



JAKOB JUUL-SANDBERG

Forbedringer

– energibesparende foranstaltninger
i lejeretlig belysning

2. UDGAVE



Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Forbedringer
– energibesparende foranstaltninger
i lejeretlig belysning

Jakob Juul-Sandberg

Forbedringer
– energibesparende foranstaltninger
i lejeretlig belysning

2. omarbejdede udgave 2017



Jurist- og Økonomforbundets Forlag
2017

Jakob Juul-Sandberg
Forbedringer – energibesparende foranstaltninger
i lejeretlig belysning

2. udgave, 1. oplag

© 2017 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, elektronisk, fotografisk eller anden gengivelse af
eller kopiering fra denne bog eller dele heraf
er ifølge gældende dansk lov om ophavsret ikke tilladt
uden forlagets skriftlige samtykke eller aftale med Copy-Dan.

Jurist- og Økonomforbundets Forlag/Djøf Forlag er godkendt af
Uddannelses- og Forskningsministeriet som pointgivende forlag i den bibliometriske
forskningsindikator. For at en publikation kan opnå point, er kravet herfor, at forlaget
skal benytte fagfællebedømmelse, hvilket vil sige, at en ekstern forsker har bedømt
forskningens kvalitet inden værkets publicering.

Publikationen er fagfællebedømt

Omslag: Marianne Tingkov
Tryk: Toptryk, Gråsten

Printed in Denmark 2017

ISBN 978-87-574-3491-0
E-ISBN 978-87-7198-158-2

Udgivet med støtte fra Margot og Thorvald Dreyers Fond

dreyersfond

Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Gothersgade 137
1123 København K

Telefon: 39 13 55 00
e-mail: forlag@djoeff.dk
www.djoeff-forlag.dk

Indholdsfortegnelse

Forord	13
Kapitel 1. Introduktion	15
1. Fremstillingens emne	15
1.1 Krav om energibesparelser og lejelovgivningen	17
2. Formål	20
2.1 Metodeanvendelse	21
3. Plan for fremstillingen	22
Kapitel 2. Rammerne for den lejeretlige regulering vedrørende energieffektivisering i det eksisterende byggeri	25
1. Retsgrundlag	25
1.1 Globale forpligtelser	25
1.2 EU	26
1.2.1 Retsakter	27
1.3 Nationalt	29
1.3.1 Politiske tiltag	29
1.3.2 Lovgivning	31
2. EU Direktiv 2010/31 om bygningers energimæssige ydeevne	33
2.1 Direktivets formål og indhold	34
2.1.1 Regulering i forhold til eksisterende bygninger	35
3. Direktiv 2012/27 om energieffektivitet	36
4. Lov om fremme af energibesparelser i bygninger	39
4.1 Energimærkningsordningen	39
4.1.1 Energimærkning af eksisterende byggeri ved overdragelse	41
4.1.2 Udlevering af energimærke til lejerens	42
4.1.3 Lejerens anvendelse af energimærkning	43
5. Byggeloven	44
5.1 Bygningsreglementet	45
5.1.1 Eksisterende bygninger	46

