

Ejendomsforeningen Danmark



Energisparepakken

Ejendomsforeningen Fyn

24. november 2014



Energisparepakken - Lovens indhold

- Forhåndsgodkendelser af lejeforhøjelser ved forbedringer
- Forhøjelse af lejers råderetsbeløb
- Udlejers adgang til at kræve opsat vandmålere og målere af energiforbrug til køling

- Gennemførelse af totaløkonomisk rentable forbedringer
- Aftalt grøn byfornyelse
- Energikrav som betingelse for anvendelse af BRL § 5, stk. 2

- **Det erklærede formål med energisparepakken er at fremme energibesparelser i private lejeboliger**

Energisparepakken - Status



- **Lov 439 af 6. maj 2014**
- Ikrafttrædelse 1. juli 2014 (regler vedr. vandmålere, den 1. juni 2014)
- Aftaleblanketter til Aftalt grøn byfornyelse - 1.) juli 2014 og 2.) september 2014
- Vejledning om aftalt grøn byfornyelse, juli 2014
- MBBL notat af 1. juli 2014 til lejere, udlejere og huslejenævn m.fl.
 - Orientering om mulighederne for anvendelse af de nye bestemmelser i lov 439 af 6. maj 2014
- Bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable forbedringer (**bkg. 2014-09-18 nr. 1024**)



Generelt om energirenovering

Generelt



- **Energiforbedringsarbejder** må som udgangspunkt generelt forstås som arbejder, som medfører en energibesparelse i ejendommen, herunder også energiproducerende installationer i form af vedvarende energianlæg
 - Dette kan f.eks. være en minimering af ejendommens forbrug af el, vand og varme.
 - Den endelige forståelse afhænger dog af retspraksis.



Generelt

- Nuværende retspraksis
 - Fjernvarme: GD 1996/11B, GA 2000/14
 - Isolering
 - Termovinduer eller forsatsruder: GD 2006/65 Ø, GD 2006/37 Ø, GA 2003/21,
 - Varmestyring, fx natsænkning
 - Forbedring af varmeanlæg: GD 2013/68B, GD 2006/39 Ø, GA 2002/12
- Lovbestemte forbedringer
 - Oliefyr til fjernvarme/naturgas – LL § 61 (over 10 år)

Generelt



- I forarbejderne til lov 2013-07-04 nr. 901 om ændring af lov om leje m.fl. (Lejeres mulighed for nettoafregning, herunder afgiftsfritagelse for elektricitet fremstillet på vedvarende energi-anlæg) bemærkes det:
 - at *installation af et VE-anlæg*, herunder solcelleanlæg, til levering af el til lejerne vil som udgangspunkt være en forbedring, uanset om lejer vælger at aftage el fra VE-anlægget (frit elvalg)



Generelt

- I bekendtgørelse nr. 435 af 2014 om tilskud til energirenovering af privat udlejningsbyggeri og refusion af informationsudgifter i 2014 og 2015 oplistes følgende energibesparende arbejder:
 - 1) Energibesparende foranstaltninger, der er foreslået i et energimærke.
 - 2) Isolering og efterisolering af ydervægge, herunder etageadskillelser ved ydervægge, lofter og gulve mod kælder eller port.
 - 3) Udskiftning af vinduer og døre til vinduer og døre med højere isoleringsværdi.
 - 4) Forbedring af eksisterende vinduer og døre til en energistandard, der mindst svarer til kravene i Bygningsreglement 2010.
 - 5) Isolering af tekniske installationer, herunder rør til varme og varmt vand.
 - 6) Andre energibesparende forbedringer af tekniske installationer, herunder styring efter klima- og udendørs temperaturforhold, døgnstyring, pulsstyring og indregulering af anlæg m.v.
 - 7) Forbedring af mekanisk ventilation til energibesparende ventilationsløsninger, også varmegenvinding.



