

Indenrigs- og Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

11. januar 2010
Jour. nr.: 20-01-006-09
Ref: md

Juridisk konsulent
Mogens Dürr
Telefon +45 33 12 03 30
md@ejendomsforeningen.dk

J.nr. 2009-39, lovforslag om ændring af lejeloven m.v.

Indenrigs- og Socialministeriet har fremsendt et udkast til ændring af lov om leje m.v. og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger senest mandag den 11. januar 2010.

Ejendomsforeningen Danmark skal indledningsvis bemærke, at høringen af lovforslagets interessenter af 14. december 2009 forekommer noget atypisk og meget lidt hensigtsmæssig set i lyset af, at ministeren samme dag oversendte lovforslaget til Folketingets Boligudvalg med en oplysning om, at der er tale om et forslag, som ministeren ”for alle deles vedkommende selv kan stå inde for”. Vi kan derfor frygte, at høringen af interessenterne alene har en formel karakter, og at det, der skulle være en mulighed for at påvirke lovforslagets udformning, som høringsprocessen i dens natur har til formål, kun tjener til pro forma at opfylde den af Folketinget vedtagne høringsprocedure.

Vi har dog valgt at betragte oversendelsen til Boligudvalget som en særlig service for udvalget, og ikke som udtryk for, at lovforslaget, uanset kommentarerne fra interessenterne, vil blive fremsat i uændret form. Skulle det sidste imidlertid være tilfældet, har vi noteret, at ministeren allerede har tilkendegivet, at ministeren alene bærer ansvaret for lovforslagets indhold og kvalitet.

Det vil fremgå af dette høringssvar fra Ejendomsforeningen Danmark, at vi ikke kan støtte det udsendte udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje m.v. Vi skal nedenfor mere detaljeret redegøre for vores begrundelse for ikke at kunne støtte lovforslaget, men indledningsvis skal vi kort gøre rede for vores principielle holdninger til lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark er enig med lejerorganisationerne i deres kritik af det uhensigtsmæssige i, at ministeren har valgt at tilsidesætte hovedparten af de 57 fælles forslag, som lejer- og udlejerorganisationerne i fællesskab er kommet frem til. Forslagene er udtryk for, at parterne, der dagligt har berøring med området, har fundet behov for at få gennemført nogle helt nødvendige ændringer af lovgivningen, som vil lette livet for såvel lejerne som udlejerne. Alene det forhold, at parterne har kunnet blive enige om 57 forslag, skal ses som et betydeligt skridt i retning af en situation, hvor parterne selv i større udstrækning kan tage ansvaret for udviklingen på området. En situation, der i dansk sammenhæng ikke er ukendt, og som det er vores indtryk, at det samlede folketing, herunder også regeringen, normalt hylder ved alle tænkelige lejligheder internationalt.

Det forhold, at parterne ikke i alle detaljer har kunnet finde tekniske løsninger på de i fællesskab påpegede problemer, skal efter vores opfattelse ikke ses som manglende vilje, men alene som manglende muligheder for, i det samarbejde, der var etableret mellem parter, at kunne arbejde så detaljeret, som en lovgivningsproces forudsætter. Her havde det måske været en fordel, hvis ministeriet havde søgt at understøtte samarbejdet mellem parterne gennem at bidrage med ekspertise til at finde de rigtige løsninger.

I lovforslagets undertitel indgår ordene: ”forenkling” og ”modernisering”. Desværre har det ikke været muligt for Ejendomsforeningen Danmark, ud fra en samlet vurdering af forslaget, at finde belæg for denne undertitel. Som et eksempel herpå kan det nævnes, at der i den nuværende lovgivning er 9 forskellige måder at regulere huslejen på, på det private boligmarked. Med lovforslaget introduceres endnu en måde at regulere huslejen i den selv samme gruppe af ejendomme, hvorefter man som administrator af udlejningsejendomme til boligformål med vedtagelsen af lovforslaget skal kunne administrere 10 forskellige regler, herunder ikke mindst den yderst komplicerede overgangsordning, der er indeholdt i dette lovforslags § 4.

Hovedproblemet i lovforslaget, som vi ser det, er imidlertid, at der sker en sammenkobling af reglerne om udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål og et i øvrigt fornuftigt politisk ønske om at forbedre energieffektiviteten i den eksisterende boligmasse. I lovforslaget opstiller man det som en betingelse for gennemgribende at kunne modernisere et ledigt lejemål i et privat udlejningsbyggeri, at hele ejendommen opfylder nogle energimæssige standarder. Det kan umiddelbart virke besnærende at stille energikrav til de eksisterende ejendomme, men den i dette lovforslag indeholdte ordning indeholder 4 problemer:

1. Kravet stilles alene til private udlejningsejendomme, hvorimod ejerboliger (lejligheder såvel som parcelhuse), andelsboliger og almennyttige ejendomme ikke stilles overfor de samme krav. Dette vil alt andet lige betyde en urimelig konkurrenceforringelse for de private udlejere.
2. Hvis man gør modernisering af et enkelt lejemål afhængig af energimodernisering af en hel ejendom, sætter man reelt den løbende modernisering af den eksisterende private ejendomsmasse i stå, idet det for mange ejendomme vil blive økonomisk uforsvarligt at søge at opnå energikravene.
3. Den energibesparende virkning af den i dette lovforslag valgte model er i bedste fald usikker. Ministeriets egne beregninger indikerer, at effekten vil være en besparelse, som svarer til, hvad 600 personer udleder alt i alt. Ejendomsforeningen Danmark tvivler meget på den beregning, idet vores beregninger viser, at der ikke vil være en væsentlig energibesparende effekt af forslaget. Effekten vil derimod med sikkerhed være stop for modernisering i den ældre del af de private udlejningsboliger, hvor behovet for modernisering er størst, øget arbejdsløshed i byggebranchen, øgede offentlige udgifter til dagpenge og faldende skatteindtægter samt en langsom, men sikker forslumning af i dag gode og sunde bygninger, der blot trænger til at blive ført op til 2010-standard.
4. Ejendomsforeningen Danmark er meget positiv overfor energimæssige ændringer i den eksisterende boligmasse, men den i lovforslaget valgte model er ikke den rigtige på grund af dens manglende effektivitet.
5. Hvis lovforslaget gennemføres, kan man forvente, at flere af de store institutionelle investorer, herunder de store pensionskasser, banker og fonde, vil standse nyinvesteringer i dette ejendomssegment, hvilket vil forstærke en tendens med frasal, vi allerede har set de senere år.

Ejendomsforeningen Danmark viser i det nedenstående, at lovforslaget på andre områder indeholder en række betydeligt negativt virkende forslag, uklarheder og mangler, der efter vores opfattelse bør give ministeriet anledning til at overveje at undlade at fremsætte det foreliggende lovforslag.

I vores høringssvar dokumenterer vi, at der ikke kan ses et tilstrækkeligt grundlag for de i forslaget indeholdte økonomiske beregninger, der viser besparelser for det offentlige ved forslaget. Beregningerne tager efter vores opfattelse ikke højde for de negative beskæftigelsesmæssige virkninger af forslaget, der efter vores beregninger kan opgøres til mere end 1000 tabte arbejdspladser og offentlige merudgifter på mere end 300 mio. kr. Konsekvenser, der knytter sig til et fald i renoveringsaktiviteten i den private udlejningssektor.

Vi skal kraftigt anbefale, at man i stedet overvejer at fremsætte et forslag, der tager udgangspunkt i de af parterne i enighed stillede 57 forslag. Ejendomsforeningen Danmark skal gerne medvirke til en fornyet drøftelse af indholdet i forslagene, men

skal dog foreslå, at man forinden mellem parterne og ministeriet drøfter, hvorledes man tilrettelægger en proces for drøftelserne, som øger sandsynligheden for succes.

I tilslutning hertil skal Ejendomsforeningen Danmark tilkendegive, at vi gerne parallelt hermed medvirker til at udvikle en model for, hvorledes man kan skabe reelle incitamenter til at iværksætte energibesparende foranstaltninger i den eksisterende ejendomsmasse. Ikke kun i de private udlejningsejendomme, der trods alt udgør en beskedent del af CO2-problemerne på ejendomsområdet.

