

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22

1060 København K

nih@mdbl.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50


DATO: 4. februar 2014
SAGSNR.: 2013 - 3771
ID NR.: 272729

Høring - over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Ved e-mail af 25-11-2013 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Der henvises i det hele til Advokatrådets høringssvar af den 21. november 2012.

Med venlig hilsen


Torben Jensen

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

nih@mbbl.dk

DATO: 21. november 2012
SAGSNR.: 2012 - 3598
ID NR.: 209992

Høring - over udkast til lovforslag om en energisparepakke

Ved e-mail af 02-11-2012 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har noteret sig, at det af lovforslagets bemærkninger fremgår, at det er vurderingen, at forslaget som helhed ikke vil forrykke den økonomiske og retlige balance mellem udlejere og lejere, særligt under hensyn til de igangværende forhandlinger om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Under henvisning dertil benytter Advokatrådet lejligheden til at gøre opmærksom på, at det ud fra en retssikkerhedsmæssig betragtning vil være ønskeligt, hvis de meget formalistiske krav til bl.a. indholdet af lejeaftaler på længere sigt forenkles, idet mange udlejere ikke kan overskue de meget komplicerede regler for varsling af lejeforhøjelser, hhv. de formalistiske og indviklede krav til lejekontrakternes indhold i boliglejemål. Selv blandt professionelle udlejere og administratorer ses der løbende fodfejl, der kan få store konsekvenser bl.a. for indtjeningen på en boligejendom, hvilket er medvirkende til, at udlejere er tilbageholdende med at foretage nyinvesteringer.

Advokatrådet gør i den forbindelse opmærksom på, at det ved forenklingen og moderniseringen af lejelovgivningen vil være særdeles væsentligt, at der generelt sikres en fornuftig retssikkerhedsmæssig balance mellem lejernes og udlejernes rettigheder og pligter efter lovgivningen, hvorfor det i forhold til de videre forhandlinger foreslås, at ikke kun repræsentanter for hhv. lejere og udlejere men også den fornødne sagkundskab inddrages med henblik på sikring af denne balance.

For så vidt angår det konkrete forslag under punkt 2.2.3 i de generelle bemærkninger, hvorefter en udlejer ikke kan foretage en lejeforhøjelse efter BRL § 5, stk. 2, hvis en ejendoms energimærke er E eller højere bemærkes, at dette forslag ikke tager højde for, at der i den ældre del af boligmassen er en lang række ejendomme, hvor der er sket store energimæssige forbedringer samt forbedringer i form af installation af toilet og bad i de enkelte boligenheder, men hvor der stadig i ejendommene er et antal enheder, der ikke har eget toilet/bad.

En række af disse ejendomme vil på den baggrund ikke kunne opfylde kravet om energimærke på minimum D niveau, uagtet de er energimæssigt forbedret med f.eks. nye vinduer og tag. Da der allerede er sket forbedringer af mange ejendomme vil

disses konti i GI ofte være negative, hvorfor det kan vise sig vanskeligt for ejeren at finansiere yderligere energimæssige forbedringer på 400 kr. pr. m², som forudsat i lovforslagets § 2, nr. 2.

Konsekvensen af forslaget kan derfor blive, at en del af den ældre boligmasse, som trænger til opdatering af de enkelte boligenheder, ikke i fremtiden vil kunne bringes op til nutidig standard, hvis udlejer ikke kan foretage en lejeforhøjelse der svarer til investeringen. Det bemærkes, at det under den eksisterende økonomiske/finansielle krise vil være meget vanskeligt at få lånefinansieret de forbedringer, der er nødvendige.

Det bemærkes i øvrigt, at der allerede i dag skal ske en varsling af de øvrige beboere i ejendommen, hvis en lejlighed skal istandsættes og genudlejes efter BRL § 5, stk. 2. De øvrige beboere har herefter mulighed for at anke over istandsættelsen hvis ejendommens udvendige standard ikke er tidssvarende, og udlejer vil derfor ikke kunne foretage en gennemgribende forbedring af en enkelt lejlighed uden først at bringe selve ejendommen op på et tidssvarende niveau.

Forslaget forekommer på baggrund af ovennævnte overflødigt.

Da udlejer i øvrigt stadig har muligheden for at istandsætte lejligheder og udleje disse med en individuel lejeforhøjelse efter BRL § 5, stk. 1 er det endvidere muligt, at forslaget vil være uden de store konsekvenser.

Med venlig hilsen



Torben Jensen