5.2	Forbrugsmåling i lejligheder	47
5.2.1	Gældende regulering	48
Kapitel 3. Det lejeretlige forbedringsbegreb		51
1.	Emnet	51
2.	Lovgrundlaget	51
2.1	Historik	52
2.1.1	»Kurstabsdommen«	53
2.1.2	»Brugsværdidommen«	54
2.1.3	Opsplitning i lejelov og boligreguleringslov	56
2.2	Lejelovens § 58	58
3.	Forbedringsbegrebet	59
3.1	Definition	59
3.1.1	Anvendelse af andre begreber (for det samme)	61
3.2	»Brugsværdiforøgelse« eller »forøgelsen af det lejedes værdi ...«	61
3.2.1	»Det lejedes værdi«	62
3.3	Vurderingsgrundlaget	64
3.3.1	En objektiv vurdering	65
3.3.2	En dynamisk vurdering	68
3.3.3	Forbedringer efter særlig hjemmel	69
3.4	Gennemførelse af forbedringer – uden samtidig lejeforhøjelse efter LL § 58	70
3.4.1	Konsekvenser for fastsættelsen af den samlede leje	70
3.4.1.1	Betydningen af retsgrundlaget for lejefastsættelsen i lejemålet	71
3.4.2	Bortfald af retten til at forhøje lejen på grund af en forbedring	74
3.4.3	Udskiftninger	75
3.4.4	Udvidelser eller indskrænkninger af det lejede	76
4.	Forbedring, drift og vedligeholdelse	78
4.1	Drift	78
4.1.1	Renholdelse	79
4.2	Vedligeholdelse	79
4.2.1	Vedligeholdelseskonto	82
4.2.2	Vedligeholdelsestandens betydning for huslejens fastsættelse	83
4.2.3	Særligt om BRL § 5 og opretholdelse af forbedringen .	84
4.2.4	Opretholdelse af forbedringen – og det lejedes værdi .	85
5.	Sparet vedligeholdelse ved gennemførelse af forbedringer	87

5.1	Bedømmelsen af omfanget af sparet vedligeholdelse	88
5.1.1	En retlig vurdering	90
5.2	Retspraksis om vurderingen af andelen af sparet vedligeholdelse	91
5.2.1	Nogle konsekvenser af retstilstanden	93
6.	Beregning af lejeforhøjelsen ved gennemførelse af lejeretlige forbedringer	95
6.1	LL § 58, stk. 2	95
6.2	Rimelige udgifter	97
6.2.1	Ikke faktisk afholdte udgifter	98
6.2.2	Dokumentation for afholdte udgifter	99
6.2.3	Et skærpet dokumentationskrav i BRL § 5, stk. 2?	100
6.2.4	Adgangen til syn og skøn som dokumentation	102
6.2.5	»... som udgangspunkt«	105
6.2.6	Afskrivning	106
6.3	Andre udgifter	106
6.3.1	Vedligeholdelse	107
6.3.2	Administration	107
6.3.3	Forsikring	108
6.3.4	»og lignende«	108
6.4	Forrentningen	108
6.4.1	Forrentningsgrundlaget	109
6.5	Fordelingen af lejeforhøjelsen	110

Kapitel 4. Lejelovens særlige regulering af energibesparende foranstaltninger	113
1. Definitioner	113
2. Energibesparende foranstaltninger som forbedring med særlig hjemmel	114
2.1 Forøgelse af kapaciteten af forsynings- eller afløbsledninger ..	114
2.2 Arbejder udført i henhold til arbejder i henhold til en energiplan/energimærkning	115
2.2.1 Lejeforhøjelse efter LL § 58, stk. 4	115
2.3 Udgifter til ændret varmefordeling og opsætning af målere	116
2.4 LL § 61	116
2.5 (Andre) lov- eller myndighedspåbudte foranstaltninger	117
2.5.1 Energibesparende foranstaltninger gennemført på baggrund af lovkrav	118
3. »Energisparepakken«	119
3.1. Totaløkonomisk rentable energiforbedringer	120

