

Udkast

til

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

(Fremme af energirenovering i erhvervslejemål)

§ 1

I lov om leje af erhvervslokaler, jf. lovbekendtgørelse nr. 1714 af 16. december 2010, som ændret ved § 3 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og § 5 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 31 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. I ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse for arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, hvis udlejeren har sikret sig tilslutning til gennemførelsen af arbejderne fra et antal lejere, hvis lejemål tilsammen omfatter mindst 2/3 af ejendommens bruttoetageareal. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne.«

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 4-7.

2. I § 31 indsættes som *stk. 8*:

»Stk. 8. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter for så vidt angår lejeforhøjelse efter stk. 3 nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 2015.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Gældende ret
 - 2.2. Lovforslaget
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

1. Lovforslagets baggrund og formål

Med aftalen af 22. marts 2012 mellem regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti om den danske energipolitik 2012-2020 (Energiaftalen) blev der igangsat en omstilling af det danske energisystem med den målsætning, at energiforsyningen i Danmark i 2050 skal dækkes af vedvarende energi. El- og varmforsyningen skal være uafhængig af fossile brændstoffer fra 2035.

Et vigtigt middel til at opnå dette er energieffektivisering via energibesparelser i eksisterende boliger og bygninger.

Som led i udmøntningen af Energiaftalen er der med vedtagelsen af lov nr. 439 af 6. maj 2014 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og udvikling af byer og forskellige andre love (energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse), der trådte i kraft den 1. juli 2014, gennemført en energisparepakke, der skal fremme energibesparelser i private lejeboliger.

Som et andet led i udmøntningen af Energiaftalen præsenterede regeringen i maj 2014 sin Strategi for energirenovering af bygninger, der indeholder en række initiativer, der skal føre til, at bygninger i fremtidens Danmark bliver energieffektive. Et af initiativerne vedrører energirenovering af erhvervslejemål. Dette initiativ udmøntes i lovgivning med dette lovforslag.

Formålet med lovforslaget er således, i forlængelse af lov nr. 439 af 6. maj 2014 om energisparepakken for lejeboliger i private udlejningsejendomme, at gøre det mere attraktivt for udlejere og lejere at gennemføre energirenoveringer i ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, således at også disse udlejningsejendomme kan bidrage til en reduktion af energiforbruget i bygninger.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Gældende ret

Erhvervslejeloven bygger på en høj grad af aftalefrihed og indeholder fravigelige regler på en række centrale områder i lejeforholdet. Aftalefriheden gælder for det enkelte lejemål, og der kan derfor være fastsat forskellige lejevilkår for de enkelte lejere i samme ejendom.

Det følger af erhvervslejelovens § 31, at udlejeren kan forlange en lejeforhøjelse, hvis det lejede er blevet forbedret. Lejeforhøjelsen kan i disse tilfælde højst udgøre et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes brugsværdi som følge af forbedringen. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign., jf. erhvervslejelovens § 31, stk. 2.

En lejeforhøjelse efter § 31 i erhvervslejeloven skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer efter reglerne i erhvervslejelovens § 32, der svarer til lejelovens § 59. Kravet om lejeforhøjelse skal indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 31, stk. 5. Der er efter erhvervslejelovens § 32, stk. 1, krav om et varsel på 3 måneder inden lejeforhøjelsen kan gennemføres, og forhøjelsen kan tidligst træde i kraft, når forbedringen er fuldført.

Hvis en lejer ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens indsigelse, jf. erhvervslejelovens § 32, stk. 5, fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejerens. Udlejeren skal anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Reglerne i § 31 kan fraviges ved aftale. Reglerne om forbedringer gælder således kun i konkrete erhvervslejeaftaler, når parterne ikke har aftalt andet. Det er f.eks. muligt for parterne at aftale, at der ikke kan forlanges lejeforhøjelser og kræves gennemført forbedringer i en given periode. Det kan også aftales, at udlejeren har mulighed for at gennemføre forbedringer og beregne forbedringsforhøjelse på grundlag af udgifterne til forbedringerne, uanset om udgifterne vedrører forbedringer eller vedligeholdelse.

Udlejeren har mulighed for hvert 4. år at kræve lejen reguleret til markedsleje, såfremt dette er aftalt mellem parterne. Forbedringsforhøjelsen efter erhvervslejelovens § 31, stk. 1, kan kræves ved siden af andre aftalte eller lovbestemte lejeforhøjelser, og der kan således i princippet varsles en forbedringsforhøjelse efter § 31 og lejeforhøjelse efter reglerne om markedsleje i erhvervslejelovens § 13 umiddelbart efter hinanden.

