjelse ikke kan gennemføres fuldt ud, jf. herved forslaget under nr. 4 og § 1, nr. 6 og 7. Dette vil også gælde, selv om lejeforhøjelsen som følge af den aftalte grønne byfornyelse gennemføres efter forslaget i § 1, nr. 12, om en ny § 58 a i lejeloven, hvor selve lejeforhøjelsen for energiarbejderne kan overstige det lejedes værdi.

Det er foreslået, at huslejenævnet skal kunne tage stilling til, hvilken leje udlejeren vil kunne kræve ved genudlejning af lejemål, der helt eller delvist må anvendes til beboelse, men som er uudlejede og ubenyttede på tidspunktet for anmodningen om forhåndsgodkendelse. Huslejenævnet skal her tage stilling til størrelsen af det forbedringstillæg til den gældende leje, der kan kræves. Herved vil udlejeren opnå en

øget sikkerhed for, hvilken leje der vil kunne kræves i tomme lejemål, hvis de arbejder, der aftales med et flertal af lejerne som aftalt grøn byfornyelse, også kommer til at omfatte sådanne lejemål.

Det er som for reglerne om forhåndsgodkendelse af privat byfornyelse og aftalt boligforbedring foreslået, at huslejenævnet skal kunne kræve alle de oplysninger, der er nødvendige for, at nævnet kan træffe sin afgørelse om lejeforhøjelsens størrelse.

Det er foreslået, at huslejenævnet ikke senere, hvis lejerne indbringer en tvist om lejeforhøjelsens størrelse, skal kunne ændre sin forhåndsgodkendelse. Dette gælder dog ikke, hvis udlejeren gennemfører et projekt, der afviger mere end ubetydeligt fra det materiale, der er forelagt huslejenævnet til brug for forhåndsgodkendelsen.

Endelig er det foreslået, at der skal gælde samme regler for indbringelse af huslejenævnets afgørelse, som gælder for forhåndsgodkendelse af lejen for så vidt angår privat byfornyelse og aftalt boligforbedring. Huslejenævnets afgørelse kan således i Københavns Kommune indbringes for ankenævnet og i andre kommuner for boligretten, ligesom ankenævnet afgørelse kan indbringes for boligretten.

Det er foreslået, at fristen for indbringelse beregnes fra det tidspunkt, hvor lejerne har fået udleveret huslejenævnets afgørelse.

I § 25 f foreslås det, at der skal gælde en frist på 2 måneder for huslejenævnets afgørelse vedrørende en forhåndsgodkendelse af en lejeforhøjelse, der er omfattet af bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 25 a-25 e.

Forhåndsgodkendelserne vedrører såvel almindelige forbedringer efter lejelovens § 58, stk. 1 og 2, som energiforbedringer, der søges gennemført efter den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3, om totaløkonomisk rentable forbedringer, forbedringer efter de foreslåede regler i lejelovens § 58 a om aftalt grøn byfornyelse samt nyetablering af lejligheder i hidtil uudnyttede tagetager efter boligreguleringslovens § 25 c og forbedringer som følge af privat byfornyelse, jf. boligreguleringslovens § 25 b. Fristen gælder ligeledes for forhåndsgodkendelser efter boligreguleringslovens § 25 d om lejen i private andelsboliger og ejerlejligheder, der ønskes udlejet.

Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor sagen er oplyst på en sådan måde, at huslejenævnet kan træffe afgørelse, og hvor lejerne har haft mulighed for at komme med bemærkninger. Det er derfor af væsentlig betydning for en hurtig forhåndsgodkendelse, at udlejeren medsender det fornødne materiale. Materialet omfatter projektmateriale vedrørende det påtænkte forbedringsprojekt, for at nævnet kan tage stilling til arbejdets art og omfang, samt oplysninger om de anslåede udgifter til projektets gennemførelse og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Fristen løber, indtil det tidspunkt, hvor der er afholdt møde i huslejenævnet, og hvor nævnets forhåndsgodkendelse er indført i protokollen.

Huslejenævnet skal efter boligreguleringslovens § 39, stk. 2, senest en uge efter anmodningen om forhåndsgodkendelse efter § 25 a underrette lejerne om udlejerens anmodning om forhåndsgodkendelse og give lejeren mulighed for at udtale sig i sagen inden 2 uger.

Til nr. 9 og 10

Det foreslås, at det ligeledes skal være muligt at gennemføre totaløkonomisk rentable forbedringer med lejeforhøjelse efter den bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3, der er foreslået i § 1, nr. 11, i ejendomme, der er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens kapitel II.

Til nr. 11

Det foreslås at give Grundejernes Investeringsfond mulighed for at yde udlejere og lejere en udvidet rådgivning i stil med den rådgivning, fonden har ydet i forbindelse med tidligere tilskudsordninger.

Grundejernes Investeringsfond er en lovreguleret fond, der ikke kan afholde udgifter af sine frie midler,

uden at der er hjemmel hertil i loven. Det foreslås derfor, at boligreguleringsloven ændres, så fonden vil kunne yde gratis rådgivning i forbindelse med forhandlinger mellem lejere og udlejere om aftalt grøn byfornyelse. Der vil være tale om en uvildig rådgivning, der varetages af fonden selv.

Der er ikke fastsat en økonomisk ramme for rådgivningen, men det foreslås, at en sådan ramme fastlægges i en forhandling mellem Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Grundejernes Investeringsfond, da udgifterne til rådgivningen afholdes af fondens frie midler.

Til § 3

Til nr. 1

Til § 50 a

I *stk.* 1 afgrænses anvendelsesområdet for aftalt grøn byfornyelse i private udlejningsejendomme.

Det foreslås med bestemmelsen, at udlejer og lejere i private udlejningsejendomme, herunder kommunalt ejede ejendomme, kan indgå aftale om gennemførelse af aftalt grøn byfornyelse i form af energiforbedrende arbejder på beboelsesejendomme.

Efter forslaget kan aftalen mellem udlejer og lejere omfatte alle typer energibesparende arbejder på ejendommen.

I *stk. 2* foreslås det, at kapitel 6 a skal omfatte alle private udlejningsboliger, der helt eller delvis udlejes til beboelse. Som private udlejningsboliger anses udlejede boliger i private udlejningsejendomme, ejerlejlighedsejendomme, ejendomme ejet af andelsboligforeninger, tofamiliehuse, parcelhuse m.v. Boliger beliggende i udlejningsejendomme, som er omfattet af byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller almenboliglovgivningen, eller som er godkendt efter § 67, stk. 1, nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri, er ikke omfattet af anvendelsesområdet.

Lovforslaget omfatter ligeledes klubværelser, dvs. enkeltværelser, som ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed og ikke er en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejer bebor. Endvidere omfatter lovforslaget hele lejemålet, når lejligheden delvis er udlejet til andet end beboelse.

Lovforslaget omfatter ikke erhvervslejemål samt ombygning af erhvervslokaler til bolig.

