

## Bemærkninger til forslaget

Med beslutningsforslaget ønsker Socialdemokratiet at sikre, at der bliver iværksat energiforbedrende initiativer i den private udlejningssektor.

Der er store energibesparelser at hente i boliger. Energibesparelser og energieffektiviseringer i boliger er et kæmpemæssigt uudnyttet potentiale med hensyn til mindsket energiforbrug og dermed CO<sub>2</sub>-reduktion.

Energiforbruget til boliger og øvrige bygninger i Danmark udgør omkring halvdelen af det danske energiforbrug. Ifølge byggesektoren er mere end en halvering af energiforbruget i bygninger realistisk i løbet af 20 år.<sup>1)</sup>

For så vidt angår eksisterende bygninger er der et besparelspotentiale med hensyn til energiforbruget på 30 pct. ved hjælp af allerede tilgængelige energispareløsninger. Byggesektoren fastslår derudover, at der eksisterer et yderligere besparelspotentiale på 30 pct., hvis energispareløsningerne videreudvikles.

Det er vigtigt at skabe klare økonomiske incitamenter, så danskerne fremover i langt højere grad vælger en energirigtig renovering af deres boliger.

I energiaftalen fra 21. februar 2008<sup>2)</sup> er der opstillet målsætninger om at nedbringe bruttoenergiforbruget med i alt 4 pct. frem til 2020 i forhold til 2006. For de forskellige ejer- og lejerboligtyper er der forskellige barrierer for at nedbringe bruttoenergiforbruget.

På det private udlejningsmarked er det i dag et fåtal af udlejere, som vælger at investere i energirenoveringer i private udlejningsejendomme/lejemål.

Det skyldes især følgende tre barrierer hos udlejere:

Udlejeren taber ikke økonomisk på manglende energiforbedringer, idet varmeregningen betales fuldt ud af lejerne.

Udlejeren bor ikke i ejendommen og har derfor ikke den samme interesse som de familier, der til daglig lever med f.eks. utætte vinduer og manglende hulmursisolering.

Modernisering ved genudlejning er en stopklods for energiarbejderne. Udlejeren investerer hellere – uanset behov – i modernisering før genudlejning. Og her erstatter udlejeren hellere f.eks. et gammelt toilet og

køkken med et nyt frem for at investere i en bedre klimaskærm. Dette skyldes, at gennemgribende forbedringer giver udlejeren ret til en ekstraordinært høj leje, nemlig en leje efter det lejedes værdi, hvilket reelt er en markedsleje.

Socialdemokratiet ønsker med forslaget at fjerne de tre barrierer og sikre, at den private udlejningssektor, som udgør 19 pct. af den danske boligmasse, i fremtiden kommer til at bidrage til at nedbringe energiforbruget i Danmark. Herudover betyder forslaget, at lejerne afgørende får forbedret deres indflydelse på deres nære bovilkår.

### Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til punkt 1:

Efter forslaget kan en beboerrepræsentation opfordre huslejenævnet til at pålægge en udlejer at gennemføre et energibesparende projekt. Beboerrepræsentationen kan kun opfordre, såfremt den har opbakning i en beslutning på et beboermøde, hvor der er den sædvanlige mindretalsbeskyttelse.

Til punkt 1 a:

Forslaget sikrer, at en energikonsulent kritisk vurderer beboerrepræsentationens forslag, således at huslejenævnet har det rette grundlag for at vurdere projektet.

Til punkt 1 b:

Forslaget sikrer, at der på ejendommens vedligeholdelseskonto står mindst 1 års indestående. Hvis ejendommen har en negativ vedligeholdelseskonto, kan projektet ikke iværksættes. I så fald må projektet afvente, at der er akkumuleret 1 års hensættelser på vedligeholdelseskontoen eller lejerne og udlejeren, jf. punkt 1b, ved aftale på anden måde får dækket vedligeholdelsesdelen af arbejderne.

Forslaget afgrænses hermed i første omgang til kun at omhandle en mindre del af de privatejede udlejningsejendomme, nemlig den fjerdedel af de privat-