Ejendomsforeningen Danmark har en række generelle bemærkninger, samt en række bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet til lovforslag. Nedenfor er indledningsvis anført Ejendomsforeningen Danmarks generelle bemærkninger, hvorefter bemærkningerne til de enkelte bestemmelser er anført i den rækkefølge, hvori de indgår i udkastet til lovforslaget.

Generelle bemærkninger til udkastet til lovforslag

Medtagelse af punkter fra enighedslisten

I udkastet til lovforslag indgår forslag, som har udspring i den enighedsliste, som lejer- og udlejerorganisationerne afleverede til ministeriet den 30. oktober 2008. Dette gør sig gældende for så vidt angår ændringer af bl.a.

- lejelovens § 11, stk. 1, om afhjælpning af forsyningsmangler (enighedslistens pkt. 7)
- lejelovens § 19, stk. 4, vedrørende vedligeholdelsespåbud i uregulerede kommuner (enighedslistens pkt. 45)
- lejelovens § 32, 1. pkt., om anvisning af en konto til lejebetaling (enighedslistens pkt. 43)
- lejelovens § 36, stk. 2, om fordeling af udgiften til energimærkning (enighedslistens pkt. 11)
- lejelovens § 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., om huslejenævnets kompetence i fraflytningssager (enighedslistens pkt. 58)

Under de forhandlinger, som er foregået mellem lejer- og udlejerorganisationerne, var det en forudsætning, at forhandlingerne skulle resultere i afbalancerede forslag til lovændringer, således at alle forhandlingsparterne kunne tilslutte sig resultatet. Det blev således også tilkendegivet i organisationernes brev af 30. oktober 2008, hvormed enighedslisten blev fremsendt til det daværende Velfærdsministerium, at organisationerne betragtede forhandlingsresultatet som et samlet hele.

Dette har også været forudsætningen for det daværende Socialministerium, som tog initiativ til forhandlingsforløbet mellem lejer- og udlejerorganisationerne. Det fremgår således af forhandlingernes bilag 9 (Socialministeriets notat af 1. november 2005 om fastlæggelse af forståelsen af tekniske forenklinger), at *"tekniske forenklinger... ikke nævneværdigt må ændre magtbalancen mellem lejer og udlejer.."*.

Ejendomsforeningen Danmark finder det derfor ikke rimeligt, at ministeriet nu vælger at medtage enkelte punkter fra enighedslisten i et lovforslag. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse har ministeriet ikke foretaget en loyal og afbalanceret udvælgelse af punkter fra enighedslisten, som agtes gennemført i lovgivningen. Det er Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at de punkter fra enighedslisten, som er medtaget i lovforslaget, primært er i lejerorganisationernes interesse, mens det for udlejerorganisationerne absolut væsentligste punkt på enighedslisten (enighedslistens pkt. 6 om lempelse af lejelovens blanketregel) tilsyneladende fortsat ikke agtes gennemført.

Dette må så i øvrigt sammenholdes med, at udkastet til lovforslag udover de ovenfor anførte punkter fra enighedslisten indeholder nogle forslag til lovændringer, som i meget høj grad er til ulempe for de private udlejere, jf. nedenfor.

Når hele det forudgående forhandlingsforløb, som Ejendomsforeningen Danmark vedholdende har vist vilje til at deltage i, uanset at lejerorganisationerne i flere omgange har afbrudt forhandlingsforløbet, sammenholdes med det lovforslag, som nu foreligger, og som til dels har sit udspring i de forudgående forhandlinger, må Ejendomsforeningen Danmark konstatere, at Ejendomsforeningen Danmarks forhandlingsvilje ikke har givet et positivt resultat.

Ejendomsforeningen Danmark må desværre konstatere, at ministeriet har valgt ikke at holde fast i de forudsætninger, som ministeriet selv udmeldte som grundlag for forhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne.

Ejendomsforeningen Danmark vil dog på trods heraf tilkendegive, at vi, på trods af det uheldige hændelsesforløb, gerne deltager i eventuelle kommende forhandlingsforløb, idet vi dog må anse det som en fordel, hvis der fra ministeriets side måtte blive udmeldt og fastholdt klare forudsætninger for forhandlingerne.

Indgreb overfor udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål

Ejendomsforeningen Danmark er stærkt utilfreds med, at ministeriet agter at gribe ind overfor fremtidig udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål, som igen-

nem de senere år har vist sig at være den helt afgørende motivationsfaktor for den løbende modernisering og forbedring af boligerne i den private udlejningssektor. De nuværende regler har de senere år vist sig at være en afgørende motivationsfaktor for modernisering af den ældre private udlejningssektor.

Den foreslåede sammenkædning mellem en ejendoms generelle energimæssige tilstand og muligheden for at foretage forbedringer i de enkelte lejemål giver efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ingen mening. Sammenkædningen af de to forhold tjener efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse alene til at få yderligere lejerestriktioner, som skal fastholde lejen for boliglejemål på et urealistisk lavt niveau, til at fremstå som et miljørigtigt og samfundsgavnligt indgreb.

Det vil imidlertid ikke blive resultatet, idet indgrebet vil resultere i, at den løbende forbedring og opdatering af lejemål til nutidig standard i ældre udlejningsejendomme, som ikke opfylder – og som realistisk set - aldrig vil komme til at opfylde de foreslåede energikrav, vil ophøre.

Det er endvidere Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at indgrebet imod udlejningen af gennemgribende forbedrede lejemål vil medføre særdeles store besværligheder for de private udlejere, uanset at ministeriet også har taget initiativ til en samtidig ændring af reglerne om forbedringsforhøjelser for energibesparende arbejder. Det er således overordentligt usikkert, om det overhovedet vil være økonomisk rentabelt at udføre de energibesparende foranstaltninger, som den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3, vil åbne mulighed for. Der er derfor en betydelig risiko for, at en gennemførelse af lovforslaget i realiteten stort set vil umuliggøre udlejning af fremtidige gennemgribende forbedrede lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Dette kan under ingen omstændigheder være i hverken samfundets eller i de private udlejerens interesse. At ministeriet alligevel agter at foretage denne ændring af lejelovgivningen, må efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse tilskrives, at ministeriet har ladet sig påvirke af lejerorganisationernes vedvarende modstand imod, at forbedringer i den private udlejningssektor skal følges af stigninger i huslejeniveauet.

Ejendomsforeningen Danmark er i øvrigt ikke i tvivl om, at den foreslåede ændring i lejelovens § 58, stk. 3, og lejelovens § 47, stk. 1 og 2, vil blive mødt med betydelig modstand fra lejerorganisationerne og nogle politiske partier. Der vil derfor

formentlig komme et politisk pres for, at netop denne ændring af lejelovgivningen ikke gennemføres.

Det er imidlertid efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering klart, at det vil være katastrofalt for den private udlejningssektor, hvis gennemførelsen af den foreslåede bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, ikke følges af en gennemførelse af den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3.

Ejendomsforeningen Danmark håber naturligvis ikke, at dette sker, men hvis det måtte blive tilfældet, vil det have ødelæggende konsekvenser for den private udlejningssektor. Konsekvenserne vil først og fremmest være, at der kun i meget begrænset omfang vil blive udført energibesparende foranstaltninger, men også at hele forbedringsaktiviteten i den private udlejningssektor vil ophøre. Det vil samtidig i høj grad fjerne incitamentet til at eje og drive private udlejningsejendomme, og det kan derfor frygtes, at den seriøse del af ejendomsbranchen fremover vil fravælge at have ældre beboelsesejendomme i ejendomsporteføljen.

Indgreb imod udlejning til videreudlejning

I bemærkningerne til lovforslaget har ministeriet anført, at udlejningen af boliger til videreudlejning fortsat vil være muligt uanset det foreslåede indgreb.