Til § 50 b

Det foreslås, at der anvendes et udvidet ejendomsbegreb ved fastlæggelsen af anvendelsesområdet for den aftalte grønne byfornyelse. Udvidelsen svarer til udvidelsen af det matrikulære ejendomsbegreb, som anvendes i boligreguleringslovens § 4 a

I overensstemmelse hermed foreslås det i *stk. 1*, at flere udlejede lejligheder, der hører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, betragtes som én ejendom. Disse udlejede ejerlejligheder er derfor omfattet af lovforslaget.

Tilsvarende foreslås i stk. 2, at flere ejendomme, der er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, skal anses for én ejendom. Det samme gælder for ejendomme, der er samnoterede eller samvurderede. Lejemål i sådanne ejendomme, der helt eller delvist er udlejet til beboelse, er således ligeledes omfattet af lovforslaget.

Udvidelsen af ejendomsbegrebet indebærer ikke, at fremlejeforhold, hvor en lejer fremlejer sin bolig efter lejelovens § 70 eller efter aftale med udlejeren, er omfattet af bestemmelserne i det foreslåede kapitel 6 a.

Til § 50 c

Et væsentligt element i ordningen er forholdet og samarbejdet mellem udlejeren og lejerne. Bestemmel-

sen i *stk. 1* forudsætter, at et flertal af lejerne skriftligt accepterer gennemførelsen af ombygningsprojektet. Lejertilslutningen opgøres i forhold til det samlede antal udlejede og beboede beboelseslejligheder og klubværelser i ejendommen på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Der lægges med ordningens udformning op til, at gennemførelsen af en ombygningssag baseres på et forhandlingsforløb udlejeren og lejerne imellem, således at behov og ønsker kan drøftes og herefter danne basis for enighed om de endelige arbejders omfang. I princippet er der - udover de i lovforslaget indeholdte bestemmelser - ikke indeholdt begrænsninger i, hvilke aftaler eller indholdet af samme udlejeren og lejerne indgår i forbindelse med gennemførelsen af de af lovforslaget omfattede arbejder.

Til hjælp for både udlejere og lejere udarbejder Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vejledningsmateriale, således at de intentioner og muligheder, der ligger i ordningen, kan uddybes og understøttes. Materialet vil endvidere omhandle problemstillinger, parterne bør være opmærksomme på i forbindelse med indgåelse af aftalen. Endelig vil vejledningen indeholde oplysninger til lejere og udlejere om deres rettigheder og pligter samt vilkårene i øvrigt, herunder hvilke procedureregler og tidsfrister der skal overholdes.

I *stk. 2* foreslås det, at aftalen mellem et flertal af lejerne og udlejeren tillige skal omfatte lejemål, som er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Til § 50 d

I *stk. 1*, foreslås det, at beboerrepræsentanterne skal inddrages inden planerne præsenteres for de enkelte lejere. Hensigten er at sikre, at den viden, de igennem deres arbejde som beboerrepræsentanter har erhvervet sig om ejendommen og beboerne, indgår i forhandlingsgrundlaget, samt at give lejerne den tryghed, at beboerrepræsentanterne har fået forelagt forslaget inden de øvrige lejere inddrages.

Efter andet punktum finder § 66 i lov om leje ikke anvendelse. I beboelsesejendomme med beboerrepræsentation er det således bl.a. ikke en betingelse for at opkræve lejeforhøjelsen, at udlejeren inden iværksættelsen af de af lovforslaget omfattede arbejder har givet beboerrepræsentanterne adgang til at ytre sig i en periode på 3 uger.

I stk. 2 foreslås det, at beboerrepræsentanterne skal kunne indgå en skriftlig aftale med udlejeren om gennemførelse af energibesparende arbejder og lejeforhøjelser. Aftalen kan dog højst indebære lejeforhøjelser, der samlet udgør 93 kr. pr. m² bruttoetageareal (2012-niveau) for de energibesparende arbejder samt lejeforhøjelser for forbedringer, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse. Bestemmelsen svarer til lejelovens § 66 a, hvorefter beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne kan tiltræde forbedringsarbejder, som udlejeren vil gennemføre, inden for samme tids- og beløbsgrænser.

Uanset beboerrepræsentanternes kompetence efter denne bestemmelse er det dog reelt den enkelte lejer, der træffer beslutning, idet beboerrepræsentanterne forinden de tiltræder aftalen har pligt til at afholde beboermøde til drøftelse af arbejderne samt afholde afstemning blandt de fremmødte beboere, hvor der skal være et flertal for, at de energibesparende arbejder gennemføres. Herudover har beboerrepræsentanterne pligt til snarest at give samtlige beboere skriftlig besked om beslutningen. Den skriftlige besked skal indeholde oplysning om, at såfremt ¼ af beboerne, inden 2 uger efter den skriftlige besked er kommet frem, forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere.

I *stk. 3* foreslås det, at aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren tillige skal omfatte lejemål, som er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Til § 50 e

I bestemmelsen opregnes en række vilkår for aftalens gyldighed. Er blot ét af de anførte krav ikke opfyldt, er aftalen ugyldig, og den vil ikke være omfattet af lovens kapitel 6 a, med den konsekvens, at lejeforhøjelsen ikke kan beregnes efter den foreslåede § 58 a i lov om leje.

Af hensyn til at sikre gennemskueligheden for parterne af aftalens elementer foreslås det i *stk. 1, nr. 1*, at aftalen skal indgås på en af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejdet aftaleblanket.

I *stk. 1, nr. 2,* foreslås det af hensyn til at sikre gennemskuelighed for lejerne af de lejemæssige konsekvenser, at lejerne før aftalens indgåelse fra udlejer skal have en skriftlig erklæring om de lejemæssige konsekvenser for det enkelte lejemål. Erklæringen afgives af huslejenævnet på baggrund af en anmodning fra udlejer i henhold til lejelovens § 59 e, stk. 1, og boligreguleringslovens § 25 e, jf. forslaget herom i § 1, nr. 14, og § 2, nr. 8. Erklæringen omfatter både konsekvenserne ved gennemførelse af de energibesparende arbejder efter denne lovs kapitel 6 a, og de lejemæssige konsekvenser, hvis de energibesparende arbejder gennemføres efter lejelovens § 58, stk. 1.

Omfatter projektet andre arbejder end de aftalte energibesparende arbejder, skal disse arbejder ikke indgå i huslejenævnets erklæring om de lejemæssige konsekvenser.

Det er af afgørende betydning for både udlejer og lejerne, at de energimæssige konsekvenser er grundigt belyst inden aftale indgås. Det foreslås derfor i *stk. 1, nr. 3*, at lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse skal have en skriftlig erklæring om de energimæssige konsekvenser for ejendommen. Den forventede energibesparelse opgøres både i kWh og i kr. og øre. Beregningen udføres af et certificeret energimærkningsfirma.

Endvidere foreslås det i *stk.1, nr. 4*, at det er et vilkår for aftalens gyldighed, at et flertal af lejerne skriftligt skal acceptere arbejdernes og lejeforhøjelsens gennemførelse, jf. § 50 c, hvis aftalen indgås mellem udlejer og lejerne, og at betingelserne i lovens § 50 d skal være opfyldt, hvis aftalen indgås mellem udlejer og beboerrepræsentanterne.