Indholdsfortegnelse

3.1.1	Udregning af rentabiliteten	122
3.1.2	Forholdet til det lejedes værdi	124
3.1.3	Anvendelsen af LL § 58, stk. 3, i praksis	125
3.2	Aftalt grøn byfornyelse	126
3.2.1	Lejefastsættelsen	127
3.2.2	Forholdet til det lejedes værdi	128
3.2.3	Anvendelsen af LL § 58 a i praksis	128
4.	Tilskud til energirenovering og klimatilpasning af privat udlejningsbyggeri	129
4.1	Proceduren	130
4.1.1	Forhåndsgodkendelsen	131
4.2	Lejefastsættelse	132
4.3	Anvendelsen af tilskudsordningen i praksis	133
5.	Energibesparende foranstaltninger som forbedringer uden særlig hjemmel	134
5.1	Udskiftning af installationer	135
5.1.1	Statstilskud til omstilling af elopvarmede bygninger ..	137
5.2	Renoveringer af ejendommens klimaskærm	137
5.2.1	Energieffektivisering ved renoveringer der omfatter klimaskærmen	138
5.3	Energibesparende foranstaltninger der ikke er forbedringer	140
6.	Gennemførelse af foranstaltninger til nedbringelse af lejerens energiforbrug	141
6.1	LL kapitel VII – historik	141
6.1.1	El – solceller	143
6.1.2	Køling	144
6.2	LL kapitel VII i dag	145
6.3	Varmeforbrug	145
6.3.1	Opsætning af målere	146
6.4	Udgifter til energimærkning mv.	148
6.4.1	Oprævning af udgifter hos lejerens	148
6.4.2	LL § 46 a – energiplan	150
6.4.2.1	LL § 46 a, stk. 3	151
6.4.2.2	Lejeforhøjelser efter gennemførelse af arbejder omfattet af LL § 46 a, stk. 3	151
6.4.2.3	Gennemførelse af arbejder i henhold til energiplan – af udlejers egen drift	153
6.5	Statstilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger	153

7. Anvendelse af pligtige hensættelsesbeløb til forbedringer (herunder energibesparende foranstaltninger)	154
7.1 Bindingspligt	155
7.2 LL kapitel X A (i dag ophævet)	156
7.2.1 Regnskaberne	157
7.2.2 Grundlaget for udbetaling fra kontoen	158
7.3 Vedligeholdelseskonto – BRL § 18 b	160
7.3.1 Udbetalinger til forbedringsarbejder	161
7.3.2 Forøgelse eller nedsættelse af hensættelsesbeløbene ..	164
7.4 Lån i Grundejernes Investeringsfond	165

Kapitel 5. Gennemførelse af forbedring og lejeforhøjelse – varsling eller aftale

1. Varsling over for lejeren	167
1.1 Krav til varslingen – LL § 59	167
1.1.1 Ejendomme med beboerrepræsentation	168
1.1.2 Foreløbig lejeforhøjelse	170
1.2 Forhåndsgodkendelsesreglerne – LL § 59 a, stk. 2 (og stk. 6) .	171
1.2.1 Kort om formalia – LL § 59 b	173
1.3 Varsling af krav om adgang til det lejede	174
1.3.1 Udførelsen af arbejderne	175
2. Varslingsreglerne i BRL	176
2.1 Varsling af iværksættelse	177
2.1.1 Huslejenævnets behandling af iværksættelsesvarslingen	178
2.1.1.1 Forhåndsgodkendelse i forbindelse med iværksættelse	180
2.2 Erstatningsbolig	180
2.3 Varsling af den endelige lejeforhøjelse	181
2.4 BRL § 29 – lempeligere varslingsregler for visse foranstaltninger	183
2.4.1 Beregningen og varsling af lejeforhøjelsen	184
2.5 Strafbestemmelser	185
3. Aftalte forbedringer	185
3.1 Indgåelse af aftaler om gennemførelse af forbedringer med samtidig lejeforhøjelse	185
3.2 Aftaler med en beboerrepræsentation	187
3.3 LL § 62 b	188
3.3.1 Aftaler om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger	191

