



Minister halverer renoveringsindsats i lejligheder

Nyt lovforslag vil give en nedgang på 50 procent i antallet af renoveringer i de private lejligheder. En renovering af et enkelt lejemål gøres fremover afhængig af, at hele ejendommen mindst har energimærket D. Men mange af de ældre ejendomme kan slet ikke komme op i den kategori. Det offentlige vil årligt tabe mindst 400 mio. kr.

Indenrigs- og socialministerens nye lovforslag sammenkobler reglerne om udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål i den ældre boligmasse med hele ejendommens energimærkning. I lovforslaget opstiller man det som en betingelse, for at kunne modernisere et ledigt lejemål, at hele ejendommen mindst har energimærkningen D. Kun hvis den kategori er opnået, kan udlejer foretage en renovering af det enkelte lejemål og dermed føre boligen op til en nutidig boligstandard.

- Det er positivt at arbejde for energibesparelser, men metoden er forkert. Forslaget indeholder det problem, at ministeren sammenkæder en ejendoms generelle energimæssige tilstand og muligheden for at foretage gennemgribende forbedringer i de enkelte lejemål. Men det er urealistisk, da det ofte ikke vil være muligt at bringe de ældre ejendomme op på energimærkningens niveau D, siger John R. Frederiksen, der er formand i Ejendomsforeningen Danmark.

Foreningens beregninger viser, at cirka 50 procent af alle gennemgribende moderniseringer fremover ikke vil blive gennemført, fordi ejendommene ikke kan opnå energimærkningens kategori D. Det vil årligt betyde 1.000 færre renoveringer, der ellers kan bringe de ældre boliger i en tidssvarende stand.

- Vores beregninger viser, at lovforslaget vil medføre en øget arbejdsløshed i byggebranchen og dermed vil øge de offentlige udgifter. Vores beregninger er endda forsigtige, og jeg kan godt frygte, at faldet i renoveringerne bliver større, siger John R. Frederiksen.

Den energibesparende virkning af modellen i lovforslaget er således usikker. Ministeriets egne beregninger indikerer, at effekten vil være en besparelse, som svarer til, hvor meget CO₂ 600 personer udleder. Ejendomsforeningen Danmarks beregninger viser, at der ikke vil være en væsentlig energibesparende effekt af forslaget. Ejendomsforeningen Danmark har en række forslag til alternative modeller, der direkte vil skabe et betydeligt og mere effektivt incitament til at energiforbedre ejendomssektoren. Modellerne er kort beskrevet i faktaarket, som er vedlagt denne pressemeddelelse.

Lovforslagets formål skulle være en regelforenkling, men lovforslaget giver ejerne og lejerne flere komplicerede regler at agere ud fra. Man indfører fx endnu en måde at opkræve husleje på, så der nu findes i alt ti forskellige måder, som ejerne og administratorerne skal anvende.

Yderligere oplysninger:

- Formand John R. Frederiksen, mobil 40 53 55 22.
- Direktør Torben Christensen, mobil 31 90 40 09.
- Kommunikationschef Rikke Kristiansen, mobil 26 39 27 37.

Læs mere i vedlagte faktaark og www.ejendomsforeningen.dk/nyboliglejlov.

Fakta

Indenrigs- og socialministeren har bedt Ejendomsforeningen Danmark om at give bemærkninger til lovforslaget, som ændrer boliglejeloven. Både lovforslaget og Ejendomsforeningen Danmarks høringssvar kan læses på www.ejendomsforeningen.dk/nyboliglejlov.

ED's beregninger

- Ministeriet oplyser, at 40 procent af boligerne, opført før 1960, ikke opfylder energikravet. Det er i denne del af boligmassen, hvor der laves flest § 5, stk. 2 moderniseringer.
- Ejendomsforeningen Danmark skønner, at 50 procent af § 5, stk. 2 moderniseringerne forsvinder. Det er i ejendomme, som ikke kan opnå energimærke D, at foreningen forventer, at man ikke længere vil foretage moderniseringerne. Faldet vil være på cirka 1.000 moderniserede boliger om året.
- Der forsvinder 1.000 boliger om året, som i gennemsnit pr. bolig koster 486.000 kr. i § 5, stk. 2 investeringer. Det betyder, at der hvert år tabes investeringer for 486 mio. kr.
- Lovforslaget medfører, at 1.021 beskæftigede mister deres job. Det koster 300.000 kr. pr. person og medfører, at det offentlige taber 306,3 mio. kr. Derudover er der tabte momsindtægter fra det offentlige på de tabte investeringer, som beløber sig til minimum 97,2 mio. kr. Samlet vil det offentlige som minimum tabe 403,5 mio. kr.

Alternative modeller til flere energibesparelser

Hvis man skal opnå en reel reduktion i CO₂-udledningen, skal man, efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, arbejde med andre modeller, der mere direkte og betydeligt mere effektivt skaber et incitament til at energiforbedre ejendomssektoren:

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, fx 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, fordi 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.

Forenkling af loven

Lovforslaget vil også forenkle boligreglerne. Desværre har det ikke været muligt at finde belæg for det. Det kan fx nævnes, at der i den nuværende lovgivning er ni forskellige måder at regulere huslejen på. Med lovforslaget introduceres endnu en måde at regulere huslejen i den selv samme gruppe af ejendomme, hvorefter ejere og administratorer fremover skal kunne administrere ti forskellige regler, herunder ikke mindst den yderst komplicerede overgangsordning, der er indeholdt i lovforslagets § 4.