Endelig foreslås det i *stk.1, nr. 5*, det er en gyldighedsbetingelse, at udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejerne.

I *stk.2,* foreslås det, at udlejeren kan undlade at indhente en forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet, hvis alle lejere har tiltrådt aftalen om grøn byfornyelse.

Til § 50 f

Det foreslås at give kommunalbestyrelsen mulighed for at træffe beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen beregnet efter § 58 a i lov om leje.

Kommunalbestyrelsen får herved mulighed for at yde indfasningsstøtte til alle de aftalte energibesparende arbejder.

Til § 50 g

Det foreslås i *stk. 1,* at det er ejeren af ejendomme omfattet af § 50 a, stk. 1, der ansøger kommunalbestyrelsen om indfasningsstøtte. Med henblik på at give parterne det bedste grundlag for at indgå aftale om energibesparende arbejder og lejefastsættelse foreslås det, at ansøgning om indfasningsstøtte fremsendes til kommunalbestyrelsen, inden aftalen med lejerne indgås.

Som grundlag for kommunalbestyrelsens vurdering af behovet for indfasningsstøtte foreslås det i *stk. 2,* at det certificerede energimærkningsfirmas erklæring om de energimæssige konsekvenser af projektet, jf. § 50 e, nr. 3, og huslejenævnets forhåndsgodkendelse, jf. § 50 e, nr. 2, skal bilægges ansøgningen om indfasningsstøtte til kommunalbestyrelsen. Såfremt samtlige lejere og udlejeren har tiltrådt aftalen om grøn byfornyelse efter § 50 a, kan huslejenævnets forhåndsgodkendelse erstattes af dokumentation for, at alle lejere har tiltrådt aftalen.

I overensstemmelse med lovens generelle bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen kan stille betingelser for at yde støtte til bygningsforbedringsarbejder, jf. kapitel 3, foreslås det i *stk. 3,* at kommunalbestyrelsen kan stille krav om oplysninger vedrørende projektet, ejendommen og ejendommens økonomi, som er relevante for behandlingen af ansøgningen om indfasningsstøtte.

Med samme begrundelse foreslås det i *stk. 4,* at kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for indfasningsstøtte, samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejder vejledningsmateriale om aftalt grøn byfornyelse, der blandt andet vil omhandle den mest hensigtsmæssige tilrettelæggelse af aftaleindgåelsen.

Til § 50 h

Det foreslås, at indfasningsstøtten til lejeforhøjelsen det første år højst skal kunne udgøre to tredjedele af den del af lejeforhøjelsen, som vedrører de aftalte energibesparende foranstaltninger.

Det er kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, om der skal ydes indfasningsstøtte, og hvor høj indfasningsstøtten skal være. Vurderingen skal bygge på forhold vedrørende lejeforhøjelsens størrelse og arbejdernes karakter og den beregnede energibesparelse. Der er ikke tale om, at kommunalbestyrelsen skal foretage en individuel vurdering af den enkelte lejers økonomi og betalingsevne. Kommunalbestyrelsen skal, på baggrund af et samlet skøn over lejestigningen, værdien af de energibesparende foranstaltninger for lejerne, herunder energibesparelsen, samt muligheden for at aftale om gennemførelse af de energibesparende foranstaltninger mellem ejer og lejere vil komme i stand, tage stilling til, om der er behov for at yde indfasningsstøtte til de energibesparende foranstaltninger, og i givet fald, hvor stor en del af lejeforhøjelsen indfasningsstøtten skal udgøre.

I *stk. 2,* foreslås det, at indfasningsstøtten ydes i 10 år. Efter forslaget nedsættes indfasningsstøtten efter det første år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Det foreslås i *stk. 3*, at indfasningsstøtte kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den lejer, som var lejer på varslingstidspunktet for huslejeforhøjelsen. Afgørende for, om der kan ydes indfasningsstøtte, er, at lejeren var lejer af lejemålet umiddelbart før lejeforhøjelsen, såvel som på det tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen i forbindelse med de energibesparende foranstaltninger varsles.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* vedrører den situation, at en lejer, til hvis bolig der ydes indfasningsstøtte, flytter. Når lejeren flytter, bortfalder den del af indfasningsstøtten, som vedrører denne bolig. Nye lejere er ikke berettiget til at modtage indfasningsstøtte. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning.

Opmærksomheden henledes på, at ydelse af indfasningsstøtte ikke er en omstændighed, der har betydning for den vurdering, der skal ske i henhold til bestemmelsen i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 5, stk. 8. Denne bestemmelse fastslår, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Begrundelsen for ikke at lade indfasningsstøtten indgå i vurderingen af lejevilkårene er, at der er tale om offentlig støtte til midlertidig nedbringelse af en lejeforhøjelse som følge af gennemførelse af energibesparende arbejder.

Det foreslås i *stk. 5,* at indfasningsstøtten udbetales til ejeren. Da lejeforhøjelsen efter arbejdernes gennemførelse i henhold til lejelovens § 58 a, stk. 8, skal beregnes med fradrag af indfasningsstøtten, erstatter indfasningsstøtten lejeindtægter, hvilket betyder, at denne støtte er skattepligtig for ejeren.

Til § 50 i

Såfremt de energibesparende arbejder, der skal gennemføres i ejendommen, er så omfattende, at boligen vil være ubeboelig, mens arbejdet foregår, foreslås det, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om genhusning af lejerne efter de gældende regler i lovens kapitel 8. Kommunalbestyrelsen kan med et tilbud om genhusning fremme mulighederne for, at der gennemføres omfattende energiarbejder.

Efter de gældende bestemmelser i lovens kapitel 8 om erstatningsboliger er det kommunalbestyrelsen, der har kompetencen til at beslutte, om genhusningstilbuddet skal være permanent genhusning eller midlertidig genhusning, såfremt arbejderne kan gennemføres inden for en periode på højst 6 måneder. Er der tale om genhusning i forbindelse med aftale om grøn byfornyelse efter dette kapitel, kan kommunal-

bestyrelsen dog ikke kræve permanent genhusning, hvis lejerne ønsker at vende tilbage til boligen efter arbejdernes færdiggørelse, selv om boligen igen kan være beboelig inden for 6 måneder, jf. forslagets § 50 j. Lejeforholdet er derfor ikke ophørt, og lejeren har ret til at komme tilbage sit lejemål.

Til § 50 j

Bestemmelsen omfatter de lejere, som ønsker at blive boende i ejendommen efter arbejdernes gennemførelse.

Såfremt det arbejde, der skal gennemføres i ejendommen, er så omfattende, at boligen vil være ubeboelig, mens arbejdet foregår, vil lejerne ikke kunne opsiges efter reglerne i lejelovens kapitel XIII. Dette gælder, selv om gennemførelsestiden for arbejderne overstiger 6 måneder. Bestemmelsen er en undtagelse fra hovedreglen i lovens § 61 om kommunalbestyrelsens ret til at beslutte, at genhusningen skal ske som permanent genhusning.