Ejendomsforeningen Danmark stiller sig tvivlende overfor denne vurdering.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er det af afgørende betydning, at udlejningen af boliger til firmaer, som skal anvende boligerne til deres ansatte eller deres kunders ansatte, kan ske på en ubureaukratisk og fleksibel måde. Dette skyldes, at ejeren af ejendommen ofte vil udleje flere boliger under ét og på vilkår om, at lejeren kan overlade boligen til skiftende fremlejere uden udlejers inddragelse.

Når ejeren på denne måde overlader retten til at bestemme, hvem der skal bebo lejemålene, til lejer, vil det ikke være rimeligt, hvis ejeren ikke kan beregne sig et lejetillæg herfor og samtidig foretage udlejningen efter fleksible regler med hensyn til bl.a. aflæggelse af varmeregnskab, vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning m.v. Dette har hidtil været muligt, fordi udlejningen er sket efter erhvervslejelovens regler, der som det er ministeriet bekendt er fravigelige.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering er der risiko for, at indgrebet vil skabe problemer for fremskaffelsen af boliger til ansatte i større virksomheder, uddannelsesinstitutioner og internationale organisationer.

Ejendomsforeningen Danmark er i øvrigt i tvivl om, hvorvidt den foreslåede lovændring er juridisk forsvarlig. Der henvises herom til bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget.

Yderligere komplicering af lejelovgivningen

I bemærkningerne til lovforslaget har ministeriet anført, at lovforslaget skal medføre en forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering vil lovforslaget under ingen omstændigheder resultere i, at lejelovgivningen fremover vil fremstå som enklere end tidligere, uanset at de foreslåede ændringer af lejelovens §§ 50-52 ret beset er en forenkling.

Flere af de foreslåede ændringer vil utvivlsomt resultere i en yderligere komplicering af lejelovgivningen.

Det gør sig fx gældende for så vidt angår den foreslåede bestemmelse om, at fremlejetagere fremover kan stille depositum i form af bankgaranti eller lignende, da der hermed introduceres en alternativ metode for sikkerhedsstillelse. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at Ejendomsforeningen Danmark i øvrigt ikke har indvendinger imod ændringen.

Endvidere er den foreslåede ændring af reglerne i boligreguleringslovens § 5 om udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål udtryk for en markant yderligere komplicering af et i forvejen overordentligt kompliceret regelsæt.

Endelig må det rimeligvis påpeges, at de foreslåede ændringer af lejelovens §§ 47 og 58 om energibesparende foranstaltninger vil medføre en betydelig større uvisshed om fortolkningen af reglerne i lejelovgivningen om udførelse af forbedringer.

Den absolut mest markante yderligere komplicering af lejelovgivningen følger imidlertid af de foreslåede overgangsregler i lovforslaget. Det fremgår således af lovforslagets § 4, stk. 5, at de skærpede regler for udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, alene gælder for lejemål, som ikke har været udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, inden udgangen af 2010. På baggrund heraf må det forudses, at der i fremtiden vil komme et utal af tvister om lejemål udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejerne rent refleksmæssigt vil påstå, at lejemålet ikke før 31. december 2010 har været udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Overgangsreglen vil altså indebære, at de private udlejere pålægges

yderligere dokumentationskrav, hvilket vil være til stadighed mere og mere kompliceret efterhånden som tiden går. Hertil kommer, at dette dokumentationskrav er åbenbart urimeligt, idet der – som det forhåbentlig også er ministeriet bekendt – ikke sker nogen løbende registrering af, om en udlejning sker efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det er som bekendt fastslået i GD 2007/46 B, at det ikke er nødvendigt at anføre i en lejekontrakt, at udlejningen sker efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvorfor de private udlejere ikke har nogen anledning hertil. At der med indførelsen af denne overgangsregel fremover kan være et behov herfor, løser jo ikke problemet med de udlejninger, der er foretaget siden reglernes indførelse pr. 1. juli 1996. I sammenhæng hermed skal det endvidere bemærkes, at det er helt urimeligt at indføre regler, som i realiteten nødvendiggør, at den til enhver tid værende ejer af en udlejningsejendom skal opbevare kopier af tidligere lejeaftaler eller kopier af tidligere orienteringer efter den nuværende § 5, stk. 3, i boligreguleringsloven, hvoraf det godtgøres, at udlejning efter § 5, stk. 2 er gyldig.

For Ejendomsforeningen Danmark er der ingen tvivl om, at den foreslåede ændring af boligreguleringslovens § 5 i sammenhæng med overgangsreglen vil introducere endnu et absurd dokumentationskrav til de private udlejere i tillæg til de lignende dokumentationskrav, som lejelovgivningen allerede indeholder i rigt mål.

Retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved indførelse af nye strafsanktioner

Det fremgår af lovforslaget, at der i boligreguleringslovens § 16 fremover også vil blive henvist til lejelovens § 34.

Dette vil først og fremmest indebære, at det fremover vil være strafbart at opkræve deposita på mere end tre måneder og forudbetalt leje på mere end tre måneder. Ejendomsforeningen Danmark er som udgangspunkt ikke afvisende overfor, at overtrædelser heraf gøres strafbare.

Vi ser dog med alvor på, at lovændringen vil indebære, at det bliver strafbart at opkræve regulering af deposita og forudbetalt leje i strid med lejelovens § 34, stk. 3, som foreskriver en opkrævning af reguleringen over typisk tre måneder. Lovændringen vil altså betyde, at en udlejer kan pålægges straf i form af bøde eller fængsel i op til fire måneder, hvis reguleringen opkræves på én gang, uanset at der er tale om opkrævning af et beløb, som udlejer uomtvisteligt fuldt ud er berettiget til at opkræve – blot ikke på én gang.

Ejendomsforeningen Danmark finder det unødvendigt og ude af proportioner, at en så relativt ubetydelig overtrædelse af lejelovens regler skal strafsanktioneres.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor kraftigt anbefale, at Indenrigs- og Socialministeriet – udover den normale forelæggelse af lovforslag for Justitsministeriet – forelægger denne påtænkte lovændring for Justitsministeriet til vurdering.

Som nævnt ovenfor er Ejendomsforeningen Danmark ikke afvisende overfor, at overtrædelser af lejelovens § 34 i øvrigt gøres strafbare. Ejendomsforeningen Danmark finder dog, at der er betydelige uklarheder i praksis om, hvorvidt et allerede opkrævet depositum og en allerede opkrævet forudbetalt leje skal reguleres, hvis en lovlig fastsat leje for et lejemål senere nedsættes eventuelt som følge af nedsættelse af skatter og afgifter. Indtil der er skabt en større klarhed om fortolkningen af lejelovens § 34, finder Ejendomsforeningen Danmark, at det er urimeligt at indføre straf for en overtrædelse af lejelovens § 34.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget

Lejelovens § 1, stk. 1, udlejning til videreudlejning

Det er tidligere fastslået i retspraksis, at udlejning af boliglejemål til videreudlejning er omfattet af erhvervslejeloven. Baggrunden herfor er, at udlejning til videreudlejning juridisk er defineret som udlejning til andet end beboelse og dermed omfattet af erhvervslejelovens § 1, stk. 1. Det følger samtidig af lejelovens § 2, stk. 4, at sådanne lejeforhold ikke er omfattet af lejeloven.

Med lovforslaget agter ministeriet at foretage en ændring af erhvervslejelovens anvendelsesområde ved at foretage en ændring af lejelovens § 1, uden at der samtidig foretages ændringer i erhvervslejeloven eller i lejelovens § 2, stk. 4.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering er det en højst usædvanlig fremgangsmåde at foretage indskrænkninger i en lovs anvendelsesområde ved at foretage ændringer af en anden lov, som regulerer et tilgrænsende retsområde.

Ejendomsforeningen Danmark finder, at en sådan fremgangsmåde vil gøre det tvivlsomt om lovændringen vil få de juridiske konsekvenser, som er tilsigtet. Ejendomsforeningen Danmark skal derfor alene af retssikkerhedsmæssige hensyn anbefale, at der tages initiativ til en samtidig ændring af erhvervslejelovens § 1, stk. 1.