Indholdsfortegnelse

3.4	LL § 62 a	191
3.4.1	Godtgørelse	194
3.4.2	Betydning for lejefastsættelsen	195
3.5	Aftaler uden særlig lovhjemmel	196
Kapitel 6. Forbedrings betydning ved lejefastsættelsen i lejemål omfattet af boligreguleringsloven		197
1.	Reguleringen i BRL	197
2.	Anvendelse af forbedringsbegrebet ved lejefastsættelse	198
2.1	BRL § 5, stk. 1	198
2.1.1	Forbedringstillægget, jf. BRL § 5, stk. 1, og det lejedes værdi, jf. LL § 47	199
2.2	BRL § 5, stk. 2	200
2.2.1	Historik	200
2.2.2	Ændringen af BRL § 5, stk. 3-10, i medfør af »energisparepakken«	203
2.3	»Det lejedes værdi« eller »forøgelsen af det lejedes værdi« ved lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 1, og stk. 2	206
2.3.1	U 2016.2446 H	208
Kapitel 7. Forbedring og energibesparelser i almene lejemål		211
1.	Lovgrundlaget	211
1.1	Lov om leje af almene boliger	211
2.	Gennemførelse af forbedringer i almene lejemål	212
2.1	Beboerdemokratiet	212
2.1.1	Beslutningsprocessen	213
2.2	Lejefastsættelse	215
2.2.1	Lejeforhøjelser efter gennemførelse af forbedringsarbejder	216
2.2.1.1	Fordelingen af forbedringsforhøjelsen	217
2.2.2	Landsbyggefonden	218
3.	Udgifter til varme- og vandforbrug samt energimærkning mv.	221
3.1	Elektricitet	222
3.2	Forsøgsordning med indeklimamålere	222
4.	Lejerens individuelle råderet	223
Kapitel 8. Forbedring og energibesparelser efter erhvervslejeloven ..		227
1.	Forbedringsbegrebet i Erhvervslejeloven	227
1.1	Vurderingsgrundlaget	227
1.2	Forbedringer med særlig hjemmel	229

1.2.1	EL § 31, stk. 3	229
1.2.2	Lov- eller myndighedskrav	230
1.3	Udgifter til energimærkning mv. efter LFEB	231
1.3.1	Udgiftsfordeling	231
1.4	Varsling	233
1.4.1	Varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede	233
1.5	Lejefastsættelsen	234
2.	Aftaler om gennemførelse af forbedringer i erhvervslejemål	235
3.	Udlejerens forandringsret	237
3.1	Energibesparende foranstaltninger	237
4.	Lejerens forandringsret	238
4.1	Sædvanlige installationer	238
4.2	Ombygninger	239
5.	Statens ejendomme	240
Kapitel 9. Byfornyelse		243
1.	Lov om byfornyelse og udvikling af byer	243
1.1	Anvendelsen af byfornyelsesmidler til forbedring	245
2.	Aftalt grøn byfornyelse	246
2.1	Anvendelsen af reglerne om aftalt grøn byfornyelse i praksis ..	249
Kapitel 10. Afslutning: Lejelovgivningens regulering i perspektiv ...		251
1.	Kort sammenfatning – og konklusioner på fremstillingen	251
1.1	Rammerne for den lejeretlige regulering af energibesparelser i det eksisterende byggeri	252
1.2	Det lejeretlige forbedringsbegreb	254
1.3	Lejelovens særlige regulering af energibesparende foranstaltninger	255
1.3.1	Totaløkonomisk rentable forbedringer	256
1.3.2	LL § 58 a	257
1.3.3	Tilskud til energirenovering og klimatilpasning af privat udlejningsbyggeri	258
1.3.4	Regulering i forhold til energiforbruget	258
1.3.5	Hensættelser	259
1.4	Gennemførelse af forbedring og lejeforhøjelse – varsling eller aftale	259
1.4.1	Forhåndsgodkendelse	260
1.5	Forbedrings betydning ved lejefastsættelsen i lejemål omfattet af Boligreguleringsloven	261
1.6	Forbedring og energibesparelser i almene lejemål	262