Lejeren har således en kontraktmæssig ret til at komme tilbage til beboelseslejemålet efter arbejdernes gennemførelse.

I den midlertidige fraflytningsperiode vil der, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, kunne oppebæres individuel boligstøtte efter boligstøttelovens almindelige regler.

Til § 50 k

Det foreslås, at udgifter til indfasningsstøtte og genhusning afholdes af kommunen, hvorefter kommunen kan opnå refusion fra staten på halvdelen af udgiften, da det ligger i ordningen, at det er kommunalbestyrelsen, der afgør, om den ønsker at yde støtte til de energibesparende arbejder.

Til § 50 l

Det foreslås, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter dette kapitel ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Til § 50 m

Det foreslås i bestemmelsens *stk. 1,* at lejer kan klage over, at den af lejerne accepterede aftale ikke opfylder bestemmelserne i § 50 e.

Lejerens klage skal indbringes for huslejenævnet.

Det bemærkes, at i det omfang udlejeren og lejerne i forbindelse med arbejdets gennemførelse indgår en aftale om forhold, som ikke reguleres af de i lovforslaget indeholdte bestemmelser, vil afgørelse af tvister vedrørende denne del af aftalen ikke være omfattet af den foreslåede regel i § 50 l. Prøvelse af, om denne aftale er ugyldig eller misligholdt, vil således skulle ske ved domstolene.

Afgørelsen af, om den indgåede aftale er ugyldig af andre grunde end opfyldelse af bestemmelserne i § 50 e henhører under domstolene. Hvis en tvist mellem udlejeren og lejerne vedrører forhold, der både henhører under huslejenævnet og domstolene, vil hele sagen skulle afgøres ved domstolene.

Det foreslås i *stk. 2,* at lejer har en frist på 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, til at indbringe sagen for huslejenævnet.

Efter forslagets *stk. 3* finder bestemmelserne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene tilsvarende anvendelse for behandling af sager efter reglerne i dette kapitel i huslejenævnet.

Til § 4

Til nr. 1-12

Det foreslås, at udlejere af almene boliger får tilsvarende muligheder for ud over lejen at få refunderet sine udgifter til energi til køling af de enkelte lejemål, som gælder for leverancer af vand og varme.

Forslaget indebærer, at udlejeren kan forlange opsat målere til måling af lejernes forbrug af energi til køling af lejemålene.

Med forslaget skabes større gennemsigtighed over for energiforbruget til køling, så lejeren får mulighed for at tilpasse sit forbrug af køling med henblik på at opnå en besparelse på sine forbrugsudgifter.

Efter forslaget skal udlejeren årligt aflægge regnskab for forbruget af energi til køling. I regnskabet kan udlejeren kun medtage udgifter vedrørende selve energiforbruget til kølingen, hvis der er tale om et køleanlæg i ejendommen, som udlejeren selv står for driften af. Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af anlægget kan udlejeren som for andre indretninger i ejendommen medtage i de driftsudgifter, der kan indgå i balancelejen.

Forsynes ejendommen derimod med fjernkøling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, er det foreslået, at udlejeren i sit regnskab skal kunne medtage de udgifter, som det kollektive anlæg opkræver for kølingsleverancen. Regnskabsåret for køling fra et kollektivt forsyningsanlæg skal følge det kollektive forsyningsanlægs regnskabsår. Dette svarer til, hvad der gælder for udgifter til varmeforsyning fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg.

Hvis regnskabsåret for det kollektive kølingsforsyningsanlæg ikke er sammenfaldende med regnskabsåret eller aflæsningsperioden for det kollektive varmeforsyningsanlæg, skal der udarbejdes særskilte regnskaber for varme og køling, jf. forslaget i nr. 8. Hvis regnskabsåret for vand ikke er sammenfaldende med nogen af de kollektive forsyningsanlægs, kan udlejeren efter den foreslåede bestemmelse i nr. 6 vælge at udarbejde et særskilt regnskab for vand.

Som for vandudgifter er det foreslået, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til den del af udgiften til køling, der før opsætning og afregning efter målere var indeholdt i lejen, når lejerne overgår til særskilt afregning efter kølingsforbrug.

Til § 5

Til nr. 1-13

Det foreslås, at udlejere af erhvervslejemål efter lov om leje af erhvervslokaler mv. får tilsvarende muligheder for ud over lejen at få refunderet sine udgifter til energi til køling af de enkelte lejemål, som gælder for leverancer af vand og varme.

Forslaget indebærer, at udlejeren kan forlange opsat målere til måling af lejernes forbrug af energi til køling af lejemålene. Udlejer og lejere kan dog aftale, at udgiften til køling skal være indeholdt i lejen.

Med forslaget skabes større gennemsigtighed over for energiforbruget til køling, så lejeren får mulighed for at tilpasse sit forbrug af køling med henblik på at opnå en besparelse på sine forbrugsudgifter, hvis ikke det er aftalt, at udgiften til køling skal være indeholdt i lejen.

Efter forslaget skal udlejeren årligt aflægge regnskab for forbruget af energi til køling. I regnskabet kan udlejeren kun medtage udgifter vedrørende selve energiforbruget til kølingen, hvis der er tale om et køleanlæg i ejendommen, som udlejeren selv står for driften af. Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af anlægget skal udlejeren som for andre indretninger i ejendommen afholde af sin lejeindtægt, herunder beløb, der er afsat til udvendig vedligeholdelse.

Forsynes ejendommen derimod med fjernkøling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, er det foreslået, at udlejeren i sit regnskab skal kunne medtage de udgifter, som det kollektive anlæg opkræver

for kølingsleverancen. Regnskabsåret for køling fra et kollektivt forsyningsanlæg skal følge det kollektive forsyningsanlægs regnskabsår. Dette svarer til, hvad der gælder for udgifter til varmeforsyning fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg.

Hvis regnskabsåret for det kollektive kølingsforsyningsanlæg ikke er sammenfaldende med regnskabsåret eller aflæsningsperioden for det kollektive varmeforsyningsanlæg, skal der udarbejdes særskilte regnskaber for varme og køling, jf. forslaget i nr. 8. Hvis regnskabsåret for vand ikke er sammenfaldende med nogen af de kollektive forsyningsanlægs, kan udlejeren efter den foreslåede bestemmelse i nr. 5 vælge at udarbejde et særskilt regnskab for vand.

Som for vandudgifter er det foreslået, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til den del af udgiften til køling, der før opsætning og afregning efter målere var indeholdt i lejen, når lejerne overgår til særskilt afregning efter kølingsforbrug. Det er endelig foreslået, at ændringer i betalingsbetingelserne for køling skal gælde uanset, om der tidligere er aftalt andet i lejeforholdet. Der kommer således efter forslaget til at gælde samme betingelser for køling som for vand og varme.

Til § 6

I stk. 1 er det foreslået, at loven træder i kraft den 1. juli 2014.

