



Til lejere, udlejere og huslejenævn m.fl.

NOTAT

Dato: 1. juli 2014
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2013-3841
Sagsbehandler: NH
Dok id:

Orientering om mulighederne for anvendelse af de nye bestemmelser i lov nr. 439 af 6. maj 2014 om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, aftalt grøn byfornyelse og afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse i forbindelse med gennemførelse af energiforbedringer i private udlejningsejendomme

Folketinget vedtog ved 3. behandlingen lovforslag L 129 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). Lovforslaget er stadfæstet som lov nr. 439 af 6. maj 2014 og træder i kraft 1. juli 2014, bortset fra bestemmelserne om måling af varmt vand og køling, der er trådt i kraft 1. juni 2014.

Loven indeholder en række ændringer, der skal skabe større incitamenter hos såvel udlejere som lejere til at gennemføre energiforbedringer.

Hovedelementerne i loven er

1. nye bestemmelser om totaløkonomisk rentable energiforbedringer,
2. nye bestemmelser om aftalt grøn byfornyelse,
3. energimæssige krav til bygningen for gennemførelse af gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, således at ejendommen skal have en energimærkning på D eller bedre, eller udlejeren skal dokumentere at have foretaget energiforbedringer for mindst 400 kr. pr. m² for boligdelen af ejendommen, for at udlejeren kan fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2,
4. forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser for at give udlejeren et bedre overblik over de økonomiske konsekvenser af gennemførelse af forbedringer, herunder energiforbedringer,
5. forhøjelse af lejernes råderetsbeløb til samme niveau som i almene boliger, således at lejerne får bedre muligheder for at gennemføre forbedringer, herunder energiforbedringer, i deres beboelseslejligheder mod godtgørelse ved fraflytning for de nedskrevne forbedringsudgifter efter de gældende regler i lejeloven, og
6. hjemmel til at udlejeren kan forlange opsat målere til måling af forbruget af varmt og koldt vand samt køling, hvis det påbydes udlejeren i henhold til lov.

Nedenfor gives en nærmere orientering om indholdet af de nye bestemmelser om totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse, som kan medføre en ændret fordeling af gevinsten ved energibesparelser mellem lejere og udlejer i forhold til de gældende regler. Samtidig foretages en gennemgang af afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse ved gennemførelse af energiforbedringer.

1. Totaløkonomisk rentable energiforbedringer

Efter de gældende regler i lejelovgivningen bliver selv umiddelbart rentable investeringer i energibesparelser ofte ikke gennemført, fordi der er usikkerhed om, hvem der vil høste de økonomiske fordele af investeringerne. Selv om både, lejere, udlejere 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 udlejere i dag ikke på kort sigt har et tilstrækkeligt økonomisk incitament til at foretage dem.

Med bestemmelserne om totaløkonomisk rentable energiforbedringer styrkes udlejerens incitament til at gennemføre energibesparende investeringer. Det sker ved at indføre en særlig valgfri ordning for lejeforhøjelse ved gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Ordningen er et alternativ til at kræve en forbedringsforhøjelse efter de allerede gældende bestemmelser om forbedringer. Udlejeren kan således vælge, om energiforbedringer skal gennemføres med en beregning af lejeforhøjelsen efter lejelovens § 58, stk. 1 eller efter § 58, stk. 3.

For at få det bedst mulige beslutningsgrundlag, kan udlejeren undersøge mulighederne for at opnå rådgivning fra et energiselskab om, hvilke initiativer der mest rentabelt og hensigtsmæssigt kan medtages i et totaløkonomisk projekt. I ordningen betragtes den enkelte lejers boligudgifter under ét, således at vægten lægges på summen af husleje og forbrugsudgifter.

Ordningen indebærer, at udlejeren kan opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler under forudsætning af, at der i projektet er totaløkonomisk rentabilitet. Udlejeren vil således kunne lade hele investeringen i energiforbedringerne indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen, dvs. såvel de rene forbedringsudgifter som vedligeholdelsesdelen af udgifterne, herunder den sparede fremtidige vedligeholdelse. Udgifterne opgøres dog efter samme principper som ved forbedringer. Det indebærer, at de udgifter, der kan medtages, skal være rimelige og nødvendige.

Der kan ikke i et totaløkonomisk projekt medtages andre arbejder end energiforbedringer og de vedligeholdelsesarbejder, der indgår som en del heraf, samt nødvendige følgearbejder. Der kan således ikke i et totaløkonomisk projekt medtages forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder, der ikke vedrører energibesparelser, med den virkning, at hele udgiften til disse arbejder kan medtages ved beregningen af lejeforhøjelsen. Udgifter til et certificeret energimærkningsfirmas gennemgang af projektet, jf. nedenfor, kan medtages i de udgifter, der danner grundlag for forbedringsforhøjelsen.