Indholdsfortegnelse

1.6.1	Indeklimamålere	264
1.7	Forbedring og energibesparelser efter Erhvervslejeloven	264
1.7.1	Statens bygninger	265
1.8	Byfornyelse	266
2.	Gennemførelse af »energibesparende foranstaltninger« ved renovering af eksisterende bygninger – i det lejeretlige perspektiv ..	267
2.1	Lovreguleringens begrænsninger i dag	267
2.2	Lovændringerne gennemført ved »Energisparepakken«	270
2.3	Identifikation af årsager	270
3.	Retspolitiske betragtninger	273
3.1	Almenlejeloven	276
3.2	Erhvervslejelov	277
3.3	Fremtiden	278
	Domsregister	285
	Stikordsregister	289

Forord

Grundlaget for denne udgivelse er et forskningsprojekt, som er støttet af Realdania Fonden.

Som led i de undersøgelser, der har dannet grundlag for fremstillingen, har jeg haft lejlighed til at gennemgå en række sagsakter hos Grundejernes Investeringsfond. GI har endvidere bidraget med en række statistiske oplysninger. Tak.

Tak til sekretær Inga Jacobsen på Juridisk Institut, Syddansk Universitet, for korrekturlæsning.

Endvidere vil jeg også benytte lejligheden til at takke fuldmægtig i Velfærdsministeriet Lars Gerstrøm for gennemlæsning, ideer og kommentarer.

For indholdet af bogen er jeg naturligvis selv alene ansvarlig. Materiale er medtaget indtil ca. 1. marts 2009.

Middelfart, april 2009

Jakob Juul-Sandberg

Forord til 2. udgave

Baggrunden for udarbejdelsen af en 2. og delvist omarbejdet udgave af denne publikation har været et ønske om dels at opdatere det, som er skrevet i 1. udgave, med ny lovgivning og retspraksis, som er kommet til siden 2009, dels at foretage nogle yderligere undersøgelser af retstilstanden på de beskrevne områder i lyset af den samfundsmæssige udvikling, hvor fokus på energibesparelser – måske – har fået en større betydning for udlejerens og lejerens retsstilling. Desuden er der siden 2009 indført en række nye retsregler på området. Materiale er medtaget indtil ca. 1. august 2017. Stud.jur. Xenia Saxil Andersen har hjulpet med registre mv.

Projektet er støttet af Grundejernes Investeringsfond, der har ydet tilskud til selve udarbejdelsen af publikationens indhold, samt af Dreyers Fond, der har ydet tilskud til bogudgivelsen på Jurist- og Økonomforbundets Forlag. For indholdet er jeg naturligvis selv fortsat alene ansvarlig. Tak.

Middelfart, august 2017

Jakob Juul-Sandberg

Introduktion

1. Fremstillingens emne

Udgangspunktet for den tiltagende politiske interesse for at lovgive omkring miljø, klima og dermed energibesparelser har været den øgede fokusering på udviklingen og ændringerne af klimaet i verden. Bygningers opførelse og energiforbrug ved driften af bygninger står for omkring 40 % af det samlede energiforbrug i Danmark (og på EU-plan), og 36 % af CO₂ udledningen i EU kommer fra bygninger.¹ Det kan lægges til grund, at renoveringsprocenten for bygninger i EU kan øges, og at den eksisterende bygningsmasse udgør den største enkeltstående potentielle sektor for energibesparelser. Endvidere er bygninger afgørende for at nå EU's mål om at reducere drivhusgasemissionerne med 80-95 % i forhold til 1990 senest i 2050.²

Energibesparelse og nedbringelse af miljøbelastning i bygningsmassen vil derfor være et indsatsområde, når der skal fokuseres på nedbringelsen af CO₂-udledningen i det danske samfund, selvom fokus på området gennem en årrække har været påvirket af finanskrisen og følgerne deraf. Dette har konkret i mange tilfælde formentlig medført, at der ikke har kunnet opnås finansiering af projekter indeholdende energibesparende foranstaltninger.