Endvidere finder Ejendomsforeningen Danmark, at der bør tages stilling til, om lovændringen skal have konsekvenser for lov om kommunal anvisningsret, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009. Efter denne lovs § 4 kan en kommu-ne udbetale godtgørelse til en ejer af en privat udlejningsejendom for at opnå an-visningsret til beboelseslejemål i ejendommen.

Ejendomsforeningen Danmark finder det i øvrigt højst mærkværdigt, at det frem-over ikke skal være tilladt for private udlejere at kræve et vederlag for at overlade anvisningsretten til deres beboelseslejemål til en privat aktør, når det i øvrigt er helt legalt at modtage vederlag for at overlade anvisningsretten til en kommune.

Lejelovens § 19, stk. 2, afholdelse af udgifter til lakering over den indvendige ved-ligeholdelseskonto

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at det kommer til at fremgå af loven, at udgifter til lakering også kan afholdes over den indvendige vedligeholdel-seskonto, idet dette harmonerer med huslejenævnens praksis.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at der også vil kunne afholdes udgifter til afslibning over den indvendige vedligeholdelseskonto. Hvis ikke lovændringen blot skal forrykke de nuværende fortolkningsproblemer fra udgifter til lakering til udgifter til slibning, bør der i § 19, stk. 2 – og ikke blot i bemærkninger til lovfors-laget – medtages oplysning om, at udgifter til slibning også kan afholdes over ved-ligeholdelseskontoen.

Lejelovens 29, stk. 9, 1. pkt., installation af hjælpemidler på ejendommens fælles-arealer

Ejendomsforeningen Danmark respekterer fuldt ud, at der er behov for, at handi-cappede og ældre sikres bedre adgangsforhold m.v. til deres boliger, herunder i udlejningsejendomme. Ejendomsforeningen Danmark finder dog, at det i forbin-delse med udvidelsen af bestemmelsens anvendelsesområde til også at omfatte fæl-lesarealer bør præciseres i bestemmelsen, at opsætning af hjælpemidler skal ske efter udlejers rimelige anvisninger, således at udlejer dels har mulighed for at vare-tage eventuelle hensyn til ejendommens vedligeholdelse og æstetik og de øvrige beboeres brug af fællesarealer, dels har mulighed for at sikre, at installationen af hjælpemidler sker håndsværksmæssigt forsvarligt.

Ejendomsforeningen Danmark forudsætter i øvrigt, at der ikke ændres ved de beta-lingmæssige forpligtelser, hvorefter det er kommunen, der opsætter og efterføl-gende nedtager hjælpemidlerne, herunder reetablerer de bygningsmæssige forhold.

Lejelovens § 32, 1. pkt., angivelse af et kontonummer for betaling af leje

Efter Ejendomsforeningen Danmark er denne ændring af lejeloven formålsløs.

Efter de nugældende regler kan lejer altid betale med frigørende virkning til et pengeinstitut, uanset om udlejer måtte have anvist et andet betalingssted. Lovændringen vil ikke medføre nogen afklaring i de situationer, hvor der uafværgeligt opstår tvivl om, hvortil betaling skal ske, fx i forbindelse med konkurser o.lign., idet der i disse situationer netop vil være tvivl om, til hvilken konto betaling kan ske med frigørende virkning.

Lovændringen kan derfor kun tjene til at forsøge at skabe bedre forhold for lejerne i de situationer, hvor udlejer har stillet krav om lejebetaling på sin bopæl eller et andet særligt sted. Da disse situationer må antages at være særdeles sjældent forekommende, er lovændringen helt unødvendig.

Lejelovens § 36, stk. 2, 3. pkt., fordeling af energimærkningsudgifter over 5 år

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere kommenteret den foreslåede bestemmelse i brev af 20. oktober 2009. Ejendomsforeningen Danmark henholder sig til de tidligere afgivne bemærkninger.

På baggrund af Ejendomsforeningen Danmarks kommentarer i ovennævnte brev tilkendegav ministeriet i sit brev af 23. oktober 2009, at man var indstillet på at imødekomme hensynet til udlejernes likviditetstab ved at supplere bestemmelsen med en bestemmelse om forrentning af det udlagte beløb i den periode, hvor opkrævningen finder sted.

Ejendomsforeningen Danmark finder det derfor påfaldende, at ministeriet har undladt at indarbejde den supplerende bestemmelse i lovforslaget, når ministeriet tidligere har tilkendegivet, at man er indstillet herpå.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor opfordre til, at der nu foretages den tidligere bebudede supplerende bestemmelse.

Herudover finder Ejendomsforeningen Danmark også, at der i lejeloven bør tages stilling til, hvorledes udlejer skal håndtere situationen, hvis det bliver nødvendigt at udarbejde en ny energimærkning for en ejendom inden udløbet af gyldighedsperioden på fem år for den forudgående energimærkning. Sådanne situationer vil opstå, hvis udlejer efter at have fået foretaget en energimærkning af sin ejendom udfører ombygningsarbejder, som udløser krav om fornyelse af energimærkningen, jf. § 5,

stk. 3, i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger. I sådanne situationer vil det ved en fordeling af energimærkningsudgiften kunne forekomme, at der i ét regnskabsår opkræves delbetaling for to forskellige energimærkninger.

Lejelovens § 34, stk. 1, fremlejetageres deposita m.v.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering er det uklart, om bestemmelsen også vil finde anvendelse ved andelshaveres udlejning af deres andelsboliger.

Da en sikkerhedsstillelse i form af en bankgaranti utvivlsomt påfører fremlejeger en betydelig risiko i tilfælde af garantiens bortfald, udløb eller lignende, bør der i forbindelse med lovændringen tages stilling til, om bestemmelsen også finder anvendelse ved fremleje af andelsboliger.

Endelig vil Ejendomsforeningen Danmark anbefale, at der i bestemmelsen anvendes begrebet "*fremlejetageren*", da dette synes at være det mest hensigtsmæssige begreb.

Lejelovens §§ 47, stk. 1, litra a, og stk. 2, 2. pkt., energibesparende foranstaltninger i relation til det lejedes værdi

Ejendomsforeningen Danmark kan tiltræde, at der skal bortses fra forbedringstillæg efter den foreslåede § 58, stk. 3, ved vurderingen af det lejedes værdi for et lejemål.

Ejendomsforeningen Danmark finder derimod, at der er behov for en afklaring af, hvad konsekvenserne bliver af, at der fremover efter lejelovens § 47, stk. 2, 2. pkt., skal ses bort fra lejemål, hvor der er gennemført forbedringer efter den foreslåede § 58, stk. 3. Det er naturligvis ikke Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at forbedringstillæg efter den foreslåede § 58, stk. 3, skal indgå ved fastlæggelsen af det lejedes værdi i andre lejemål.

Ejendomsforeningen Danmark finder det derimod af afgørende betydning, at lejemål med forbedringstillæg efter lejelovens § 58, stk. 3, ikke generelt diskvalificeres som sammenligningslejemål. Hvis det bliver resultatet af lovændringen, vil det medføre, at det kan blive særdeles vanskeligt at finde anvendelige sammenligningslejemål ved afgørelse af tvister om lejefastsættelsen i boliglejemål.

Ejendomsforeningen Danmark finder derfor, at det bør præciseres, at lejemål med forbedringstillæg efter lejelovens § 58, stk. 3, godt kan anvendes som sammenlig-

ningslejemål, men at der ved den konkrete sammenligning må bortses fra det særlige forbedringstillæg og de forbedringer, som forbedringstillægget modsvarer.

Lejelovens § 58, stk. 3, forbedringstillæg for energibesparende arbejder

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at ejendomsområdet har et væsentligt samfundsmæssigt ansvar i forhold til at medvirke til at nedbringe CO₂-belastningen og de klimamæssige virkninger af den globale opvarmning. Netop fordi internationale undersøgelser viser, at der i boligmassen er et betydeligt uudnyttet potentiale for energieffektiviseringer, har branchen gennem de senere år haft fokus på, hvad der konkret kan gøres for at undgå energispild i ejendommene.