Lejeforhøjelsen har en absolut begrænsning ved, at den ikke kan overstige den dokumenterede besparelse ved at gennemføre energiforbedringerne. Herved sikres det, at lejernes samlede boligudgifter som følge af energiforbedringerne ikke forøges, hvis deres forbrug ikke stiger.

Udlejeren skal kunne dokumentere, at et forbedringsprojekt er totaløkonomisk rentabelt. Dette kan udlejeren dokumentere ved en erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma på baggrund af en gennemgang af projektet.

Det certificerede energimærkningsfirmas gennemgang af projektet skal sikre projektets lødighed over for lejerne. Udlejeren skal derfor udvælge to certificerede energimærkningsfirmaer til at foretage gennemgangen. Firmaerne må ikke have været involveret i udarbejdelsen af projektet. Lejerne skal gives 10 dage til at pege på det firma, de ønsker skal foretage gennemgangen. Hvis et flertal af lejerne ikke inden fristens udløb peger på et firma, kan udlejeren selv vælge det af de to firmaer, som skal foretage gennemgangen.

Som led i gennemgangen af udlejerens projekt skal energimærkningsfirmaet forud for projektets påbegyndelse foretage en vurdering af projektet.

I udlejerens projekt skal der indgå en beskrivelse af de energibesparende arbejder, der ønskes iværksat, en beregning af energibesparelsen for den samlede ejendom ved gennemførelsen af arbejderne og en beregning af den forventede lejeforhøjelse.

Det certificerede energimærkningsfirma skal vurdere de energimæssige konsekvenser af gennemførelsen af arbejderne i udlejerens projekt. De nærmere retningslinjer for det certificerede energimærkningsfirmas vurdering af energiforbedringerne i udlejerens projekt vil blive fastlagt i en bekendtgørelse. Det er hensigten at udarbejde en vejledning til den gennemgang af projekter, som energimærkningsfirmaerne skal foretage.

Energimærkningsfirmaet skal ikke kontrollere, om lejeforhøjelsen er opgjort korrekt, idet uenighed mellem udlejer og lejere om lejeforhøjelsens størrelse kan indbringes for huslejenævnet. På grundlag af det certificerede energimærkningsfirmas vurdering af de energimæssige konsekvenser af projektet kan det konstateres, om den beregnede energibesparelse er mindst lige så stor som forbedringsforhøjelsen.

Energiforbedringerne skal vurderes på ejendomsniveau med udgangspunkt i besparelsesforslagene i ejendommens energimærkning. Forbedringsforhøjelsen beregnes for den samlede ejendom og fordeles på de enkelte lejemål efter forøgelsen af lejeværdien for de enkelte lejemål.

De forbedringer, som udlejeren beregner en lejestigning for efter reglerne om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, kan ikke samtidig medtages ved opgørelsen af, om investeringskravet ved gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er opfyldt. Udlejeren må således vælge, om han vil forlange lejeforhøjelse efter bestemmelserne om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, eller om han vil anvende den rene forbedringsudgift til at opfylde investeringskravene i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Med henblik på at øge de private udlejerers interesse i at igangsætte energirenovering i det private udlejningsbyggeri omfatter aftalt grøn byfornyelse en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri i byfornyelsesloven. Ordningen er baseret på allerede eksisterende tilskudsmuligheder på energiområdet og i byfornyelsesloven.

De grundlæggende elementer i aftalt grøn byfornyelse er

- en aftale mellem udlejeren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen, og
- en aftale mellem energiselskab og udlejeren om tilskud m.v.

Ordningen bygger på, at der gennemføres et forhandlingsforløb mellem udlejeren og lejerne, inden parterne tilslutter sig et projekt. Udlejeren og lejerne får mulighed for at forhandle om, hvilke arbejder der ønskes gennemført, og parterne får i den forbindelse også mulighed for at stille krav og betingelser til det samlede projekt. Parterne kan således aftale, om hele investeringen i energiforbedringerne skal kunne indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen, dvs. såvel de rene forbedringsudgifter som vedligeholdelsesdelen af udgifterne, herunder den sparede fremtidige vedligeholdelse.

Initiativet til at etablere et forhandlingsforløb kan komme både fra udlejeren og lejerne. Kommunen vil også kunne opfordre udlejeren og lejerne til at indgå en aftale om grøn byfornyelse.

Grundejernes Investeringsfond får mulighed for at yde udlejere og lejere uvildig teknisk og juridisk rådgivning af objektiv karakter. Der er ikke tale om, at fonden kan yde partsrådgivning til udlejer og lejere.