Generelt

- Hittidige muligheder for at gennemføre energiforbedringsarbejder i boligudlejningsejendomme:
 - Energiforbedringsarbejder gennemført ensidigt af udlejer - LL § 58, stk. 1-2, og BRL § 27, stk. 1
 - Energiforbedringsarbejder gennemført efter aftale med lejerne - LL § 62b
 - Energiforbedringsarbejder gennemført efter aftale med beboerrepræsentationen - LL § 66a
- Nye muligheder for gennemføre energiforbedringsarbejder i boligudlejningsejendomme (vedtaget den 29. april 2014)
 - Totaløkonomiske rentable energiforbedringsarbejder - LL § 58, stk. 3
 - Aftalt grøn byfornyelse - LL § 58a



Totaløkonomisk rentable forbedringer

Totaløkonomisk rentable energiforbedringer



Generelt

- Udlejer vil ***fra den 1. juli 2014*** ensidigt kunne gennemføre totaløkonomisk rentable energiforbedringer – Ny LL § 58, stk. 3
- Formålet med de nye regler for totaløkonomisk rentable energiforbedringer er, at man gerne vil styrke udlejers incitament til at gennemføre energibesparende foranstaltninger, samtidig med at man ikke vil pålægge lejerne en større økonomisk byrde.
- ***Incitamentet for udlejer*** er, at udlejers kan beregne sig en højere lejeforhøjelse for energiforbedringer end efter hidtil de gældende regler.
- ***Opretholdelse af status quo for lejerne økonomiske byrde*** fremkommer ved, at lejeforhøjelsen maksimalt må svare til den dokumenterede energibesparelse for lejerne.

Totaløkonomisk rentable energiforbedringer



Udlejers ret til gennemførelse af energiforbedringer

- Ingen ændring heri i forhold til de hidtidige regler
 - Vid ret til ensidigt at gennemføre energiforbedringsarbejder i en ejendom og lejemålene heri, dog ikke hvis det vil medføre en *væsentlig* ændring af det lejedes identitet.

Totaløkonomisk rentable energiforbedringer



Beregning af forbedringsforhøjelse

- Efter udlejers ensidige gennemførelse af totaløkonomisk rentable energiforbedringer, vil udlejer kunne opkræve en **lejeforhøjelse på grundlag af de samlede rimelige udgifter (altså både vedligeholdelse og forbedring)** til energiforbedringerne, **dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne.**
 - Der skal ikke ske fradrag for sparet vedligeholdelse.
 - Lejeforhøjelsen kan også opretholdes, selvom den samlede leje for et lejemål herved kommer til at overstige det lejedes værdi. Den kan ligeledes opretholdes, hvis der senere gennemføres lejeforhøjelser. Ved vurderingen af det lejedes værdi skal der således ses bort fra, at der er gennemført totaløkonomisk rentable energiforbedringer i ejendommen.

Totaløkonomisk rentable energiforbedringer



Beregning af forbedringsforhøjelse (fortsat)

- Beregningen af lejers besparelse vil tage sit udgangspunkt i bygningens energimæssige karakteristika før gennemførelsen af energiforbedringsarbejderne og beregne besparelsen ud fra dette.
 - Beregningen vil således ikke tage hensyn til, om beboerne ændrer adfærd efter gennemførelsen af energiforbedringsarbejderne.

Totaløkonomisk rentable energiforbedringer



Procedure for gennemførelse af arbejder og forbedringsforhøjelse

- Udlejer skal stadig overholde de hidtidige varslingsregler
- Ministeren for by, bolig og landdistrikter har i bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable forbedringer (bkg. 2014-09-18 nr. 1024) fastsat de nærmere regler for krav til dokumentation og om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.

Totaløkonomisk rentable energiforbedringer



Procedure for gennemførelse af arbejder og forbedringsforhøjelse (fortsat)

- Bekendtgørelsen stiller krav om:
 - Udlejer skal udarbejde et samlet projekt med en beskrivelse af de energiforbedringer, som påtænkes iværksat.
 - Ekstern kvalitetssikring af projektet.
 - at udlejeren 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.