I stk. 2 er det foreslået, at forslaget i § 1, nr. 15-16, kun skal gælde for godtgørelse for råderetsarbejder, som lejeren gennemfører efter lovens ikrafttræden. Råderetsarbejder, som er gennemført helt eller delvist før lovens ikrafttræden, kan således ikke godtgøres lejeren efter de foreslåede bestemmelser, medmindre det aftales mellem udlejeren og lejeren.

I stk. 3 er det foreslået, at forslaget i § 2, nr. 2, kun skal gælde lejligheder, der moderniseres efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og udlejes efter lovens ikrafttræden. Det er således afgørende, om lejeperioden begynder før eller efter lovens ikrafttræden. Hvis lejeperioden begynder før lovens ikrafttræden 1. juli 2014, vil lejeforholdet derfor ikke være omfattet af forslaget i § 2, nr. 2.

Lejligheder, der allerede før lovens ikrafttræden udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne genudlejes efter de hidtidige regler. Det vil således ikke være et krav for at udleje sådanne lejligheder efter § 5, stk. 2, at ejendommen har en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, eller at ejeren har gennemført energiforbedringer for mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for boligdelen af ejendommen.

Bilag 1

Lovforslag sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august2010, som ændret ved § 148 i lov nr. 1336 af 19. december2008, § 3 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 1 i lov nr.517 af 5. juni 2012, § 1 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og § 2 i lov nr. 901 af 4. juli 2013, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 4 a indsættes:

»**§ 4 b.** For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 2. Har udlejeren helt eller delvist undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter § 58 a. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

§ 37. …

Stk. 3. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejeren kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere.

2. I *§ 37, stk. 3,* indsættes som *2. pkt.*:

»Udlejeren kan dog kræve, at fordelingen af udgiften til varmt vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af varmt vand er påbudt i henhold til lov.«

§ 46 a. …

Stk. 3. Leverer udlejeren varme og varmt vand, og overstiger udgifterne hertil ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år halvdelen af lejen for den pågældende periode, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og varmt vand, der er angivet i en

3. I *§ 46 a, stk. 3,* ændres »58, stk. 3« til: »58, stk. 4«.

energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Foreligger der ikke energimærkning med tilhørende energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan lejerne, såfremt forholdet er omfattet af 1. pkt., kræve, at udlejeren gennemfører en sådan energimærkning. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. § 58, stk. 3.

§ 46 j. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejeren kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

4. I *§ 46 j, stk. 1,* indsættes efter 1. pkt.:

»Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af vand er påbudt i henhold til lov.«

5. Efter kapitel VII B indsættes:

»Kapitel VII C

Udgifter til køling m.v.

§ 46 r. Leverer udlejeren køling og andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere, hvis installation af målere til måling af energiforbruget til køling er påbudt i henhold til lov. Betaling for køling efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. I kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i den periode, som regnskabet vedrører. Sker leverancen fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift i kølingsregnskabet. Endvidere skal udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til køling, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medtages i kølingsregnskabet. Rabatydelser o. lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret kølingsfordeling efter stk. 1 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 1 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en kølingsregnskabsperiodes begyndelse. Lejen nedsættes samtidig med et beløb, der svarer til energiudgiften til køling i det sidste regnskabsår.

§ 46 s. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende a conto-bidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for kølingsregnskabsperioden.

§ 46 t. Kølingsregnskabsåret begynder den 1. juni, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at kølingsregnskabet fremtidig skal begynde på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 3. For ejendomme, hvor leverancen sker fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal kølingsregnskabsåret dog følge det kollektive anlægs regnskabsår.

§ 46 u. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens køling i kølingsregnskabsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter kølingsregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede kølingsudgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigel-

se, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 2. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når kølingsregnskabet er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod kølingsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af kølingsregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kølingsregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til kølingsregnskabet.

§ 46 v. Har lejeren betalt for lidt i a conto-bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i a conto-bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at kølingsregnskabet er udsendt.

§ 46 x. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 46 u, stk. 1, nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 46 u, stk. 1, nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale kølingsbidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt kølingsbidrag for den afsluttede kølingsregnskabsperiode.

§ 46 y. Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren til det følgende kølingsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 46 v tilsvarende anvendelse.

§ 46 z. Bestemmelserne i § 46 r, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 46 r, stk. 1, 3. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds o. lign., hvis vedtægter, fundatser o. lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til forbrugsmåling af køling, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 46 s, stk. 3, og i §§ 46 u-46 y kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Stk. 4. Beslutninger efter § 46 r, stk. 1, er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 5. Bestemmelsen i § 46 t, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale.«

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren under iagttagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

6. I *§ 47, stk. 1, litra a*, ændres »§§ 58, stk. 3, og 62 b« til:»§ 58, stk. 3 og 4, og § 62 b«, og »§§ 46 a, stk. 3, og 62 b« ændres til: »§ 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b«.

7. I *§ 47, stk. 1,* indsættes efter litra a som nyt litra:

a) lejeforhøjelser efter §§ 58, stk. 3, og 62 b og forbedringer efter §§ 46 a, stk. 3, og 62 b,

b) lejeforhøjelser efter § 63 b og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a,

c) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,

d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedringer,

e) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,

f) lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og

g) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

»b) lejeforhøjelse efter § 58 a og aftalte forbedringer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,«.

Litra b-g bliver herefter litra c-h.

8. I *§ 47, stk. 1, sidste pkt.,* ændres »litra c« til: »litra d«.

§ 47. …

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål, der er forbedret efter § 62 b, samt lejemål omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3-5, og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor by- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf.

9. I *§ 47, stk. 2, 2. pkt.,* indsættes efter »forbedret efter«: »§ 58, stk. 3, og«, og i *4. pkt.* indsættes efter »byfornyelse«: »eller en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer«.

lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

§ 58. Har udlejeren under iagttagelse af § 66 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 46 a, stk. 3, samt fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 46 a, stk. 3, kan han forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 4. Har udlejeren udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i lov om byfornyelse, kan han i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter stk. 1 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Stk. 5. Den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter § 63 e, medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelserne efter stk. 1.

Stk. 6. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

10. *§ 58, stk. 1, 2. pkt.,* ophæves.

11. I *§ 58* indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* For arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.«

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 4-7.

12. Efter § 58 indsættes:

»**§ 58 a.** I lejemål, hvor der er indgået aftale mellem udlejeren og lejerne efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan der aftales en lejeforhøjelse, der beregnes på grundlag af de samlede udgifter til de gennemførte energibesparende arbejder, der er omfattet af aftalen efter den nævnte

lovs kapitel 6 a, jf. dog stk. 4. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige, hvad der er aftalt på grundlag af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse, som lejerne har modtaget efter § 50 e, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, medmindre aftalen er tiltrådt af samtlige lejere, jf. samme lovs § 50 e, stk. 2.