For at sikre det bedst mulige beslutningsgrundlag for at indgå en aftale om grøn byfornyelse skal udlejeren fra huslejenævnet indhente en forhåndsgodkendelse af huslejestigningen beregnet både efter de almindelige regler og efter det projekt, der er forhandlet med lejerne. Dette gælder dog ikke, hvis udlejeren og alle lejere er enige om at indgå en aftale om grøn byfornyelse. Udlejeren skal tillige fremlægge et certificeret energimærkningsfirmas erklæring om de foreslåede arbejders energimæssige konsekvenser.

De enkelte kommuner har mulighed for at øge ejernes og lejernes incitament til at indgå aftaler. Kommunalbestyrelsen kan således træffe beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af de energibesparende arbejder og give tilbud om genhusning i ombygningsperioden efter de gældende bestemmelser i byfornyelsesloven. Herudover har kommunen mulighed for at yde støtte til vedligeholdelsesdelen af arbejderne efter de almindelige regler i byfornyelsesloven.

Kommunalbestyrelsens beslutning om støtte 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 omfattende sagsbehandling for kommunen. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at stille relevante krav, såfremt det findes nødvendigt.

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.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udarbejdet et vejledningsmateriale til hjælp for udlejere og lejere. Materialet omhandler problemstillinger, parterne bør være opmærksomme på i de nærmere drøftelser af projektet, samt indeholder oplysning til parterne om deres rettigheder og pligter samt vilkårene i øvrigt, herunder hvilke procedureregler og tidsfrister der skal overholdes.

Der henvises i øvrigt til dette vejledningsmateriale, som kan findes på ministeriets hjemmeside www.mbbi.dk.

3. Afgrænsningen mellem energiforbedringer og vedligeholdelse

Nedenfor gives en orientering om afgrænsningen mellem energiforbedringer, der kan medføre en forhøjelse af lejen, og vedligeholdelse.

Der indgår ikke elementer i lovændringen, der har til hensigt 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.

De fysiske arbejder, udlejeren kan gennemføre i en privat udlejningsejendom, anses lejeretligt enten for at være forbedringer eller vedligeholdelse. Lejeretligt er ethvert arbejde derfor enten et vedligeholdelsesarbejde eller et forbedringsarbejde eller kan opdeles i en vedligeholdelsesdel og en forbedringsdel. Det gælder også for fysiske arbejder, der medfører besparelser i ejendommens og lejernes energiforbrug.

Sondringen er afgørende, fordi forbedringer efter lejelovens § 58, stk. 1, kan medføre en forhøjelse af lejen, mens dette ikke er tilfældet for vedligeholdelsesarbejder. Dette indebærer, at der ved opgørelse af omfanget af forbedring må foretages en vurdering af, i hvilket omfang der i investeringen indgår vedligeholdelse.

Udgifter til vedligeholdelse, som påhviler udlejeren, skal afholdes af udlejeren, idet den leje, lejerne betaler, indeholder betaling for vedligeholdelse. Udlejers udgifter til vedligeholdelse kan derfor ikke overvælttes på lejerne i form af lejeforhøjelser.

Efter lejelovens § 58, stk. 1, kan udlejeren forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

I bestemmelsens stk. 2 er angivet, hvordan størrelsen af lejeforhøjelsen fastlægges. Lejeforhøjelsen skal således 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. Lejeforhøjelsen er en permanent forhøjelse af lejen, men opretholdelse af forhøjelsen er betinget af, at udlejeren opretholder værdien af forbedringen dels ved løbende vedligeholdelse dels ved fornøden udskiftning.

Sondringen mellem forbedring og vedligeholdelse bygger på det udgangspunkt, at foranstaltninger, som bringer brugs- og lejeværdien af det lejede op på et niveau, som ligger ud over, hvad lejereren efter kontraktforholdet og lovgivningen har krav på, anses for

forbedringer. Heri ligger, at der ved forbedringen tilføres det lejede egenskaber, som det ikke havde før.

Dette gælder også for energiforbedringer. Dette begreb omfatter gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, som bringer brugs- og lejeværdien af det lejede op på et niveau, som ligger over, hvad lejeren efter kontraktforholdet og lovgivningen har krav på.

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

Huslejenævnets rolle

Sondringen mellem forbedring og vedligeholdelse indebærer, at huslejenævnet i forbindelse med indbringelse af en sag om forbedring efter lejelovens § 58, stk. 1, konkret skal tage stilling til størrelsen af udgifterne til gennemførelse af forbedringsarbejderne og vurdere, hvor stor en del af de samlede udgifter der er forbedring, og hvor stor en del der er vedligeholdelse. I denne vurdering indgår forbedringens omfang og vedligeholdelsesstanden af de udskiftede bygningsdele eller det udskiftede bygningstilbehør før forbedringen.