Totaløkonomisk rentable energiforbedringer



Procedure for gennemførelse af arbejder og forbedringsforhøjelse (fortsat)

- Bekendtgørelsen stiller krav om:
 - at udlejer skal foreslå to certificerede energimærkningsfirmaer til at forestå den eksterne kvalitetssikring i form af en projektgranskning, hvorefter et flertal af lejerne skal pege på ét af firmaerne inden for en frist på 10. Gør lejerne ikke det, kan udlejer selv vælge, hvilket af de to foreslåede energimærkningsfirmaer, der skal stå for opgaven.
 - **Bemærk:** Energibesparende arbejder iht. bkg. omfatter arbejder relateret til besparelser i forbruget af energi til opvarmning, herunder til rumvarme, ventilation, køling og varmt brugsvand, samt fælles elforbrug til belysning i fælleslokaler, trappeopgange og udvendige arealer i tilknytning til bygningen.



Aftalt grøn byfornyelse



Aftalt grøn byfornyelse

Oversigt

- Generelt
- Forbedringsforhøjelse
- Indgåelse af aftale med et flertal af lejerne eller en beboerrepræsentation
- Krav til lejeaftale
- Indfasningsstøtte og genhusning
- Vejledning



Aftalt grøn byfornyelse

Generelt

- Udlejer vil fra **den 1. juli 2014** også kunne vælge at indgå en aftale om gennemførelse af energibesparende arbejder og om lejeforhøjelse med et flertal af lejerne eller en beboerrepræsentation efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse – LL § 58a og Byfornyelsesloven kap. 6A
- Formålet med de nye regler for aftalt grøn byfornyelse er igen, at man gerne vil øge udlejers incitament til at gennemføre energibesparende foranstaltninger, mens man giver lejerne en øget medindflydelse i projektet.
- **Incitamentet for udlejer** er igen, at udlejer kan beregne sig en højere lejeforhøjelse for energiforbedringer end efter hidtil de gældende regler.
- **Medindflydelsen for lejerne** fremkommer ved, at flertallet af lejerne eller beboerrepræsentationen kan afvise at indgå aftale med udlejer.



Aftalt grøn byfornyelse

Forbedringsforhøjelse

- Efter udlejers gennemførelse af aftalt grøn byfornyelse, kan udlejer opkræve lejeforhøjelse på grundlag af de samlede aftalte og dokumenterede udgifter – LL § 58a, stk. 1
 - Det er en betingelse for at opkræve lejeforhøjelsen, at arbejderne er gennemført, og at udgiften er dokumenteret.



Aftalt grøn byfornyelse

Forbedringsforhøjelse (fortsat)

- Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af de **samlede udgifter** til de gennemførte aftalte energibesparende arbejder, der med rimelighed er afholdt til de aftalte energibesparende arbejder, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign. – LL § 58a, stk. 1 og 3.
 - Ved beregning af lejeforhøjelsen skal der altså ikke ske fradrag for vedligeholdelse.
 - Såfremt ejendommen indeholder såvel lejemål, som helt eller delvist anvendes til beboelse, som lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal udgifterne fordeles forholdsmæssigt mellem begge typer af lejemål, og det er så kun beboelsesdelen andel af udgifterne, som kan danne grundlag for lejeforhøjelsen i boligerne – LL § 58a, stk. 2

Aftalt grøn byfornyelse



Forbedringsforhøjelse (fortsat)

- Såfremt en del af udgiften er dækket af beløb afsat efter LL §§ 22 (indvendig vedligeholdelseskonto) og 63a (forbedringskonto) og BRL §§ 18 og 18b (udvendige vedligeholdelseskontoer), kan denne del ikke medregnes – LL § 58a, stk. 4.
- Såfremt en del af udgiften er dækket af tilskud, f.eks. offentlig støtte eller tilskud fra energiselskab, kan denne del heller ikke medregnes – LL § 58a, stk. 4.
- Lejeforhøjelsen skal fordeles indbyrdes mellem de lejemål på grundlag af deres bruttoetageareal i forhold til det samlede bruttoetageareal af de lejemål, der er omfattet af aftalen om grøn byfornyelse – LL §58a, stk. 5.