Ejendomsforeningen Danmark er derfor positiv overfor intentionerne i lovforslagets afsnit om energibesparelser i ejendomssektoren, men skal påpege, at det er vigtigt at holde sig for øje, at man dels bør se ejendomsområdet som en helhed og at man dels for at nå målet alene bør vælge de metoder, der sikrer en effektiv målopfyldelse.

Den i dette lovforslag foreslåede metode, hvor man stiller det som en forudsætning for gennemgribende at kunne modernisere en enkelt lejlighed i den ældre boligmasse, at hele ejendommen opfylder bestemte energikrav, er efter vores opfattelse aldeles uegnet til at opnå en faktisk reduktion i CO₂-udledningen.

Hvis man skal opnå en reel reduktion i CO₂-udledningen, skal man efter vores opfattelse arbejde med andre modeller, der mere direkte og betydeligt mere effektivt skaber et incitament til at energiforbedre ejendommene. I den forbindelse kunne vi pege på:

1. Ændrede økonomiske betingelser for ejendomsejerne til at kunne lade energiinvesteringer afspejle sig helt eller delvist i den opkrævede husleje, eventuelt gennem fastsættelse af nogle principper for beregning af investeringens afskrivningstid eller betingelser for inddragelse af lejerne i beslutningen om at gennemføre energibesparende foranstaltninger.
2. Indførelse af bestemmelser i det nuværende skattesystem, der særligt tilgodeser energiinvesteringer, eksempelvis en differentieret moms.
3. Udvikling af låneformer og -vilkår, der særligt tilgodeser investeringer i energibesparende foranstaltninger gennem særligt fordelagtige låne- eller afbetalingsvilkår.
4. Forskning og udvikling i praktiske og konkurrencedygtige energibesparende eller energiproducerende metoder, der er anvendelige i den ældre boligmasse, f.eks. solceller, genindvindingsystemer, enkle isoleringsmetoder, energiproducerende vinduesglas eller jordvarmeanlæg.

5. Uddannelse af tekniske konsulenter, der har speciale i energirenovering af den ældre bygningsmasse, hvor der som regel vil være behov for individuelle løsninger, idet ejendommene ofte er bygget i perioder, hvor der ikke eksisterede fælles byggestandarder, hvilket imidlertid ikke er ensbetydende med, at der er tale om bygninger af dårlig kvalitet.

Ejendomsforeningen Danmark indgår allerede i flere udvalg, bl.a. under Erhvervs- og Byggestyrelsen, der drøfter energimærkning og udvikling af bæredygtigt byggeri. Vi indgår derfor også gerne i en drøftelse af, hvorledes man skaber et effektivt og reelt alternativ til det i dette lovforslag indeholdte forslag, der efter vores opfattelse, ud over ikke at ville medvirke til en reduktion i CO₂-udledningen, tillige vil have betydelige negative samfundsmæssige konsekvenser, bl.a. i form af en øget ledighed indenfor byggefagene og forværring af de offentlige finanser.

Ejendomsforeningen Danmark finder det i øvrigt meget vanskeligt at fremkomme med andet end helt overordnede bemærkninger til den pågældende bestemmelse.

Baggrunden herfor er, at den foreslåede lovændring reelt blot har karakter af en bemyndigelse til ministeriet til at udstede nærmere regler om de pågældende forbedringer. Det er således ikke muligt ud fra lovforslaget eller bemærkninger hertil at vurdere, hvilke arbejder bestemmelsen retter sig imod, hvilke økonomiske konsekvenser ændringerne vil få for de private udlejere, og om det overhovedet er realistisk, at der kan gennemføres økonomisk rentable forbedringsarbejder i henhold til bestemmelsen.

Ejendomsforeningen Danmark finder det naturligvis positivt, at der kan beregnes lejeforhøjelse også for den del af udgifterne, der må karakteriseres som vedligeholdelsesarbejder. Den meget løst skitserede begrænsning for lejeforhøjelsen – ”...den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne...” – er imidlertid så uklar, at det ikke er muligt at vurdere, om bestemmelsen overhovedet vil medføre, at udlejerne kan beregne sig højere lejeforhøjelser end efter de nugældende regler.

I en række situationer vil det formentlig være muligt at opnå et højere forbedrings-tillæg for en forbedring efter de nugældende regler, end hvis forbedringen udføres efter de foreslåede regler. Hvis der eksempelvis gennemføres en vinduesudskiftning i en ejendom, udgør forbedringsandelen af de afholdte udgifter efter fast praksis 2/3 mens 1/3 henføres under begrebet sparet vedligeholdelse. Hvis vinduesudskiftningen udføres efter de foreslåede regler – hvor forbedringsforhøjelsen begrænses af den energibesparelse, som lejerne måtte opnå – vil forbedringsandelen med stor sandsynlighed blive mindre end 2/3. I en række situationer vil indførelsen

af den foreslåede bestemmelse derfor ikke medføre et større incitament for de private udlejere til at foretage energibesparende foranstaltninger, end udlejerne har efter de nugældende regler. Hvis lovændringerne skal øge incitamenterne til at udføre energibesparende foranstaltninger, skal lovændringerne derfor ske på en måde, så udlejer er sikker på at opnå en bedre forretning af investeringen i energibesparende foranstaltninger, end udlejer vil få efter de allerede gældende regler.

Det er i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks generelle erfaring, at det kun i meget særlige tilfælde vil være muligt at gennemføre omfattende, økonomisk rentable energibesparende foranstaltninger, hvis lejeforhøjelsen er begrænset af den besparelse, som lejerne vil opnå. På baggrund heraf er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at en gennemførelse af lovforslaget reelt vil gøre det umuligt at foretage gennemgribende forbedringer af boliger i den ældre del af boligmassen, idet det ikke vil være økonomisk rentabelt at forbedre disse ejendomme i en sådan grad, at de kan opnå et energimærke på D-niveau, hvis dette i øvrigt overhovedet er teknisk muligt.

Et forhold, som ikke er berørt i lovforslaget, er den betydning, som fjernvarmeleverandørernes prisfastsættelse fremover vil have for udførelsen af energibesparende foranstaltninger. Hvis fjernvarmeprisen fremover i højere grad kommer til at bestå af faste afgifter, minimumsbetalinger eller tilslutningsafgifter o. lign., vil den besparelse, som lejerne vil opnå ved udførelse af energibesparende foranstaltninger, blive formindsket. Det vil imidlertid også medføre, at udlejers forrentning af de energibesparende foranstaltninger vil blive forringet. Det er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse helt urimeligt, at fjernvarmeleverandørernes afregningsprincipper skal have indvirkning på rentabiliteten af udlejernes forbedringer og dermed indirekte på, om det fortsat skal være muligt at foretage udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål.

Et helt centralt punkt – som desværre kun er beskrevet i helt overordnede vendinger i lovforslagets bemærkninger – er spørgsmålet om, hvorledes lejernes besparelse skal beregnes og dokumenteres. Der er betydelige forskelle i energiforbruget i en udlejningsejendom alt efter, hvorledes lejersammensætningen og lejeradfærden i ejendommen er. Hvis beregningen af besparelspotentialet skal foretages ud fra det forbrug, som faktisk registreres i ejendommen, vil den aktuelle lejersammensætning og lejernes adfærd få betydning for, i hvilket omfang udlejer kan foretage rentable energibesparende foranstaltninger i ejendommen, hvilket næppe er hensigtsmæssigt.

For at undgå sådanne tilfældigheder bør beregningen af besparelspotentialet derfor formentlig ske på grundlag af en teoretisk varmetabsberegning, således at de aktuelle brugerforhold ikke spiller ind. Det vil imidlertid åbne for, at der kan opstå andre konflikter omkring beregningen af besparelspotentialet. Hvis lejerne også vælger at få foretaget en beregning af besparelspotentialet ved hjælp af deres egen energikonsulent, kan der være differencer mellem udlejers beregninger og lejernes beregninger, og det vil naturligvis rejse spørgsmålet om, hvem der skal bære risikoen for, om beregningerne efterfølgende faktisk viser sig at være korrekte.

