

Til lovforslag nr. L 222, L 223 og L 224. Betænkning afgivet af boligudvalget den 28. maj 1982

## Betænkning

over

### I. Forslag til lov om ændring af lov om leje

(Energibesparende foranstaltninger)

### II. Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Energibesparende foranstaltninger)

### III. Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Energibesparende foranstaltninger i udlejningsejendomme)

Udvalget har behandlet lovforslagene i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret dels i samråd, dels skriftligt.

Udvalget har desuden modtaget en skriftlig henvendelse fra Landsforeningen for Ejere af Udlejningsejendomme.

Boligministeren har stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af det konservative folkeparti, venstres og fremskridtspartiets medlemmer) lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (det konservative folkepartis medlemmer af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling til lovforslagene ved 2. behandling.

Et *andet mindretal* (venstres medlemmer af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling til lovforslagene ved 2. behandling.

Et *tredje mindretal* (fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller de under II og

III anførte lovforslag til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag, men indstiller det under I anførte lovforslag til *forkastelse* ved 3. behandling.

#### Ændringsforslag

til

#### I. Forslag til lov om ændring af lov om leje

(Energibesparende foranstaltninger)

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Ahlmann-Ohlsen (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V), Henrik Toft (V) og Thorndahl (FP)):

Til § 1

1) *Nr. 1* affattes således:

»1. I § 46 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Leverer udlejeren varme og varmt vand, og overstiger udgifterne hertil ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år halvdelen af lejen for den pågældende periode, kan beboerrepræsentanterne eller et fler-

tal af lejerne forlange, at udlejerens fremlægger en opstilling, jfr. lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan herefter forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder, der ifølge opstillingen er nødvendige for, at der kan udstedes energiattest for ejendommen. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jfr. § 58, stk. 3.«

2) Nr. 2 affattes således:

»2. I § 47, stk. 1, indsættes efter »hertil« ordene: »idet der bortses fra forbedringer og lejeforhøjelser efter § 58, stk. 3.«

3) Nr. 3 affattes således:

»3. § 49, stk. 1, affattes således:

»Er lejen, når der bortses fra forbedringer og lejeforhøjelser efter § 58, stk. 3, væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.«

4) Nr. 5 affattes således:

»5. I § 58 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 46 a, stk. 3, kan han forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.«

Til § 2

5) Stk. 2 udgår.

### Bemærkninger

Til nr. 1

I de ejendomme, der er omfattet af bestemmelsen, gives lejerne ved nærværende ændringsforslag adgang til at kræve en opstilling, jfr. lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger. Endvidere er det præciseret, at denne opstilling lægges til grund for

lejerne krav om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, ligesom det er præciseret, at det er det senest udsendte varmeregnskab for et år, der er afgørende for, om lejerne kan kræve gennemførelse af foranstaltningerne. Endelig præciseres det, at lejerne har mulighed for kun at kræve en del af de arbejder udført, som nævnes i den af energikonsulentens udarbejdede opstilling.

Til nr. 2 og 3

Ved ændringsforslagene præciseres, at der ved vurderingen af det lejedes værdi skal bortses såvel fra den gennemførte forbedring som fra den deraf følgende lejeforhøjelse.

Til nr. 4

Ved ændringsforslaget er det præciseret, at udlejerens krav om lejeforhøjelse til dækning af samtlige udgifter til de energibesparende foranstaltninger, uanset om det lejedes værdi eventuelt ikke måtte forøges tilsvarende.

Til nr. 5

Ændringsforslaget er en konsekvens af, at § 2, stk. 2, er indarbejdet i den foreslåede § 46 a, stk. 3.

### Ændringsforslag

til

## II. Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Energibesparende foranstaltninger)

Af boligministeren, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Ahlmann-Ohlens (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V) og Henrik Toft (V)):

Til § 1

1) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:

»01. § 5, stk. 1, affattes således:

»Ved lejeaftalens indgåelse må lejen, når der bortses fra forbedringer og lejeforhøjelser som nævnt i § 27, stk. 2, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi, jfr. § 47, stk. 2, i lov om leje.«

2) Nr. 1 affattes således:

»1. I § 7, stk. 2, indsættes som nyt 2. punktum:

»Ved beregningen bortses fra forbedringer og lejeforhøjelser som nævnt i § 27, stk. 2.«

3) Nr. 2 affattes således:

»2. I § 27 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i lejelovens § 46 a, stk. 3, kan han kræve en lejeforhøjelse, der dækker de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jfr. lejelovens § 58, stk. 3. § 28 finder ikke anvendelse.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.«

### Bemærkninger

Til nr. 1 og 2

Det præciseres ved disse ændringsforslag, at der ved vurderingen af det lejedes værdi bortses fra såvel forbedringen efter lejelovens § 46 a, stk. 3, som fra den deraf følgende lejeforhøjelse.

Til nr. 3

Ændringsforslaget svarer til det samtidig hermed fremsatte ændringsforslag til § 58, stk. 3, i lov om leje.

### Ændringsforslag

til

### III. Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Energibesparende foranstaltninger i udlejningsejendomme)

Af boligministeren, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Ahlmann-Ohlsen (KF), Agnete Laustsen (KF), Fogh Rasmussen (V) og Henrik Toft (V)):

Til § 1

1) Før den foreslåede ændring i lovens § 10 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 10, stk. 1, ændres »stk. 2-9« til: »stk. 2-10«.

Den foreslåede bestemmelse om indsættelse af et nyt stk. 9 bliver herefter nr. 2.

2) I den foreslåede affattelse af stk. 9 ændres i 1. pkt. »den i stk. 2 fastsatte lånegrænse« til: »de i stk. 2 og 5 fastsatte lånegrænser«.

3) I den foreslåede affattelse af stk. 9 indsættes efter 1. pkt. som nyt 2. pkt.:

»Lånet kan sammen med eksisterende realkreditlån ydes ud over de i stk. 2 og 5 fastsatte lånegrænser, idet dog samtlige realkreditlån skal have sikkerhed inden for ejendommens værdi efter arbejdets udførelse.«

4) I den foreslåede affattelse af stk. 9 ændres i 3. pkt. »Lånet« til: »Lån efter 1. pkt.«.

### Bemærkninger

Til nr. 1

Dette er en konsekvensrettelse.

Til nr. 2

Ændringsforslaget indebærer, at lånegrænsen i »blandede ejendomme« i lighed med beboelsesejendomme også kan overskrides.

Til nr. 3

Den foreslåede formulering tager sigte på de tilfælde, hvor der allerede i forvejen er realkreditlån i ejendommen, mens formuleringen i 1. pkt. sigter på de tilfælde, hvor ejendommen ikke i forvejen er realkreditbelånt.

Det præciseres endvidere, at samtlige realkreditlån skal have sikkerhed inden for ejendommens værdi. De nærmere regler for realkreditinstitutternes værdiansættelse og lånudmåling findes i boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 178 af 14. april 1981.

Til nr. 4

Dette er en konsekvensrettelse.

*Agnete Laustsen (KF) Ahlmann-Ohlsen (KF) Fogh Rasmussen (V) nfmd.*

*Henrik Toft (V) Thorndahl (FP) Stubkjær Pedersen (CD) Kruse Rasmussen (CD)*

*Arne Bjerregaard (KrF) Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S) fmd.*

*Arne Jensen (S) Lissa Mathiasen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) Kalnæs (SF)*

*Pelle Voigt (SF)*

Partiet VS havde ikke medlemmer i udvalget.