



## NOTAT

Dato:  
Kontor:  
Sagsnr.:  
Sagsbeh.:  
Dok id:

1. juli 2014  
Boliglovgivning  
2014-3841

## UDKAST

### Bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer

I medfør af § 58, stk. 3, i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2011, som senest ændret ved lov nr. 439 af 6. maj 2014, fastsættes følgende:

#### Kapitel 1

##### *Anvendelsesområde*

**§ 1.** Bekendtgørelsen gælder for gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer, som udlejeren påtænker at iværksætte i ejendomme med private beboelseslejemål efter reglerne i § 58 i lov om leje. Totaløkonomisk rentable energiforbedringer er energiforbedringer, som medfører energibesparelser, der samlet set mindst svarer til lejeforhøjelsen for energiforbedringerne.

**§ 2.** Følgende energibesparende arbejder, jf. stk. 1, er omfattet af bekendtgørelsens bestemmelser:

- 1) Energibesparende arbejder, som er foreslået i energimærkningsrapporten, jf. kapitel 3 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- 2) Andre typer energibesparende arbejder, som udløser en energibesparelse.
- 3) Nødvendige følgearbejder til arbejder under nr. 1 og 2.

#### Kapitel 2

##### *Dokumentation*

**§ 3.** Udlejeren skal udarbejde et samlet projekt for de energiforbedringer, som påtænkes iværksat. Projektet skal omfatte:

1. En beskrivelse af de energibesparende arbejder, som påtænkes iværksat.
2. En beregning af den energibesparelse, som er en konsekvens af de påtænkte arbejder. Ener-gibesparelserne skal opgøres pr. bygning på grundlag af en uændret brugeradfærd.

3. En opgørelse af den forventede lejeforhøjelse som følge af de gennemførte arbejder.

### Kapitel 3

#### *Beregning af energibesparelsen*

**§ 4** Energibesparelsen af de energibesparende arbejder for den enkelte bygning, jf. § 3, nr. 1 og 2, skal vurderes af et energimærkningsfirma certificeret til udførelse af energimærkninger efter ISO 9001 og Energistyrelsens supplerende krav, til udførelse af energimærkninger for den bygningstype, som de energibesparende arbejder udføres på. Vurderingen efter 1. pkt., skal omfatte:

1. om de energibesparende arbejder er relateret til gennemførelse af energibesparelser i forbruget af energi til opvarmning i bygningerne og til belysning i fælleslokaler, trappeopgange mv. samt udvendig belysning i tilknytning til bygningerne, og
2. at de årlige energibesparelser, jf. § 3, for hver bygning ikke er større end den energibesparelse som kan beregnes efter reglerne i bekendtgørelse nr.203 af 6. marts 2014 om Håndbog for Energikonsulenter 2014 efter korrektion af den beregnede besparelse til opvarmning efter det faktiske, dokumenterede energiforbrug til opvarmning i hver bygning.

*Stk. 2.* Energimærkningsfirmaets vurdering skal gennemføres af en energikonsulent med kompetencer til gennemførelse af energimærkning af pågældende bygningstype. Energikonsulentens navn skal fremgå af energimærkningsfirmaets erklæring til udlejer.

*Stk. 3.* Energimærkningsfirmaet skal udarbejde en erklæring til udlejeren, der bekræfter at de i stk. 1, nævnte punkter 1. og 2. er opfyldt.

*Stk. 4.* Udlejeren skal forelægge en dokumentation af energiforbruget til opvarmning og varmt vand for hver bygning for det sidst afsluttede kalenderår for det certificerede energimærkningsfirma.

*Stk. 5.* Det certificerede energimærkningsfirma kan ved vurderingen efter stk. 1, lægge den sidst udarbejdede energimærkning for bygningerne til grund.

### Kapitel 4

#### *Beregning af lejeforhøjelse*

**§ 5.** Samtlige omkostninger for de arbejder, som har medført den opgjorte energibesparelse, jf. § 4, herunder sædvanlige og nødvendige følgearbejder, kan indgå i beregningen af lejeforhøjelsen uden fradrag for vedligeholdelse, herunder sparet vedligeholdelse, så længe den samlede lejeforhøjelse for hele ejendommen ikke overstiger energibesparelserne beregnet i kroner for hele ejendommen.

*Stk. 2.* Lejeforhøjelsen beregnes efter reglerne § 58 i lov om leje for den samlede ejendom og fordeles på de enkelte lejemål efter forøgelsen af lejeværdien for disse.

### Kapitel 5

#### *Valg af energimærkningsfirma*

**§ 6.** Inden udlejeren indgår aftale med et certificeret energimærkningsfirma om beregning af energibesparelserne skal udlejeren skriftligt overfor lejerne foreslå to mulige firmaer. Et flertal af lejerne kan inden 10 dage vælge, hvilket af de to firmaer udlejeren skal indgå aftale med.

*Stk. 2.* Hvis lejerne ikke inden udløbet af fristen i stk. 1 har meddelt udlejeren, hvilket energimærkningsfirma aftale skal indgås med, kan udlejeren frit vælge ét af de to foreslåede.

*Stk. 3.* Ingen af de i stk. 1, nævnte certificerede energimærkningsfirmaer må have været involveret i udarbejdelsen af projektet.

## Kapitel 6

### *Ikrafttrædelse*

**§ 7.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. september 2014.