I øvrigt er der et forhold, som der overhovedet ikke er taget højde for ved udarbejdelsen af lovforslaget. Når der udføres energibesparende foranstaltninger i en ejendom, vil lejerne – udover en fremtidig besparelse på energiforbruget – også opnå nogle betydelige komfortforbedringer i form af varmere indeklima, mindre træk og støj m.v. Sådanne komfortforbedringer er utvivlsomt med til at forøge brugsværdien af lejemålet, hvilket grundlæggende er det, som en forhøjelse af lejen skal modsvare. Med den måde lovforslagets § 58, stk. 3, er udformet på, ses der imidlertid konsekvent bort fra denne del af forbedringsbegrebet, hvilket er klart uhensigtsmæssigt og urimeligt.

Ud fra lovforslagets bemærkninger ser det ud som om, at det er ministeriets intention, at en ejendoms energimærkning skal danne grundlag for vurderingen af besparelspotentialet. De rentabilitetsberegninger, som udføres i forbindelse med energimærkningen af en ejendom, foretages på grundlag af en teoretisk varmetabsberegning. Ejendomsforeningen Danmark deltager imidlertid for tiden i et større udvalgsarbejde under Energistyrelsen vedrørende revidering af energimærkningsordningen. Dette udvalgsarbejde pågår fortsat, men indtil videre har der været intense drøftelser om fremover at ophøre med at foretage rentabilitetsberegningerne på grundlag af en teoretisk varmetabsberegning og i stedet foretage beregningen på grundlag af de faktiske tal for energiforbruget. Alt afhængigt af hvad revideringen af energimærkningsordningen måtte resultere i, vil det kunne få stor betydning for lovforslagets § 58, stk. 3. Hvis lovforslagets § 58, stk. 3, skal sammenkædes med energimærkningerne, vil det derfor være overordentlig usikkert, hvad indholdet af § 58, stk. 3, reelt bliver.

Det er i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at energimærkningerne næppe vil være særligt velegnet som grundlag for beregning af en fremtidig energibesparelse for lejerne, idet rentabilitetsberegningerne i en energimærkning typisk er udført på et meget skønsafhængigt grundlag og uden udførelse af større tekniske

undersøgelser og indhentelse af tilbud på arbejderne m.v. En energimærkning synes derfor at være et alt for usikkert og ugennemarbejdet grundlag for en sådan vurdering. Skal der etableres et solidt beslutningsgrundlag, vil det kræve væsentlige udgifter til at fremskaffe dette. Hvem skal betale herfor?

Det kan imidlertid også på anden vis være problematisk, hvis en ejendoms energimærkning skal spille en så integreret rolle i forhold til udførelse af energibesparende foranstaltninger i udlejningsejendomme. Det kan utvivlsomt sagtens forekomme, at en udlejer ønsker at udføre energibesparende foranstaltninger på en anden måde end den, der er foreslået af den energikonsulent, som har udført energimærkningerne. Det vil imidlertid medføre en højst usikker retsstilling for udlejer, navnlig i relation til dokumentationen for de fremtidige energibesparelser, og energimærkningen vil dermed komme til at udgøre en stærkt ufleksibel ramme for hvilke arbejder, der kan udføres. Herudover kan det også forekomme, at der er foretaget nogle forandringer i en ejendom, efter at der er gennemført en energimærkning af ejendommen. Hvis udlejer derefter ønsker at udføre energibesparende foranstaltninger i henhold til lejelovens § 58, stk. 3, vil det formentlig være tvivlsomt, om energimærkningen i et sådant tilfælde kan danne grundlag for dokumentationen for energibesparelserne. Dette vil i givet fald også bidrage til, at en sammenkædning mellem lejelovens § 58, stk. 3, og energimærkningen vil være meget ufleksibel.

Det fremgår i øvrigt af bemærkningerne til den pågældende bestemmelse, at der skal stilles nogle omfattende krav om dokumentation for totaløkonomien i projektet. Det fremgår endvidere, at sådanne dokumentationsudgifter vil kunne medtages som en del af udgifterne til projektet. Der kan næppe være tvivl om, at sådanne dokumentationskrav vil medføre en mere eller mindre betydelig fordyrelse af de energibesparende foranstaltninger, som måtte blive gennemført, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Det er dog et væsentligt større problem, hvorledes udlejer skal få finansieret de dokumentationsudgifter, som afholdes til projekter, som ikke bliver gennemført, eventuelt fordi det viser sig, at de netop ikke er rentable. Det vil være urimeligt, hvis udlejerne skal bære risikoen for, om et projekt viser sig at være rentabelt eller urentabelt med den konsekvens, at udlejer skal afholde udgifterne til lovpåbudte dokumentationsforanstaltninger.

Det er endvidere anført i bemærkningerne til den pågældende bestemmelse, at huslejenævnet ved en forhåndsgodkendelse af disse projekter til energibesparende foranstaltninger ikke skal tage stilling til, om lejeforhøjelsen for projektet kan gennemføres fuldt ud. Det er imidlertid i samme afsnit i bemærkningerne anført, at udlejeren skal kunne anmode huslejenævnet om at tage stilling til, hvilken lejeforhøjelse

projektet vil kunne generere. Disse bemærkninger er tilsyneladende indbyrdes modstridende, og det er uklart, hvad meningen er. Ejendomsforeningen Danmark skal derfor gøre opmærksom på, at en forhåndsgodkendelse i disse særlige situationer kun vil have værdi for en udlejer, hvis udlejeren kan forlade sig på, at det med indhentelsen af forhåndsgodkendelsen er afklaret præcist og endeligt, hvilken leje-forhøjelse der kan opkræves.

Endelig er der i hvert fald følgende relevante forhold, som er helt uomtalt i lovforslaget:

- Kan udlejer i en periode opkræve lejetillæg efter lejelovens § 58, stk. 3 og derefter lade forbedringsdelen af de energibesparende foranstaltninger efter lejelovens § 58, stk. 3, indgå delvist ved opgørelsen af forbedringsudgifterne i et lejemål i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2?
- (Forudsat at det ovenstående er muligt) hvilke regler gælder for vedligeholdelsesdelen af energibesparende foranstaltninger efter lejelovens § 58, stk. 3, hvis udlejer efter at have opkrævet lejetillæg efter lejelovens § 58, stk. 3, i en periode, vælger at lade forbedringsdelen indgå ved opgørelsen af forbedringsudgifterne i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2? Påvirker det i øvrigt § 5, stk. 1-lejemål?
- Vil det være muligt at udføre energibesparende foranstaltninger i henhold til lejelovens § 58, stk. 3, i fredede og bevaringsværdige ejendomme, som er undtaget fra kravet om energimærkning?

Ejendomsforeningen Danmark er som allerede nævnt ikke enige i den samfundsøkonomiske vurdering, som er beskrevet i bemærkningerne til lovforslaget. Det hænger til dels sammen med, at de antagelser, som er foretaget i bemærkningerne, ikke er dækkende.

Ejendomsforeningen Danmark vurderer på baggrund af oplysning fra ejere og administratorer af udlejningsejendomme, at der vil blive foretaget væsentligt færre gennemgribende moderniseringer (§ 5, stk. 2) end forudsat i lovforslaget, hvilket vil resultere i et stort fald i de danske investeringer på en halv milliard kroner, 1.000 færre beskæftigede og et tab for det offentlige på over 300 millioner kroner pr. år. Dette er ekstra uheldigt, da byggeriet oplever en svær økonomisk lavkonjunktur i disse år.