Stk. 2. I ejendomme, der indeholder såvel lejemål, der helt eller delvist er udlejet til beboelse, som lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal der ske en forholdsmæssig fordeling af udgifter, som vedrører begge typer af lejemål.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til de aftalte arbejder, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign.

Stk. 4. Såfremt det er aftalt mellem udlejer og lejere, at der til gennemførelse af de energibesparende arbejder anvendes beløb afsat efter §§ 22 og 63 a eller efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller støtte efter anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1.

Stk. 5. Lejeforhøjelsen fordeles indbyrdes på de lejemål, der er omfattet af stk. 1, i forhold til de omfattede lejemåls andel af det samlede bruttoetageareal af de lejemål, der lovligt helt eller delvist kan anvendes til beboelse.

Stk. 6. Hvis en aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger efter reglerne i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer er ugyldig eller ophæves, finder §§ 58, 59 og 59 a og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Er arbejderne iværksat på det tidspunkt, hvor aftalens bortfald konstateres, finder §§ 59 a og 66 og §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene dog ikke anvendelse.

Stk. 7. § 59, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Såfremt der ydes indfasningsstøtte efter §§ 50 f-50 h i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal det af varslingen fremgå, at indfasningsstøtten er fradraget ved beregningen af lejeforhø-

jelse. Aftrapning af indfasningsstøtten, jf. § 50 h, stk. 2, i samme lov skal fremgå af varslingen.

Stk. 9. Senere lejeforhøjelser, der udelukkende skyldes regulering af indfasningsstøtten efter § 50 h, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.«

§ 59 a. Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

13. I *§ 59 a, stk. 1,* indsættes som *2. pkt.*:

»Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

14. Efter § 59 d indsættes:

»**§ 59 e.** For de enkelte lejemål, der helt eller delvist er udlejet til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der lovligt vil kunne opkræves, efter arbejdernes gennemførelse. Afgørelsen skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

Stk. 2. For uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvist kan anvendes til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejdernes gennemførelse.

Stk. 3. Huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling. Nævnet kan ved senere indbringelse kun ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan af parterne indbringes for boligretten, jf.

§ 43, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter samme lovs § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Fristen for indbringelse for boligretten efter samme lovs § 43, stk. 1, og § 44, stk. 6, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren får udleveret nævnets afgørelse.

§ 59 f. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a-59 e af en lejeforhøjelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 2, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

§ 62 a. …

Stk. 5. Godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter beregnet efter stk. 4, som efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning overstiger 10.000 kr. Godtgørelsen kan højst udgøre 30.000 kr. Godtgørelse på mindre end 2.000 kr. udbetales ikke. Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om merværdiafgift (momsloven), og som driver bygge- og anlægsvirksomhed. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt.[2)] i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

15. I *§ 62 a, stk. 5,* ændres »10.000 kr.« til: »13.938 kr.«, »30.000 kr.« ændres til: »110.252 kr.«, og »2.000 kr.« ændres til: »2.788 kr.«

16. *§ 62 a, stk. 5, 5.* og *6. pkt.,* ophæves og i stedet indsættes:

»De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører.«

§ 73…..

Stk. 3. Såfremt der er tale om et lejemål, som udlejeren agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejeren straks meddele lejeren dette og senest 1 måned efter lejerens meddelelse om bytte anmo-

17. I *§ 73, stk. 3, 5. pkt.,* ændres »§ 5, stk. 3« til: »§ 5, stk. 4«.

de huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejeren skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejeren. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejeren straks give lejeren kopi heraf. Undlader udlejeren at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte. Ved forhåndsgodkendelsen ses bort fra bestemmelsen i § 5, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 5. …

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 2 i lov nr.517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og lov nr. 413 af 29. april 2013, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 5, stk. 2, 3. pkt.,* indsættes efter »omfattet af«: »§ 58, stk. 3, i lov om leje,«.

det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

§ 5. …

Stk. 6. Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor by- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse

2. I *§ 5* indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, jf. §§ 58 eller 58 a i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a eller lov om privat byfornyelse. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2012-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 4-10.

3. I *§ 5, stk. 6, 1.pkt.,* der bliver stk. 7, 1. pkt., indsættes efter »i denne lov,«: »§ 58, stk. 3, § 58 a og«, og efter »§ 62 b i lov om leje« indsættes: », kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer«.

efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 7. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,

2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, og § 62 b i lov om leje,

3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,

4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,

5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,

6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

Stk. 8. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 9. Reglen i stk. 8 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-7.

§ 7....

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen

4. *§ 5, stk. 7, nr. 2,* der bliver stk. 8, nr. 2, affattes således:

»2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 58, stk. 3, § 58 a og § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,«.

5. I *§ 5, stk. 9,* der bliver stk. 10, ændres »stk. 8« til: »stk. 9«, og »stk. 1-7« ændres til: »stk. 1-8«.

6. I *§ 7, stk. 2, 2. pkt.,* ændres »§ 5, stk. 7« til: »§ 5, stk. 8«.

af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 7, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

§ 25 a. …

Stk. 2. Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 1, eller sag herom er under behandling, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

7. I *§ 25 a, stk. 2,* indsættes som *2.* og *3. pkt.*:
»Det samme gælder størrelsen af den leje, som en udlejer vil kunne opkræve ved udlejning af et lejemål, der er gennemgribende forbedret efter reglerne i § 5, stk. 2. Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

8. Efter § 25 d indsættes:

»**§ 25 e.** For de enkelte lejemål, der helt eller delvist er udlejet til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der lovligt vil kunne opkræves, efter arbejdernes gennemførelse. Afgørelsen skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, i lov om leje som efter § 58 a i samme lov.

Stk. 2. For uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvist kan anvendes til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejdernes gennemførelse.

Stk. 3. Huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling. Nævnet kan ved senere indbringelse kun ænd-

re afgørelsen efter stk. 1 og 2, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6. Fristen for indbringelse for boligretten efter § 43, stk. 1, og § 44, stk. 6, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren får udleveret nævnets afgørelse.

§ 25 f. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter §§ 25 a-25 e af en lejeforhøjelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 2, eller svar efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

§ 27. …

Stk. 2. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i lejelovens § 46 a, stk. 3, kan han kræve en lejeforhøjelse, der dækker de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. lejelovens § 58, stk. 3.

9. I *§ 27, stk. 2,* ændres »§ 58, stk. 3« til: »§ 58, stk. 4«.

10. I *§ 27, stk. 2,* indsættes som *2. pkt.*:

»Har en udlejer gennemført energibesparende arbejder efter reglen i § 58, stk. 3, i lov om leje, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne, jf. § 58, stk. 3, i lov om leje.«

§ 61. Af sine renteindtægter kan fonden foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 3 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinjer fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der

11. I *§ 61, stk. 1,* indsættes efter 5. pkt.:

»Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og ministeren for by, bolig og landdistrikter, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.«

fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og socialministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Socialministeren fastsætter de nærmere retningslinjer for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens renteindtægter for det pågældende år.