Efter den gældende § 13 kan udlejer kræve lejeforhøjelse, hvis lejen er væsentligt lavere end markedslejen. I visse tilfælde kan det være mere fordelagtigt for udlejer at varsle en sådan forhøjelse end at varsle en forbedringsforhøjelse – også selv om udlejer mister lejeforhøjelse for en periode ved at undlade varsling af forbedringsforhøjelsen, fordi værdien af forbedringen indgår ved opgørelsen af markedslejen.

2.2. Lovforslaget

Hensigten med forslaget er at skabe et væsentligt forbedret incitament til gennemførelse af energibesparelser i ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og herved løse det

så kaldte paradoksproblem. Paradoksproblemet består i, at selv umiddelbart rentable investeringer i energibesparelser ofte ikke bliver foretaget på grund af usikkerhed om, hvem der vil høste de økonomiske fordele af investeringerne. Selvom både lejer, udlejer og samfundet kunne have gavn af energirenoveringer med deraf følgende økonomiske besparelser og miljømæssige forbedringer, foretages de ikke, primært fordi udlejer i dag på kort sigt ikke har et tilstrækkeligt økonomisk incitament til at foretage dem.

Det er udlejer af erhvervslejemål, der beslutter, om der skal foretages energiforbedringer i en ejendom, og som foretager selve investeringen. Det er derimod lejerne, der efterfølgende opnår en besparelse på energiregningen og opnår en komfortforbedring. Lejerne betaler for energiforbedringerne gennem en lejeforhøjelse for forbedringerne. Hvis lejernes energibesparelse overstiger lejernes lejeforhøjelse for forbedringsarbejderne, kan lejerne opnå en økonomisk nettobesparelse.

Dette lovforslag skal sikre, at enkelte lejere ikke kan hindre, at der gennemføres energiforbedringer i ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, som et stort flertal af erhvervslejerne - opgjort efter bruttoetageareal - er enige med udlejer om at gennemføre.

Med forslaget gøres det muligt for udlejer af erhvervslejemål i ejendomme, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, at gennemføre energiforbedringer på ejendommen efter aftale med et kvalificeret flertal af lejerne - opgjort efter bruttoetageareal - og herefter forlange en lejeforhøjelse af samtlige lejere i ejendommen, dvs. også af det mindretal af lejere, der ikke har ønsket at indgå aftalen. Det er en forudsætning for udlejerens mulighed for at varsle lejeforhøjelser for alle lejemål i ejendommen, at der kan opnås aftale om lejeforhøjelsen med et antal lejere, hvis lejemål tilsammen udgør mindst 2/3 af ejendommens bruttoetageareal.

Det er også en forudsætning for at kræve forbedringsforhøjelse hos de enkelte mindretalslejere, at der ikke er indgået særlige lejeaftaler med nogen af disse, der hindrer udlejer i at forlange en lejeforhøjelse af lejerne. I disse tilfælde kan udlejer forsøge at indgå nye aftaler med de pågældende lejere eller vælge selv at bære udgifterne for disse lejemål, indtil de pågældende lejeaftaler kan genforhandles, indtil lejen kan kræves reguleret til markedsleje efter erhvervslejelovens § 13, eller indtil lejemålet overtages af en ny lejer.

Det foreslås at forbedre udlejerens incitament til at gennemføre energiforbedringer ved at skabe mulighed for, at udlejer beregner forbedringsforhøjelsen med udgangspunkt i samtlige nødvendige omkostninger for de arbejder, som har medført den opgjorte energibesparelse, så længe den samlede lejeforhøjelse for hele ejendommen ikke overstiger energibesparelserne beregnet i kroner for hele ejendommen. Udlejer kan i forbedringsforhøjelsen medtage sædvanlige og nødvendige følgearbejder uden fradrag for vedligeholdelse, herunder sparet vedligeholdelse.

Med lovforslaget får udlejer – i modsætning til i dag – dermed mulighed for at varsle og gennemføre en lejeforhøjelse for både forbedrings- og vedligeholdelsesdelen. Dog vil lejeforhøjelsens størrelse ikke kunne overstige et beløb, der svarer til besparelsen i forbrugsudgifterne for lejerne ved gennemførelsen af energiarbejderne.

Der skal ikke efter forslaget, som en del af de totaløkonomisk rentable forbedringer, kunne gennemføres andre arbejder end energibesparende foranstaltninger og de vedligeholdelsesarbejder, der indgår som en del heraf, eller som er nødvendige følgearbejder til energibesparelsesarbejderne. Såfremt der samtidig

gennemføres arbejder, som ikke vedrører totaløkonomisk rentable forbedringer, kan udgifterne til disse arbejder ikke medtages ved beregningen af lejeforhøjelse efter den foreslåede § 31, stk. 3. I det omfang, der er tale om forbedringer, må lejeforhøjelsen beregnes efter de gældende regler i erhvervslejelovens § 31, stk. 1 og 2.