Ved behandling af sager om totaløkonomisk rentable energiforbedringer efter lejelovens § 58, stk. 3, vurderer huslejenævnet, om udgifterne til projektet er rimelige, men skal ikke tage stilling til fordelingen af udgifter på forbedringer og vedligeholdelse.

Ved behandling af sager om aftalt grøn byfornyelse efter lejelovens § 58 a skal huslejenævnet ikke tage stilling til fordelingen af udgifter på forbedringer og vedligeholdelse, hvis parterne har aftalt, at hele investeringen kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

I praksis sker stillingtagen til fordelingen af udgifterne på forbedring og vedligeholdelse ved at foretage fradrag i udgifterne for de dele af arbejdet, som henregnes under vedligeholdelse, ligesom der fradrages beløb, som modsvarer den besparelse i de fremtidige vedligeholdelsesudgifter, som forbedringen medfører som følge af hel eller delvis udskiftning af bygningsdele eller -tilbehør.

Ved uenighed mellem udlejer og lejere om størrelsen af en forbedringsforhøjelse, foretager huslejenævnene i det konkrete tilfælde et skøn, der principielt skal foretages i alle sager. Skønnet vil involvere de samme overvejelser fra sag til sag. Det er derfor ved huslejenævnene normal praksis, at man som udgangspunkt for den konkrete vurdering anvender standardbeløb som vejledende beløb for afvejning af hensyn eller forhold, der er stort set ensartede fra sag til sag. Der skønnes således konkret ud fra, om fradraget skal være lavere, lig med eller højere end standardbeløbet, eller om der ikke skal foretages fradrag.

I det omfang der er tale om nye typer installationer m.v., hvor der ikke foreligger et tilstrækkeligt erfaringsgrundlag, vil det ikke være muligt at anvende sådanne standardbeløb. Her foretager nævnene således i det enkelte tilfælde en konkret vurdering af, i hvilket omfang installation m.v. forøger leje- og brugsværdien af det lejede, og i hvilket omfang der

er tale om vedligeholdelse. Det skønnes således også her konkret, hvor stort fradraget skal være, eller om der ikke skal foretages fradrag.

Som eksempel på fradrag kan nævnes tilfælde, hvor der sker modernisering af eksisterende køkken og badeværelse, herunder udskiftning af eksisterende dele og indretninger. I sådanne tilfælde, vil den eksisterende indretning af køkken og bad repræsentere en værdi, som lejereren betaler for over lejen. Når der således sker udskiftning, vil udlejereren skulle beregne fradrag for den værdi, det har ikke længere at skulle vedligeholde og forny de pågældende indretninger.

Forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser

Med lovændringerne dækker reglerne om forhåndsgodkendelse af forbedringsarbejder alle former for forbedringer, som udlejereren kan iværksætte. Ved at indhente en forhåndsgodkendelse i huslejenævnet kan udlejereren opnå et bedre grundlag for at vurdere den økonomiske risiko ved at gennemføre en forbedring, inden den gennemføres, herunder få en afgørelse om det fradrag, som nævnet finder skal beregnes.

Efter nævnets forhåndsgodkendelse af et konkret projekt, som udlejereren har forelagt nævnet, kan nævnet ved en efterfølgende sag i nævnet kun ændre den forhåndsgodkendte leje, hvis der er tale om ændrede forhold i forhold til det materiale, der i forbindelse med forhåndsgodkendelsen er forelagt nævnet.

Hvis der sker ændringer i det forhåndsgodkendte projekt som følge af, at der i forbindelse med gennemførelsen af projektet afdækkes og afhjælpes uforudsete skader på bygningen som eksempelvis et svampeangreb eller skjult skimmelsvamp, kan det efter Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters opfattelse ikke begrunde, at forhåndsgodkendelsen kan tilsidesættes ved en senere indbringelse for huslejenævnet.

Sådanne ekstraarbejder vil vedrøre vedligeholdelse, der ikke kan medføre en lejeforhøjelse, da lejerne via lejen betaler for vedligeholdelsen af bygningsdele og -tilbehør.

Det er nu fastsat i loven, at sagsbehandlingstiden for forhåndsgodkendelser ikke må overstige 2 måneder. Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor sagen er tilstrækkeligt oplyst, til at huslejenævnet kan træffe afgørelse om forhåndsgodkendelse, og indtil det tidspunkt, hvor der er afholdt møde i huslejenævnet, og hvor nævnets forhåndsgodkendelse er indført i protokollen.