§ 3

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 504 af 16. maj 2013, foretages følgende ændring:

1. Efter kapitel 6 indsættes:

»Kapitel 6 a

Aftalt grøn byfornyelse

Anvendelsesområde for dette kapitel

§ 50 a. Udlejer og lejere i private udlejningsejendomme, hvor et eller flere lejemål helt eller delvist er udlejet til beboelse, kan indgå aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

Stk. 2. Aftale kan alene indgås mellem udlejer og lejere af lejligheder, der helt eller delvist anvendes til beboelse, og lejere af enkeltværelser, som hverken er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

§ 50 b. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses efter reglerne i dette kapitel som én ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme udlejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes efter reglerne i dette kapitel som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Aftalen

§ 50 c. Udlejeren og et flertal af lejerne kan på samtlige lejeres vegne indgå skriftlig aftale om gennemførelse af energibesparende arbejder og om lejeforhøjelse efter § 58 a i lov om leje som følge deraf.

Stk. 2. Aftale efter stk. 1 får tillige virkning for lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

§ 50 d. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentation, jf. § 64 i lov om leje, skal udlejeren inddrage beboerrepræsentanterne i projektet, forinden ejendommens øvrige lejere inddrages. § 66 i lov om leje finder ikke anvendelse på energibesparende arbejder omfattet af dette kapitel.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejeres vegne indgå en skriftlig aftale med udlejer om gennemførelse af energibesparende arbejder og lejeforhøjelser. 1. pkt. finder kun anvendelse, såfremt gennemførelsen af de energibesparende arbejder vil medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, maksimalt vil udgøre 93 kr. pr. m^2 bruttoetageareal. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder de energibesparende arbejder, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende energibesparende arbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for de energibesparende arbejders gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt give samtlige beboere meddelelse om beslutningen samt oplyse, at såfremt ¼ af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2012-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders-periode sluttende i juni måned i året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Aftale efter stk. 2 får tillige virkning for lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

§ 50 e. Det er en betingelse for aftalens gyldighed, at:

1) aftalen er indgået på en af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejdet aftaleblanket,

2) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder,

3) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager en skriftlig erklæring udarbejdet af et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af aftalen,

4) bestemmelserne i §§ 50 c og 50 d er opfyldt, og

5) udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til alle lejere omfattet af § 50 a, stk. 2.

Stk. 2. Hvis aftalen efter § 50 a, er tiltrådt af samtlige lejere, finder kravet i stk. 1, nr. 2 ikke anvendelse.

Indfasningsstøtte

§ 50 f. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen beregnet efter § 58 a i lov om leje som følge af de aftalte energibesparende foranstaltninger, jf. § 50 a.

§ 50 g. Ejere af ejendomme, der er omfattet af § 50 a, stk. 1, kan, inden aftale med lejerne indgås, jf. § 50 a, stk. 2, ansøge om indfasningsstøtte.

Stk. 2. Ansøgningen fremsendes til kommunalbestyrelsen bilagt:

1) Den skriftlige erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af projektet, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 3, og

2) huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 2, eller dokumentation for, at aftalen efter § 50 a, er tiltrådt af samtlige lejere.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om oplysninger vedrørende projektet og ejendommen, som er relevante for behandlingen af ansøgningen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for indfasningsstøtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. Betingelserne skal fremgå af tilsagnet til ejer meddelt i medfør af stk. 1.

§ 50 h. Indfasningsstøtten kan det første år højst udgøre to tredjedele af lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Indfasningsstøtte ydes i 10 år. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Stk. 3. Indfasningsstøtte kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den, som var lejer på tidspunktet for lejeforhøjelsens varsling.

Stk. 4. Ved en lejers fraflytning bortfalder den del af støtten, som vedrører den pågældende bolig. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning, jf. 1. pkt., så snart lejerens opsigelse modtages.

Stk. 5. Indfasningsstøtte udbetales til ejeren af ejendommen.

Genhusning

§ 50 i. Hvis et projekt om aftalt grøn byfornyelse efter § 50 a nødvendiggør, at en eller flere boliger skal fraflyttes, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om at stille erstatningsbolig til rådighed efter bestemmelserne i kapitel 8, jf. dog § 50 j.

§ 50 j. Hvis en bolig skal fraflyttes som følge af gennemførelse af energibesparende arbejder i medfør af reglerne i dette kapitel, og lejer ønsker at fortsætte lejemålet efter arbejdernes gennemførelse, kan udlejer ikke opsige lejer efter bestemmelserne i lov om leje.

Refusion

§ 50 k. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til indfasningsstøtte og genhusning efter dette kapitel.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt betingelserne i § 94, stk. 5, er opfyldt.

Klage

§ 50 l. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter dette kapitel kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 50 m. Klage over, at den af lejerne skriftligt accepterede aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder ikke opfylder betingelserne i § 50 e, kan af den enkelte lejer indbringes for huslejenævnet.

Stk. 2. Indbringelsen efter stk. 1 skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejeren.

Stk. 3. Bestemmelserne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene om sagernes behandling i huslejenævn finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter reglerne i dette kapitel.«

§ 4

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010, som ændret ved § 2 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 3 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 518 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 273 af 19. marts 2013 og § 3 i lov nr. 901 af 4. juli 2013, foretages følgende ændringer:

Kapitel 10

Betaling for varme og vand m.v.

1. I *overskriften* til kapitel 10 indsættes efter »varme«: », køling«.

§ 52. Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udlejeren kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand refunderet efter reglerne i dette kapitel, når forbruget fordeles på grundlag af fordelingsmålere. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen.

2. I *§ 52, stk. 1, 2. pkt.,* indsættes efter »vand«: »og køling«.

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet.

3. I *§ 52, stk. 2, 2. pkt.,* indsættes efter »opvarmning,«: »og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget«.

4. I *§ 52, stk. 2, 3. pkt.,* ændres »varmeforsyningsanlæg« til: »forsyningsanlæg«.

Stk. 3. Leverer udlejeren hverken varme eller varmt vand, og afregnes lejerens forbrug af vand ikke på grundlag af fordelingsmålere, udarbejdes ikke forbrugsregnskab. De udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen og opkræves 1 gang om året eller løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen. De udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal og opkræves løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen.

5. I *§ 52, stk. 3, 1. pkt.,* ændres »varme eller varmt vand« til: »varme, varmt vand eller køling«.

Stk. 4. Lejerens bidrag efter stk. 1 og 3 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Indeholder forbrugsregnskabet både udgifter til kollektiv varmeforsyning og til vand, og er det ikke muligt at fastsætte sammenfaldende regnskabsår eller afregningsperiode for de to ydelser, jf.

6. I *§ 52, stk. 5,* indsættes efter »varmeforsyning«: », til køling«, og »to« ændres til: »tre«.

§ 53, stk. 4, kan udlejeren vælge at udarbejde et separat regnskab for vandudgifter efter reglerne i dette kapitel.