Om baggrunden for vores beregninger kan det oplyses, at det i bemærkningerne til lovforslaget oplyses, at omkring 40 procent af de private udlejningsejendomme med mindst 7 boliger, som er opført før 1960, ikke vil kunne opfylde kravet om et energimærke på et D niveau. Det er specielt i udlejningsboligerne før 1960, og specielt i visse geografiske områder, der foretages § 5, stk. 2 moderniseringer. Det må også formodes, at det desuden er i de ældre tidssvarende boligejendomme med et dårligere energimærke, at der foretages § 5, stk. 2. moderniseringer. På denne baggrund vurderer Ejendomsforeningen Danmark, at cirka 50 procent af alle § 5, stk. 2 moderniseringer ikke vil blive gennemført, hvis lovforslaget gennemføres i sin nuværende form. Dette vil årligt betyde 1.000 færre gennemgribende moderniseringer, og derved 1000 færre tidssvarende boliger, først og fremmest i de større byer.

En modernisering af en gennemsnitsbolig på 81 kvadratmeter koster omkring 486.000 kr. (6.000 kr. per kvadratmeter). Årligt vil der derfor blive investeret for 486 mio. kr. mindre i den del af boligmassen, der ellers trænger til det. Ved hjælp af input-output multiplikator for reparation og vedligeholdelse af bygninger (den er 2,1 jf. Danmarks Statistiks input-output tabeller) betyder tabte investeringer på 486 mio. kr. et tab på i alt 1.021 beskæftigede. Dette er et nedre skøn, da input-output multiplikatorerne ikke medtager alle økonomiske effekter.

De offentlige kasser taber ifølge Finansministeriet omkring 300.000 kr. pr. beskæftiget, der bliver arbejdsløs. Det skyldes dels tabt skatteindtægt og dels udgifter til dagpenge samt kontanthjælp. Offentlige udgifter til aktivering og tab af erfaring samt viden for den arbejdsløse indgår ikke i tallet. Derfor skønner Ejendomsforeningen Danmark, at et tab på 403,5 mio. kr. for de offentlige kasser er et forsigtigt skøn af de faktiske offentlige udgifter.

Disse konsekvenser skal holdes op imod, at besparelsen på Danmarks CO₂-regnskab vil blive på 0,01 pct., hvis man går ud fra ministeriets egne tal, som Ejendomsforeningen Danmark finder overdrevent positive.

En redegørelse for forudsætningerne for ovenstående beregning fremgår af bilag 1.

Lejelovens § 59 a, stk. 1, forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser

I den foreslåede § 59 a, stk. 1, 2. pkt. er anvendt vendingen ”skal huslejenævnet tage stilling til”.

Lejelovens § 59 a, stk. 1, giver udlejerne mulighed for at indhente forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelsen for påtænkte forbedringsarbejder. Der er ingen

pligt for udlejer til at indhente forhåndsgodkendelse, uanset hvilke arbejder udlejer ønsker at udføre, og en lejer har ingen ret til at kræve, at der indhentes forhåndsgodkendelse.

I betragtning af at det er frivilligt for udlejer, om der indhentes forhåndsgodkendelse, må det være en fejl, at der er anvendt begrebet ”skal”. Det giver ikke mening, at et huslejenævn pligtmæssigt skal foretage en vurdering af den kommende samlede leje for et lejemål, hvis udlejer blot har anmodet huslejenævnet om at vurdere beregningen af forbedringsforhøjelsen for et konkret forbedringsprojekt. Bestemmelsen burde derfor være formuleret således, at huslejenævnet kan tage stilling til, om den samlede leje kan oppebæres – således at en stillingtagen hertil forudsætter, at udlejer anmoder huslejenævnet herom.

Disse bemærkninger gælder også for den tilsvarende foreslåede ændring af boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2.

Lejelovens § 62 a, stk. 5, forhøjelse af godtgørelsesbeløbene for lejers forbedringer
Ejendomsforeningen Danmark finder det uacceptabelt, at der foreslås en så voldsom forhøjelse af beløbsgrænsen for de godtgørelser, som lejere kan få for udførelse af forbedringer i lejemålet.

Den foreslåede forøgelse af beløbsgrænserne vil medføre en betydelig indgriben i de private udlejerers ret til at bestemme, hvorledes lejlighederne i en udlejningsejendom skal indrettes. En overflytning af råderetten i dette omfang til lejerne er fuldstændig uberettiget. Hvis en person ønsker at have så betydelig indflydelse på indretningen af sin bolig, må den pågældende person erhverve sig en andelsbolig eller en ejerbolig.

Allerede efter nuværende regler er det problematisk, at der i lejeloven ikke er sket en ordentlig afklaring af, hvorvidt udlejer har mulighed for at nægte lejer at udføre forbedringsarbejder i henhold til lejelovens § 62 a med henvisning til fx, at udlejer selv ønsker at udføre de pågældende arbejder efter lejers fraflytning eller på et andet passende tidspunkt. Endvidere er det problematisk, at der ikke i højere grad er sikret udlejer mulighed for at føre tilsyn med lejers eventuelle udførelse af forbedringsarbejder, når udlejer til sin tid skal udbetale en godtgørelse herfor.

Disse problemer vil i høj grad blive aktualiseret, hvis der sker en så voldsom forøgelse af beløbsgrænserne i lejelovens § 62 a, og Ejendomsforeningen Danmark

finder derfor, at disse problemer må løses, forinden det overhovedet overvejes at ændre på reglerne.

Udover disse grundlæggende indvendinger finder Ejendomsforeningen Danmark også, at den foreslåede lovændring vil lægge en helt urimelig økonomisk byrde på de private udlejere. Med en maksimal godtgørelse på over 112.000 kr. pr. lejemål, kan selv en udlejer af en mindre udlejningsejendom risikere at skulle udbetale meget betydelige beløb i løbet af en kort periode. Da lejelovens § 62 a i øvrigt ikke indeholder nogen form for afdragsmuligheder for udlejer, kan det frygtes, at nogle udlejere i særligt uheldige situationer i realiteten vil være ude af stand til at honorere lejernes krav om betaling af godtgørelser.

Ejendomsforeningen Danmark finder derfor, at den pågældende bestemmelse bør udgå af lovforslaget.

Lejelovens § 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., huslejenævnenes stillingtagen til istandsættelsesudgifter

Ejendomsforeningen Danmark er ikke enig i ministeriets bemærkninger i lovforslaget, om at huslejenævnene allerede efter de nugældende regler har kompetence til at tage stilling til størrelsen af udgifterne til istandsættelsesarbejder.

Ejendomsforeningen Danmark finder det ikke hensigtsmæssigt, at huslejenævnene skal have kompetence til at tage stilling til sådanne tvister. Først og fremmest er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at huslejenævnene savner den fornødne kompetence til at tage stilling til størrelsen af udgifterne til udførte istandsættelsesarbejder. Der vil derfor være stor risiko for, at huslejenævnenes afgørelser i disse sager vil blive truffet på et ufuldstændigt grundlag.

Hvis huslejenævnene får kompetence til at tage stilling til sådanne tvister, vil det i øvrigt føre til en meget stor forøgelse af antallet af tvister, som indbringes for huslejenævnet. Det vil dog ikke samlet set reducere antallet af tvister, idet sådanne tvister, jf. det ovenfor anførte, alligevel hyppigt vil blive anket til boligretten, for at tvisten kan afgøres på et mere kvalificeret grundlag, herunder ved brug af syn og skøn m.v.

Ejendomsforeningen Danmark er således ikke enig i ministeriets vurdering af forslagets konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling. Med en fraflytningsprocent på 6 er der omkring 24.000 fraflytninger per år. Ejendomsforeningen vurderer, at 15 % af sagerne vil kunne give anledning til en huslejenævns sag. Det betyder, at

der årligt kommer cirka 3.600 flere sager om året i huslejenævnene. Ejendomsforeningen skønner endvidere, at 20 pct., svarende til 720 af disse sager, vil ende i boligretten. Disse tal adskiller sig væsentligt fra, hvad der oplyses i bemærkningerne til lovforslaget.

Da der ikke findes statistik for sager i landets huslejenævn, er det vanskeligt at vurdere størrelsen af effekterne for antal sager i huslejenævnet. Mere statistik fra huslejenævnene ville kunne underbygge ovennævnte vurdering. Ejendomsforeningen Danmark vil gerne benytte også denne lejlighed til at beklage, at ministeriet ikke har fundet det nødvendigt at udvikle en offentlig tilgængelig statistik fra huslejenævnene. Vi er blevet lovet det utallige gange og det ville kvalificere beslutningsgrundlaget i mange sammenhænge.