Aftalt grøn byfornyelse



Forbedringsforhøjelse (fortsat)

- Lejeforhøjelsen kan ikke overstige, hvad der er aftalt på grund af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse, medmindre aftalen er tiltrådt af samtlige lejere – LL § 58a, stk. 1.
- Lejeforhøjelsen kan ikke tilsidesættes helt eller delvist, fordi den samlede leje for lejemålet overstiger det lejedes værdi – LL § 47, stk. 1, litra b, og stk. 2

Aftalt grøn byfornyelse



Forbedringsforhøjelse (fortsat)

- Lejeforhøjelse efter gennemførelse af aftalt grøn byfornyelse skal varsles efter LL § 59, stk. 1 – LL § 58, stk. 7.
 - Altså 3 måneders varsel og lejeforhøjelse kan tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor arbejderne er gennemført – LL § 59, stk. 1.
 - Såfremt der er ydet indfasningsstøtte af kommunen skal det af varslingen fremgå, at indfasningsstøtten er fradraget ved beregningen af lejeforhøjelsen – LL § 58a, stk. 8.
 - Senere lejeforhøjelser, som udelukkende skyldes regulering af indfasningsstøtten, kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne – LL § 58a, stk. 9.



Aftalt grøn byfornyelse

Indgåelse af aftale

- U kan indgå aftale om gennemførelse af energibesparende arbejder og lejeforhøjelse med – LL § 58a og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer (LBUB):
 - et flertal af lejerne – LBUB § 50 c, stk. 1, eller
 - en beboerrepræsentation – LBUB § 50 d, stk. 2
 - Beboerrepræsentanterne kan kun på samtlige lejeres vegne tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter byfornyelsesloven § 50d, maksimalt vil udgøre 93 kr. pr. m² bruttoetageareal (2012 sats). Beløbet reguleres én gang årligt.

Aftalt grøn byfornyelse



Indgåelse af aftale (fortsat)

- Aftalen vil have virkning for – LBUB § 50 c og § 50 d, stk. 2 og stk. 3:
 - samtlige såvel nuværende som fremtidige lejere
 - lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse

Aftalt grøn byfornyelse



Indgåelse af aftale (fortsat)

- Gyldighedskrav til indgåelse af aftale med beboerrepræsentationen – LBUB § 50d
 - Beboerrepræsentationen skal forinden tiltrædelse af aftale afholde et beboermøde, hvor forbedringsarbejderne og lejeforhøjelsen drøftes, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for gennemførelse af arbejderne.
 - Efter beboermødet skal beboerrepræsentationen snarest skriftligt give samtlige beboere meddelelse om beslutningen samt oplyse, at såfremt en $\frac{1}{4}$ af beboerne inden 2 uger efter modtagelse af meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentationen afholde en urafstemning blandt ejendommens beboere
 - Ved en eventuel urafstemning skal der være et almindeligt flertal for gennemførelse af arbejderne blandt de afgivne stemmer.



Aftalt grøn byfornyelse

Indgåelse af aftale (fortsat)

- Gyldighedskrav til selve aftalen – LBUB § 50 e:
 - Aftalen skal indgås på en af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejdet aftaleblanket
 - Udlejer kan ikke indhente et ja til en aftale ved at stemme dørklokker.
 - Udlejer skal inden aftalens indgåelse indhente og udlevere til lejerne en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet af lejeforhøjelsen for de enkelte lejemål som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder.
 - I forhåndsgodkendelse vil huslejenævnet tage stilling til såvel lejeforhøjelse gennemført efter LL § 58, stk. 1 og 2 (altså forbedringer gennemført ensidigt af udlejer), som lejeforhøjelse gennemført efter §§ 59a (aftalt grøn byfornyelse)
 - Hvis aftalen tiltrædes af samtlige lejere, er der ikke krav om forhåndsgodkendelse.



Aftalt grøn byfornyelse

Indgåelse af aftale (fortsat)

- Gyldighedskrav til selve aftalen – LBUB § 50 e: (fortsat)
 - Udlejer skal inden aftalens indgåelse have udleveret til lejerne en skriftlig erklæring udarbejdet af et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af aftalen.
 - Udlejer vælger selv det certificerede energimærkningsfirma.
 - Udlejer skal fremsende meddelelse om aftalens indgåelse til alle lejere.

