

## F. t. beslutn. vedr. energibesparelser i privat udlejning m.v.

ejede udlejningsejendomme, der har mindst 1 års henstættelser på vedligeholdelseskontoen.

Forslaget sikrer, at udlejerens får mindst mulig økonomisk belastning, idet henstående på ejendommens vedligeholdelseskonto skal dække forundersøgelsen og de energiforbedrende arbejders vedligeholdelsesandel. Drejer det sig om isolering af vægge, er det almindeligvis 100 pct. forbedring, men drejer det sig om energirenovering af vinduer, kan vedligeholdelsesdelen svinge fra 25 til 33 pct. af udgiften.

Når der gennemføres arbejder på en privat udlejningsejendom, skelnes der mellem vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder. Forbedringsarbejder tilfører ejendommen eller lejligheden noget, der ikke var der oprindeligt. Forbedringsarbejder giver det lejede øget brugsværdi. Derfor kan forbedringsarbejder altid give lejeforhøjelse.

Vedligeholdelsesarbejder eller vedligeholdelsesandelen af en forbedring dækkes af lejernes henlæggelser via huslejen på ejendommens vedligeholdelseskonti. Disse henlæggelser har til formål at dække udgifterne til udvendig vedligeholdelse af ejendommen.

Udvendig vedligeholdelse defineres bedst i forhold til begrebet indvendig vedligeholdelse. Indvendig vedligeholdelse dækker maling, tapetsering, hvidtning af vægge og lofter samt træ (f.eks. karme) og jern (f.eks. radiatorer). Al anden vedligeholdelse af ejendommen eller lejligheden er i lejelovsmæssig forstand udvendig vedligeholdelse.

## Til punkt 1 c:

Forslaget har til formål at lægge en overgrænse på udlejerens økonomiske udlæg i forbindelse med finansieringen af de energiforbedrende arbejders vedligeholdelsesdel, jf. punkt 1b.

## Til punkt 1 d:

Efter lejelovens § 46, stk. 2, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de driftsudgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse.

Efter boligreguleringslovens § 18, stk. 4, kan udlejerens med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne optage et hertil nødvendigt større beløb på ejendomsbudgettet og på vedligeholdelseskontoen efter § 18, stk. 1, såfremt de beløb, der er afsat efter § 18, stk. 1, til vedligeholdelse og opretning, ikke kan sikre en tilfredsstillende tilstand i ejendommen i løbet af 5 år.

Forslaget betyder, at udlejerens og lejerne i samarbejde kan finde dækning for den vedligeholdelsesandel af det energiforbedrende projekt, som udlejer ikke vil kunne dække, fordi der ikke er et tilstrækkeligt indstående på ejendommens vedligeholdelseskonti.

## Til punkt 2:

Inden beboerrepræsentationen forelægger sit forslag på et beboermøde, skal beboerrepræsentationen have en mulighed for at få udarbejdet et forprojekt, der opridser projektets økonomi m.v. Udgifterne her til skal dækkes af ejendommens vedligeholdelseskonto, og huslejenævnet får ret til at pålægge udlejerens denne udgift.

## Til punkt 3:

Det er hensigten, at forslaget på dette punkt skal følge den teknik i boligreguleringsloven, der sikrer, at der ikke kan udlejes gennemgribende moderniserede lejemål, hvis ejendommen har vedligeholdelsesmangler.

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan huslejen ved lejeaftalens indgåelse for lejemål, der er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog § 47, stk. 3, og § 73, stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 183.000 kr. (denne beløbsgrænse reguleres år for år). Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om byfornyelse og boligforbedring.

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, skal udlejerens, såfremt udlejerens vil indgå en lejeaftale i henhold til § 5, stk. 2, og det er den første udlejning af det pågældende lejemål efter § 5, stk. 2, inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette og om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejerne kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 22, stk. 1. Beboerrepræsentanterne eller lejerne skal angive vedligeholdelsesmanglerne, som alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål.

Med forslaget sikres, at der ikke kan udlejes gennemgribende moderniserede lejemål, førend ejen-