Der er alene tale om et supplement til de gældende regler om forbedringsforhøjelser, jf. erhvervslejelovens § 31, stk. 1 og 2. De gældende regler kan således fortsat anvendes ved energiforbedringsarbejder, der ikke er totaløkonomisk rentable, ligesom de fortsat kan anvendes ved alle andre typer af forbedringsarbejder.

Det foreslås, at der gives ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler for ordningen og beregningen af lejeforhøjelsen i en bekendtgørelse.

Det er hensigten heri at fastsætte regler om, at de totaløkonomisk rentable forbedringer skal opgøres på ejendomsniveau med udgangspunkt i besparelsesforslagene i et energimærke, der er udarbejdet for de enkelte bygninger, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, for ejendommen. Udgifterne til gennemførelse af de totaløkonomisk rentable forbedringer skal beregnes for den samlede ejendom og fordeles på de enkelte lejemål efter forøgelsen af lejeværdien for disse.

Ved energimærkningen foretages bl.a. en registrering af bygningerne på ejendommen og en beregning af bygningens energimæssige ydeevne, og der opstilles forslag til rentable energibesparende foranstaltninger.

Der skal stilles præcise krav til dokumentationen af totaløkonomien og dermed til, hvordan besparelsen beregnes. Det er hensigten, at beregningen af totaløkonomien skal tage sit udgangspunkt i bygningens energimæssige karakteristika før gennemførelsen af totaløkonomiprojektet og beregne totaløkonomien ud fra dette. Vurderingen vil således ikke tage hensyn til, om lejerne ændrer adfærd efter gennemførelsen af projektet.

For at sikre bedst mulig dokumentation af totaløkonomiprojektet er det hensigten at stille krav om ekstern gennemgang af projektet. Siden 2011 foretages energimærkningen udelukkende af virksomheder, som er certificeret hertil. Det er derfor hensigten at stille krav om, at der forud for projektets påbegyndelse indhentes en vurdering fra en certificeret energimærkningsvirksomhed af, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

Udlejerens udgifter til dokumentation fra en certificeret energimærkningsvirksomhed vil kunne medtages som en del af udgiften til projektet. Hvis projektet ikke gennemføres, vil udlejerens udgifter ikke være stillet på anden måde, end hvis et almindeligt forbedringsprojekt opgives, efter at udlejerens udgifter til undersøgelser m.v. Der er således ikke adgang til at kræve forgæves afholdte udgifter til dokumentation refunderet af lejerne.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget vurderes ikke at have direkte økonomiske konsekvenser for det offentlige. I det omfang, forslaget fører til en reduktion i energiforbruget i erhvervsudlejningsejendomme, jf. afsnit om miljømæssige konsekvenser, kan det – alt andet lige - medføre et afledt provenutab for staten på afgiftsbelagt energiforbrug. Det bemærkes, at initiativet i dette lovforslag er indgået ved vurderingen af de økonomiske konsekvenser af Regeringens Energireoveringsstrategi fra maj 2014.

Forslaget forventes ikke at have administrative konsekvenser for det offentlige.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med Kommunernes Landsforening.

Eventuelle merudgifter for det offentlige afholdes indenfor Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters ramme.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget forventes at gøre det muligt for udlejer at opnå et højere eller mindre risikobehæftet afkast af forbedringsinvesteringer vedrørende ejendommenes energiforbrug, og dermed at tilskynde til at gennemføre energibesparende foranstaltninger. Ligeledes vurderes det, at forslaget gør det lettere for udlejere af erhvervslejemål at gennemføre energibesparende foranstaltninger. Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for lejere af erhvervslejemål.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Det vurderes ikke, at der er administrative konsekvenser ved lovforslaget for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Det vurderes, at lovforslaget medfører en begrænset reduktion i energiforbruget og deraf følgende lavere CO₂-udledning fra erhvervslejemål.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 8. september 2014 til den 6. oktober 2014 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatsamfundet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-Kartellet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk Handel og Service, Dansk Industri, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Regioner, Danske Udlejere, De Samvirkende Købmænd, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejerne Landsorganisation, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, HK Handel, Håndværksrådet, Kommunernes Landsforening, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og TEKNIQ.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Mulighed for mere effektiv ejendomsdrift og mindre risikobehæftet afkast	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Lettere for udlejere af erhvervslejemål at udføre energirenoveringer	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Reduktion af energiforbruget i erhvervslejemål	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at udlejeren kan forlange en lejeforhøjelse for arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, hvis udlejeren har sikret sig tilslutning fra et antal lejere, hvis lejemål tilsammen omfatter mindst 2/3 af ejendommens bruttoetageareal. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne.