§ 53. Forbrugsregnskabet skal udformes således, at det fremgår, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger eller § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., og hvor stor en del der vedrører vand. For hver af de to udgiftstyper skal det ligeledes fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, jf. § 56, stk. 1, samt om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. § 56, stk. 3. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Regnskabsperioden er fra 1. juni til 31. maj, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal regnskabsåret dog følge varmeforsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

§ 54. Fordelingen af udgifterne til varme og de udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal.

Stk. 2. Udlejeren kan forlange, at den hidtidige fordeling af varmeudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere. Ligeledes kan udlejeren forlange,

7. I *§ 53, stk. 1, 1. pkt.,* indsættes efter »vedrører vand«: »henholdsvis køling,« og i *2. pkt.* ændres »to« til: »tre«.

8. I *§ 53, stk. 4,* indsættes som 2. pkt.:

»Sker leverancen af køling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabsåret dog følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg.«

9. *§ 54, stk. 2, 2. pkt.,* affattes således:

»Ligeledes kan udlejeren forlange, at fordelingen af udgiften til vand og køling fremover sker på grundlag af fordelingsmålere«.

at fordelingen af udgiften til vand fremover fordeles på grundlag af vandfordelingsmålere.

Stk. 3. Fordelingen af udgifterne til varmt vand mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse enten efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser eller efter egnede varmtvandsfordelingsmålere.

Stk. 4. Udlejeren kan forlange, at den hidtidige fordeling af varmtvandsudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske enten efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser eller efter egnede varmtvandsfordelingsmålere.

Stk. 5. Udgifter som følge af ændret fordeling til fordeling efter målere efter stk. 2 og 4 betragtes som forbedring.

Stk. 6. Beslutninger efter stk. 2 og 4 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en forbrugsregnskabsperiodes begyndelse. Ved overgang til afregning for vand efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.

10. *§ 54, stk. 6, 2. pkt.,* affattes således:

»Ved overgang til afregning for vand og køling efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften og kølingsudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.«

§ 56. Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmeforsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

11. I *§ 56, stk. 1,* indsættes som *4. pkt.*:

»Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.«

§ 60. …

Stk. 4. Uanset reglerne i dette kapitel kan udlejeren forlange, at lejeren fremtidig betaler udgifter til forsyning med varme og vand på grundlag af afregningsmålere direkte til leverandøren. Ændrin-

12. I *§ 60, stk. 4, 1. pkt.,* indsættes efter »varme«: », køling«, i *3. pkt.* indsættes efter »vand«: »eller køling«, og i *4. pkt.* indsættes efter »varme«: », køling«.

gen kan gennemføres med 6 ugers varsel til et forbrugsregnskabsårs begyndelse. Vedrører ændringen afregning for vand, som ikke opkræves over forbrugsregnskabet, kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel. Ændringer af betalingsbetingelserne for varme og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.

Kapitel 9

Betaling for varme og vand m.v.

§ 45. Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udlejeren kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand refunderet efter reglerne i dette kapitel, når forbruget fordeles på grundlag af fordelingsmålere. Udgifterne hertil kan ikke indeholdes i lejen, medmindre parterne har aftalt dette.

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab for ejendommen. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, dog ligeledes medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Indeholder forbrugsregnskabet både udgifter til kollektiv varmeforsyning og til vand, og er det ikke muligt at fastsætte sammenfaldende regnskabsår eller afregningsperiode for de to ydelser, jf.

§ 5

I lov om leje af erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, som ændret ved § 3 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, foretages følgende ændringer:

1. I *overskriften* til kapitel 9 indsættes efter »varme«: », køling«.

2. I *§ 45, stk. 1, 2. pkt.,* indsættes efter »vand«: »og køling«.

3. I *§ 45, stk. 2, 2. pkt.,* indsættes efter »opvarmning,«: »og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget«.

4. I *§ 45, stk. 2, 3. pkt.,* ændres »varmeforsyningsanlæg« til: »forsyningsanlæg«.

5. I *§ 45, stk. 3,* indsættes efter »varmeforsyning«: », til køling«, og »to« ændres til: »tre«.

§ 46, stk. 4, kan udlejeren vælge at udarbejde et separat regnskab for vandudgifter efter reglerne i dette kapitel.

Stk. 4. Leverer udlejeren hverken varme eller varmt vand, og afregnes lejerens forbrug af vand ikke på grundlag af fordelingsmålere, kan udlejeren undlade at udarbejde forbrugsregnskab. Udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan i så fald opkræves efter reglerne i § 11.

6. I *§ 45, stk. 4, 1. pkt.,* indsættes efter »af vand«: »eller køling«.

§ 46. Forbrugsregnskabet skal udformes således, at det fremgår, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift, der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og hvor stor en del, der vedrører vand. For hver af de to udgiftstyper skal det ligeledes fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, jf. § 49, stk. 1, samt om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. § 49, stk. 3. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejeren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

7. I *§ 46, stk. 1, 1. pkt.,* indsættes efter »bygninger, «: »og køling, « og i *2. pkt.* ændres »to« til: »tre«.

8. I *§ 46, stk. 4,* indsættes som *2. pkt.*:

»Sker leverancen af køling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabsåret dog følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg.«

§ 47. Fordelingen af udgifterne til varme og varmt vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og, for så vidt angår levering af varmt vand, efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Stk. 2. Udlejeren kan forlange, at den hidtidige fordeling af vand- og varmeudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske på grundlag af fordelingsmålere.

Stk. 3. Udgifter som følge af ændret fordeling efter stk. 2 betragtes som forbedring.

Stk. 4. Beslutninger efter stk. 2 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en forbrugsregnskabsperiodes begyndelse. Ved overgang til afregning for vand efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af

9. I *§ 47, stk. 2,* indsættes efter »vand-«: », kølings-«.

10. *§ 47, stk. 4, 2. pkt.,* affattes således:

»Ved overgang til afregning for vand og køling efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften

vandudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.

§ 49. Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmeforsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

§ 53. Uanset reglerne i dettekapitel kan udlejeren forlange, at lejeren fremtidig betaler udgifter til forsyning med varme, vand og elektricitet på grundlag af afregningsmålere direkte til leverandøren. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. Vedrører ændringen afregning for vand, som ikke afregnes over forbrugsregnskabet, kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel. Ændringer af betalingsbetingelserne for varme og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.

og kølingsudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.«

11. I *§ 49, stk. 1,* indsættes som *4. pkt.*:

»Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.«

12. I *§ 53, 1. pkt.,* indsættes efter »varme,«: »køling,«, og i *3. pkt.* indsættes efter »vand«: »eller køling«.

13. *§ 53, 4. pkt.,* affattes således:

»Ændringer af betalingsbetingelserne for varme, køling og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.«

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2014.

Stk. 2. Lovens § 1, nr. 15 og 16, finder alene anvendelse på forbedringsarbejder, der af lejeren påbegyndes efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. § 2, nr. 2, finder alene anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene begynder efter lovens ikrafttræden. For lejemål, der er gennemgribende forbedret efter § 5, stk. 2, i samme lov og udlejet før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.