Den danske bygningsmasse renoveres dog årligt for meget betydelige millionbeløb, og selvom meget gøres i forhold til nybyggeri, ligger det store potentiale for energibesparelser også i den eksisterende bygningsmasse, hvor

1. Jf. *Luc Werring* (red.): *EU Energy Law*, vol. III: *EU environmental law – Energy Efficiency and Renewable Energy Sources*, 2006, s. 152 med yderligere specifikation af talmateriale. Se endvidere *Report from the commission to the European Parliament and the Council* (2013): *Financial support for energy efficiency in buildings*. https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/report_financing_ee_buildings_com_2013_225_en.pdf. <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/buildings>.
2. Se Direktiv 2012/27 af 25. oktober 2012 om energieffektivitet.

Kapitel 1. Introduktion

der i fremtiden vil blive fokuseret på energirenoveringer. Ekspertvurderinger anslår (fortsat), at energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse kan reduceres væsentlig frem mod 2050.³

Omkring 35 % af alle bygninger i EU er over 50 år gamle, og gennemførelser heraf vil EU's samlede energiforbrug kunne reduceres med 5-6 %.⁴ Tilsvarende er 75 % af alle bygninger i Danmark er opført før 1979, hvor der første gang blev indført isoleringskrav i bygningsreglementet, hvilket i sig selv indikerer et væsentligt potentiale. 74 % af bygningerne er opført før 1960 og heraf 63 % før 1940. Især i København og Frederiksberg (90 %) og i Aarhus, Odense og Aalborg (78 %) er andelen af bygninger opført før 1960 markant. I mindre provinsbyer er andelen også høj med 71 %. Den mindste andel af bygninger fra før 1960 findes i det øvrige hovedstadsområde, hvor lidt over halvdelen af bygningerne er opført i denne periode.⁵

Effektiv regulering og tilstrækkelige incitamenter vurderes at kunne nedbringe energiforbruget i det eksisterende byggeri med op til 8,2 petajoule (PJ), hvilket svarer til ca. 4 % af det samlede energiforbrug i de danske husholdninger.⁶

I en lejeretlige belysning er udlejere i de seneste år, og vil i årene, der kommer, formentlig fortsat på denne baggrund blive pålagt flere og flere forpligtelser med hensyn til opfyldelse af en række lovgivningsmæssige krav, der relaterer sig til miljø, klima og energibesparelse, som lægger nye lag på

3. F.eks. *Kim B. Wittchen, Jesper Kragh and Soren Aggerholm*: Potentielle varmebesparelser ved løbende bygningsrenovering frem til 2050, SBI 2014:01, Aalborg Universitet, 2014. Se også den i 2014 siddende regerings strategi, hvorefter det blev forudsat, at hvis strategien blev realiseret, forventedes det at medføre 35 % reduktion af energiforbruget i bygninger frem mod 2050. »Strategi for energirenovering af bygninger – Vejen til energieffektive bygninger i fremtidens Danmark«, 2014. Se *Kirsten Engelund Thomsen m.fl.*: »Task Force. Netværk for energirenovering – Indsamling og præsentation af eksisterende kerneviden om energirenovering af eksisterende bygninger«, SBI 2012:09, og se endvidere tidligere fremstillinger ud fra daværende forudsætninger (forud for 1. udgaven af denne fremstilling) f.eks. »Byggesektorens udspil til: Energieffektivisering af bygningsbestanden«, Statens Byggeforskningsinstitut, 2004, og *Teknologirådet*: »Klimarigtigt byggeri – vi kan hvis vi vil!«, september 2008.
4. <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/buildings>
5. *Hans Skifter Andersen*: SBI (2007): Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet. En registeranalyse.
6. *CONCITO*: »Grøn byfornyelse – fra paradoks til potentiale ved energirenovering af private udlejningsejendomme, 2011. http://www.concito.dk/sites/concito.dk/files/dokumenter/artikler/rapport-_groen_byfornyelse_feb_2011_pressemeddelelser---grn-byfornyelse-kan-l-separadoksproblemet_4_3304631096.pdf.