Med forslaget lægges der op til, at udlejer kan opkræve en større lejeforhøjelse end efter de gældende regler, forudsat at kravet om totaløkonomisk rentabilitet er opfyldt. Det sker ved, at udlejeren får mulighed for at lade hele investeringen – dvs. ikke kun de egentlige forbedringsudgifter, men også de tilhørende vedligeholdelsesudgifter, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse – indgå ved beregningen af lejeforhøjelsen. Herved øges lejeforhøjelsens størrelse i forhold til de gældende regler i erhvervslejelovens § 31, dog maksimalt til størrelsen af den dokumenterede besparelse for lejerne. Investeringens størrelse opgøres efter samme principper som efter de gældende regler, således at der kun kan medtages rimelige og nødvendige udgifter til gennemførelsen af projektet.

Forslaget indebærer, at gevinsten ved energibesparende arbejder fordeles mellem parterne, i stedet for primært at komme lejerne til gode. Totaløkonomikravet indebærer samtidig, at lejernes samlede betalinger til leje og energi ikke forøges ved gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Hvis udlejer af en udlejningsejendom har den fornødne tilslutning fra et flertal af lejerne, kan udlejer gennemføre forbedringsprojektet, selvom der er indgået særlige lejeaftaler med alle eller nogle af de resterende lejere, der forhindrer udlejer i at pålægge disse en lejeforhøjelse. Udlejer kan imidlertid ikke pålægge disse lejere en forbedringsforhøjelse i strid med den indgåede aftale.

Udlejer har ikke mulighed for at dække den manglende lejeforhøjelse fra de lejere, der ikke ønsker energiforbedringerne gennemført, ved at kræve en større lejeforhøjelse hos de lejere, der er indstillede på at få gennemført energigenereringen. Hvis de pågældende lejere ikke er indstillet på at ændre de indgåede aftaler, således at der kan pålægges dem en lejeforhøjelse i forbindelse med gennemførelsen af forbedringerne, må udlejer selv bære disse lejeres del af forbedringsforhøjelsen, indtil lejemålet kan genudlejes, indtil de pågældende særftaler med lejerne kan genforhandles i henhold til aftalen, eller indtil lejen kan kræves reguleret til markedsleje efter erhvervslejelovens § 13. Udlejer må således vurdere, om det vil være tilstrækkeligt rentabelt at gennemføre forbedringerne, når der ikke kan kræves en forbedringsforhøjelse hos alle lejere.

Der er alene tale om et supplement til de gældende regler om forbedringsforhøjelser, jf. erhvervslejelovens § 31, der således fortsat kan anvendes ved energiforbedringsarbejder, der ikke er totaløkonomisk rentable, eller hvis udlejer ønsker at bruge dem i stedet for de nye regler om totaløkonomi, fordi nogle lejere ikke ønsker at indgå aftaler om energigenerering, ligesom de fortsat kan anvendes ved alle andre typer af forbedringsarbejder.

Til nr. 2

Der er behov for at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen og lejeforhøjelsens beregning, herunder en række forhold af teknisk karakter, som ikke er egnede til at medtage i en lov. Det foreslås derfor, at der gives ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler for en sådan ordning i en bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Det er hensigten, at der i bekendtgørelsen skal stilles præcise krav til dokumentationen af totaløkonomien. For at sikre bedst mulig dokumentation over for lejerne i totaløkonomiprojektet, vil der blive stillet krav om ekstern kvalitetssikring af projektet, ved at udlejer forud for projektets påbegyndelse indhenter en vurdering fra et certificeret energimærkningsfirma af, om de energimæssige forudsætninger for projektet i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

Herved opnås der en høj grad af sikkerhed for lejerne for, at de projekterede energibesparelser rent faktisk også realiseres i driftsfasen, vel at mærke ved uændret brugeradfærd. Det er således op til den enkelte lejer at afgøre, om lejeren vil omsætte den forbedrede energistandard i lavere energiydgifter eller højere komfort.

Som led i dokumentationen af totaløkonomiprojektet er det hensigten at stille krav om, at udlejer skal foreslå to certificerede energimærkningsfirmaer til at forestå den eksterne kvalitetssikring i form af en projektgranskning. Et flertal af lejerne skal herefter pege på ét af de certificerede energimærkningsfirmaer

inden for en frist på 3 uger. Gør lejerne ikke det, kan udlejeren selv vælge, hvilket af de to foreslåede energimærkningsfirmaer der skal stå for opgaven. Denne ordning er ikke til hinder for, at et flertal af lejerne umiddelbart kan godkende udlejers primære valg af energimærkningsfirma.

Det er hensigten at fastsætte regler om, at beregningen af totaløkonomien skal tage udgangspunkt i bygningens energimæssige karakteristika før gennemførelsen af totaløkonomiprojektet, og at totaløkonomien skal beregnes ud fra dette. Vurderingen vil således ikke tage hensyn til, om lejerne ændrer adfærd efter gennemførelsen af projektet.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. april 2015.