Aftalt grøn byfornyelse



Indgåelse af aftale (fortsat)

- Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne konstateres ugyldig eller ophæves efter iværksættelse af energiforbedringsarbejderne, kan udlejer fortsat foretage en forbedringsforhøjelse efter reglerne i LL § 58 og 59 og BRL § 27 for forbedringer gennemført ensidigt af udlejer
 - Udlejer vil således stadig kræve en forbedringsforhøjelse svarer til forøgelsen af det lejedes værdi
 - Varsling af foreløbig og endelig lejeforhøjelse skal i så fald ske efter LL § 59 og BRL § 27.
 - Der kan ses bort fra LL § 66 (krav om høring og møde) og BRL § 23-26 (krav om varsling af iværksættelse og tilbud om erstatningsbolig)



Aftalt grøn byfornyelse

Krav til lejeaftale

- **VIGTIGT:** For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 A i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 A i lov om byfornyelse og udvikling af byer – LL § 4b, stk. 1.
 - Såfremt oplysning om aftalt grøn byfornyelse ikke er oplyst i lejekontrakt, kan udlejer ikke opkræve lejeforhøjelsen, og såfremt udlejer har gjort dette, kan lejer kræve den tilbagebetalt med renter – LL § 4b, stk. 2.



Aftalt grøn byfornyelse

Indfasningsstøtte og genhusning

- De enkelte kommuner vil få mulighed for at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen i forbindelse med aftalt grøn byfornyelse, ligesom kommunerne vil få mulighed for at give tilbud om genhusning i ombygningsperioden efter de gældende bestemmelser herom i byfornyelsesloven - lov om byfornyelse og udvikling af byer §§ 50f-j.
 - Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at yde indfasningsstøtte og tilbyde genhusning.



Aftalt grøn byfornyelse

Vejledning

- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udarbejdet en vejledning om grøn byfornyelse. Vejledningen omhandler:
 - de problemstillinger, som parterne bør være opmærksomme på,
 - parternes rettigheder og pligter,
 - procedureregler og tidsfrister, der skal overholdes.
- Grundejernes Investeringsfond vil kunne yde gratis generelt rådgivning om aftalt grøn byfornyelse i forbindelse med forhandlinger mellem lejere og udlejere – BRL § 61, stk. 1.
 - GI's rådgivning vil dog ikke omfatte den konkrete lejeforhøjelsen.



Energikrav til gennemgribende forbedrede lejemål

Gennemgribende forbedrede lejemål



Oversigt:

- Nyt energikrav
- Krav til BRL § 5, stk. 2, jf. stk. 3
- Opnåelse af minimum energimærke D
- Opfyldelse af investeringskrav på 400 kr.



Gennemgribende forbedrede lejemål

Nyt energikrav

- **Hidtidige regler** – Boligreguleringsloven § 5, stk. 2:
 - Lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, altså hvor udlejer indenfor en periode på 2 år har gennemført forbedringsarbejder i et boliglejemål, som væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.167 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 247.824 kr. (2014 satser), kan fastsættes til det lejedes værdi i stedet for omkostningsbestemt leje – BRL § 5, stk. 2
- **Nye regler** - Boligreguleringsloven § 5, stk. 3:
 - Det bliver nu et krav for anvendelse af BRL § 5, stk. 2, at ejendommen, hvori boliglejemålet er beliggende, på udlejningstidspunktet har
 - en energimærkning på A-D, eller
 - at udlejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal – BRL § 5, stk. 3



Gennemgribende forbedrede lejemål

Nyt energikrav (fortsat)

- Formålet med energikravet som betingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er at sikre, at ejendommen energimæssigt har en vis minimumsstandard (energimærke D) før, at udlejer kan benytte de fordelagtige regler vedrørende gennemgribende moderniserede lejemål.
- Energifkravet vil ikke gælde for **fredede ejendomme** - § 5, stk. 3. Baggrunden er, at det teknisk vil være vanskeligt at bringe disse ejendomme til at opfylde energikravet, og at der efter fredningslovgivningen kun må foretages begrænsede ændringer i disse ejendomme såvel udvendigt som indvendigt.
- Energifkravet vil kun finde anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende modernisering begynder efter lovens **ikrafttræden** den 1. juli 2014 – ændringslovens § 6, stk. 3