Ejendomsforeningen Danmark kan i øvrigt undre sig over, at man i Danmark, der normalt anses for at være et forholdsvis liberalt land, kan se et forslag fra indenrigs- og socialministeren, der indebærer en styrkelse af huslejenævnes regulerende rolle, når man i Sverige forbereder en lovgivning, der afskaffer de tilsvarende "kommunbolag" og i højere grad lader boligmarkedet udvikle sig efter markeds-mæssige principper.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 3, begrænsninger for udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål

Ejendomsforeningen Danmark finder det fuldstændig uacceptabelt, at der indføres begrænsninger for udlejningen af gennemgribende forbedrede lejemål.

Det må være udtryk for en alvorlig lapsus, at der i lovforslaget ikke er taget stilling til, hvorledes fredede og bevaringsværdige ejendomme fremover skal håndteres. I fredede ejendomme skal der som bekendt ikke udføres energimærkning, jf. § 5, nr. 4, i bekendtgørelse nr. 228 af 27. april 2008 om energimærkning af bygninger. Hvis fredede ejendomme, der har status som udlejningsejendomme, ikke undtages fra de særlige krav efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, vil der i realiteten indirekte via lejelovgivningen blive indført krav om energimærkning i fredede ejendomme, eller der vil opstå en konflikt med fredningsmyndighederne.

En gennemførelse af lovforslaget vil dog i realiteten være udtryk for en afskaffelse af den nuværende ordning med udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål til det lejedes værdi.

I en meget betydelig del af boligmassen i den private udlejningssektor, opfylder ejendommene ikke kravet om en energiramme på niveau A-D, og hovedparten af disse ejendomme vil realistisk set aldrig komme til at opnå et energimærke i kategorien A-D, uanset om der udføres energibesparende foranstaltninger indenfor rammerne af den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3.

Ændringen vil derfor ikke komme til at indebære et incitament til udførelse af energibesparende foranstaltninger. Ændringen vil tværtimod komme til at medføre en betydelig opbremsning af den betydelige forbedringsaktivitet, som der igennem de senere år har været i den private udlejningssektor. Når de private udlejere ikke kan opnå en mere fri lejefastsættelse ved at bringe beboelseslejligheder op til en tidssvarende standard, vil det ikke være økonomisk rentabelt at udføre større forbedringsarbejder i lejlighederne eller i ejendommene.

Hvis udlejningen af gennemgribende forbedrede lejemål skal kædes sammen med de energimæssige forhold i en ejendom, vil det være væsentligt mere hensigtsmæssigt, at det i stedet tilstræbes, at der foretages energibesparende foranstaltninger i de konkrete lejemål i forbindelse med udførelsen af forbedringsarbejderne. Hvis reglerne udformes således, vil der stadig være adgang til udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål, og samtidig vil der blive udført mere omfattende energibesparende foranstaltninger i boligmassen.

I øvrigt medfører lovforslagets ikrafttrædelsesbestemmelser nogle retssikkerhedsmæssige problemer. Når den foreslåede § 5, stk. 3, skal gælde for lejemål, hvor første udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, sker efter udgangen af 2010, vil det få konsekvenser for lejemål, som allerede er gennemgribende forbedret, men som af forskellige grunde endnu ikke er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 inden fristens begyndelse. Det kan være tilfældet, hvis udlejer har udført forbedringsarbejderne, mens lejemålet er udlejet, idet udlejer i sådanne tilfælde må afvente, at den aktuelle lejer fraflytter, førend der kan ske udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I sådanne tilfælde vil forbedringsudgifterne være afholdt i forventning om, at der senere kan ske udlejning efter de mere gunstige regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men det vil blive forhindret af lovændringen, hvis den aktuelle lejer tilfældigvis først flytter efter udløbet af 2010. Det samme vil være tilfældet, hvis udlejer for så vidt har udlejet lejemålet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men på grund af en manglende overholdelse af orienteringspligten i den nuværende boligreguleringslovs § 5, stk. 3, får underkendt udlejningen til det lejedes værdi.

Det vil derfor medføre en i retssikkerhedsmæssig henseende uacceptabel situation for en række udlejere, hvis lovændringen skal have sådanne konsekvenser. Ikrafttrædelsesbestemmelsen bør derfor udformes således, at det alene er afgørende om forbedringsarbejderne er udført inden udgangen af 2010, således at der ikke er nogen udlejere, som kommer til at stå med skuffede forventninger i relation til allerede udførte forbedringsarbejder.

Ejendomsforeningen Danmark skal afslutningsvis bemærke, at lejelovgivningen som bekendt er usædvanlig restriktiv og kompliceret i Danmark.

Der er dog ingen tvivl om, at en af de væsentligste faktorer for, at det igennem de senere år trods alt har været interessant for investorerne at have ældre boligudlejningsejendomme i ejendomsporteføljen, har været muligheden for at forbedre lejemål ved fraflytning og genudleje dem efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Når disse regler de facto ophæves, vil der fremover være væsentligt mindre incitamenter til at investere i boligudlejningsejendomme, hvilket kan resultere i yderligere reduktioner af den private udlejningssektor via etableringen af andelsboligforeninger.

På lang sigt kan den foreslåede stramning af boligreguleringslovens § 5 derfor vise sig at få alvorlige konsekvenser for udbuddet af private udlejningsboliger.

På baggrund heraf skal Ejendomsforeningen Danmark anbefale at den foreslåede ændring af boligreguleringslovens § 5 udgår af lovforslaget.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør

Bilag 1

Økonomisk notat til høringsvar på baggrund af lovforslaget om forenkling af lejeloven

- Antagelse: Ingen totaløkonomiske rentable forbedringer
- 40 procent¹ af boligerne opført før 1960 opfylder ikke energikravet. Det er i denne del af boligmassen, hvor der laves flest § 5, stk. 2 forbedringer.
- Ejendomsforeningen Danmark skønner, at 50 procent af § 5, stk. 2 forsvinder. Det er altså 50 procent af de 2.000² årlige § 5, stk. 2 boliger der forsvinder, svarende til 1.000 boliger årligt.
- Det skønnes, at der bruges ca. 6.000 kr./ kvm. i § 5, stk. 2 investeringer. Den gennemsnitlige bolig er på 81 kvadratmeter³, svarende til 486.000 kr. per bolig.
- Der forsvinder 1.000 boliger årligt, der i gennemsnit koster 486.000 kr. i § 5, stk. 2 investeringer. Dette betyder, at 486 mio. kr. årlige investeringer tabes.
- Input-output multiplikatoren for reparation og vedligeholdelse af bygninger er på 2,1⁴. Da denne multiplikator er af typen produktionsmultiplikatorer i modsætning til mere totale multiplikatorer, som for eksempel den keynesianske, skønnes det, at effekten er 25 % større. Momsandelen af den årlige investering er på 97,2 mio. kr. (20 % af 486 mio. kr.). Når investeringen eksklusiv moms ganges med den justerede multiplikator (2,1 gange 1,25, per mio. investerede kr.), medfører det, at 1.021 beskæftigede mister deres job.
- Finansministeriet anslår, at det offentlige mister 300.000 kr.⁵, når en person går fra beskæftigelse til arbejdsløshed. Når 1.021 beskæftigede mister deres job, og det koster 300.000 kr. per person, medfører det, at det offentlige taber 306,3 mio. kr. Hertil kommer tabte momsindtægter fra det offentlige på de tabte investeringer, og det vil beløbe sig til minimum 97,2 mio. kr. Samlet vil det offentlige som minimum tabe 403,5 mio. kr.

¹ Lovforslaget side 11

² Fremgår af lovforslaget side 11-12

³ Velfærdsministeriet; Anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven side 7

⁴ Danmarks Statistik; Danish Input-Output Tables and Analysis 2006 side 86

⁵ <http://www.samspil.info/forside/vis+artikel?id=209>