



# **SÅDAN FREMMER VI ENERGIRIGTIG RENOVERINGER I UDLEJNINGSBYGGERIG**

Kommentarer til regeringens planer fra  
Ejendomsforeningen Danmark  
v/advokat Mogens Dürr

# Regeringens energistrategi

## Privat udlejning



Strategi for reduktion af energiforbrug i bygninger, 04/09

- lettere at gennemføre energibesparende foranstaltninger
  - totaløkonomisk rentable investeringer
    - ikke fradrag for sparet vedligeholdelse
    - udlejer skal dokumentere at lejerne opnår mindst samme besparelse i energiudgifterne
  - ingen udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (gennemgribende forbedrede lejemål), hvis ikke en vis energistandard er opfyldt

# Energibesparelser – privat udlejning



## Lejers betalinger

- lejen → maksimalprissystem
- varmebetaling → rent refusionsprincip
  - enhver besparelse skal komme lejerne til gode
  - ingen "modregning" af udgifter til energireduktioner

# Energibesparelser – privat udlejning



## Energibesparende foranstaltninger

varsling af  
forbedringsforhøjelse



forbedring?



fradrag for sparet  
vedligeholdelse?



”det lejedes værdi” som  
overgrænse for lejen?

faldende energiforbrug  
(som oftest)



lavere varmebetaling  
for lejerne



ingen gevinst for udlejer

# Energibesparelser – privat udlejning



Ønske om energibesparende foranstaltninger



Incitamenter for udlejer



Ikke øgede udgifter for lejerne



Begrænsning for udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål



Begrænsede energibesparende foranstaltninger  
og ingen modernisering af utidssvarende lejemål

# Energibesparelser – privat udlejning

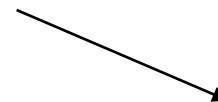


Ønske om energibesparende foranstaltninger



Forbedringer

- uden sparet vedligeholdelse
- uden garanti for lejers nettoudgift



Afvikle huslejerreguleringen for energirigtige udlejningsejendomme

# Energibesparelser – erhvervsudlejning



- Fri lejefastsættelse/markedsleje
  - principielt ingen restriktioner i lovgivningen
- Kunderne: "En krone er en krone"
  - uden betydning om der betales leje eller varme
    - samlet pris er afgørende
    - dvs. rentable energibesparelser er interessante
      - ikke rentable energibesparelser er ikke interessante
- Energirigtig profil sælger ikke!