Gennemgribende forbedrede lejemål

Energikrav til BRL § 5, stk. 2, jf. stk. 3

- Energimærke A-D
- 400 kr. pr. m² anvendt til energiforbedring
 - Indenfor 2 år (gerne ex. 2002-2004)
 - LL § 58, stk. 3 forbedringsdelen kan medregnes
 - LL § 58 a forbedringsdelen kan medregnes
 - Anden byfornyelse kan ikke medregnes



Gennemgribende forbedrede lejemål

Energikrav til BRL § 5, stk. 2, jf. stk. 3 (fortsat)

- Hvis ejendommen har et energimærke på A-D, vil udlejer fortsat kunne anvende boligreguleringsloven § 5, stk. 2.
- Hvis ejendommen ikke har energimærke på A-D, må udlejer vurdere følgende, hvis han vil kunne anvende boligreguleringsloven § 5, stk. 2:
 - 1) om der skal foretages energimæssige investeringer i ejendommen, som vil gøre det muligt for ejendommen at opnå et energimærke D, eller
 - 2) om der skal investeres mindst 400 kr. pr. m² bruttoetageareal for ejendommens beboelsesdel.



Gennemgribende forbedrede lejemål

Opnåelse af energimærke D

- Udlejer kan bruge alle energiforbedringsmåderne til at opnå energimærke D:
 - Energiforbedringer gennemført ensidigt af udlejer
 - Energiforbedringer efter aftale med lejerne
 - Energiforbedringer efter aftale med beboerrepræsentationen
 - Totaløkonomisk rentable energiforbedringer
 - Aftalt grøn byfornyelse
- I de 4 sidstnævnte tilfælde vil udlejer kunne undgå fradrag for sparet vedligeholdelse i de afledte lejeforhøjelser.
- Isolering og udskiftning af vinduer vil normalt være de bedste muligheder, som udlejer har for at bringe ejendommen op til minimum energimærke D.



Gennemgribende forbedrede lejemål

Opfyldelse af investeringskravet på 400 kr.

- Udlejer skal inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 400 kr. (2012 sats) pr. m² bruttoetageareal – BRL § 5, stk. 3
 - Investeringsbeløbet reguleres hvert år.



Gennemgribende forbedrede lejemål

Opfyldelse af investeringskravet på 400 kr. (fortsat)

- Det samlede investeringsbeløbet beregnes på baggrund af m² bruttoetagearealet for beboelsesdelen af ejendommen.
 - Arealet af boligdelen af ejendommen opgøres efter bruttoetagearealbekendtgørelsen
- Energiforbedringsarbejderne og investeringsbeløbet skal være henholdsvis foretaget og afholdt inden for en periode på 2 år
 - Der er ikke krav om, at denne periode er sammenfaldende med den 2 årsperiode, der kræves for investeringen efter BRL § 5, stk. 2, eller at perioden skal grænse op til den første genudlejning efter lovens ikrafttræden



Gennemgribende forbedrede lejemål

Opfyldelse af investeringskravet på 400 kr. (fortsat)

- Energiforbedringer må som sagt generelt forstås som arbejder, som minimerer energiforbruget i ejendommen. Dette kan f.eks. være en minimering af ejendommens forbrug af el, vand og varme.
- Udlejer kan igen bruge alle energiforbedringsmåderne til at opfylde investeringskravet:
 - Energiforbedringer gennemført ensidigt af udlejer
 - Energiforbedringer efter aftale med lejerne
 - Energiforbedringer efter aftale med beboerrepræsentationen
 - Totaløkonomisk rentable energiforbedringer
 - Aftalt grøn byfornyelse
- Ved beregning af investeringskravet skal der ske fradrag for sparet vedligeholdelse.



info@ejendomsforeningen.dk
www.ejendomsforeningen.dk
Telefon: 33 12 03 30

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2
1358 København K