

ORANGE BYFORNYELSE – STØRST FORDEL FOR LEJERNE

Der findes mange støtteordninger der kan bruges ved energiforbedringer. Den overordnede hensigt med dem er den samme, men alligevel er de meget forskellige – både med hensyn til tilskudsmulighederne fra det offentlige, med hensyn til lejernes muligheder for at få indflydelse – og ikke mindst med hensyn til hvor meget, lejerne selv kommer til at betale. De forskellige ordninger har fået farvebetegnelserne, blå, grøn eller gul byfornyelse. Den ordning, der beskrives i denne pjece, har vi besluttet at kalde orange byfornyelse. Den orange byfornyelse er den form, som giver de største fordele for lejerne. Det er derfor den form for byfornyelse, som LLO kan anbefale sine medlemmer.

Flere af de andre byfornyelsesordninger er kendetegnet ved, at lejerne – gennem huslejeforhøjelser - tvinges til at betale for gennemførelse af de vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, der følger med, når en ejendom skal energiforbedres. Det gælder f.eks. vinduesudskiftninger i den ordning, der af os kaldes gul byfornyelse (den såkaldt totaløkonomiske model). Her har lejerne allerede gennem deres husleje betalt for, at vinduerne bliver vedligeholdt og fornyet. Når der så bliver sat nye vinduer i, har lejerne altså allerede i forvejen betalt for, at de gamle vinduer bliver udskiftet med nye. Men ved gul byfornyelse skal lejerne med andre ord betale for vedligeholdelsesdelen én gang til. Det samme arbejde bliver altså betalt to gange. Det er godt for udlejeren, men skidt for lejeren. Sådan er det ikke med orange byfornyelse.

HJÆLP OG OPLYSNING

LEJERNES LO I DANMARK

Reventlowsgade 14, 1651 København V
Tlf. 33 86 09 10
e-mail: llodk@llodk.dk
web: www.lejerneslo.dk

ØST FOR STOREBÆLT, REGION HOVEDSTADEN

LLO Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1552 København V
Tlf. 33 11 30 75
tlf. tid: mandag – torsdag, kl. 10 –16
e-mail: info@llo.dk, www.llo.dk

ØST FOR STOREBÆLT, REGION SJÆLLAND

LLO Vestsjælland afdeling

Norgesvej 12, 4200 Slagelse
Tlf. 58 52 89 88
Tlf. tid: tirsdag 10.00-14.00 og torsdag kl. 14.00-18.00
e-mail: llo@llovestsj.dk

VEST FOR STOREBÆLT

Lejernes LO, kontoret i Aarhus

Midlertidig kontakt (frem til 1.1.2016)
Reventlowsgade 14, 1651 København V
Tlf. 33 86 09 10
e-mail: llodk@llodk.dk
web: www.lejerneslo.dk

Udgivet af: Lejernes LO
Redaktion: Jakob Lindberg, Jesper Larsen og Kjeld Hammer
Illustration: Jette Svane | ved5tiden

BOR DU TIL LEJE?

Rev. dec. 2015

VÆRSKO:

FÅ STATSTILSKUD TIL NYE VINDUER – OG MEGET ANDET



SPAR PENGE PÅ ENERGIEN OG HJÆLP MILJØET

Mange lejere oplever i disse år voldsomme stigninger i udgifterne til varme, elektricitet og vand. Samtidig er det globale energiforbrug blevet så højt, at verdenssamfundet er nødt til at gøre noget for at begrænse det. Klimaet er truet.

I Danmark har vi gennem mange år forsøgt at begrænse energiforbruget og gøre det mere bæredygtigt. Det er først og fremmest sket gennem ændringer i den måde, vi producerer og distribuerer energien på – f.eks. ved at stimulere den vedvarende energi og ved at udbrede fjernvarmeforsyningen. Derimod kniber det med energibesparelser mange steder i samfundet. Den private udlejningssektor halter bagefter, f.eks. når det gælder isolering af boligerne – på trods af, at netop isolering er en af de mest effektive måder at begrænse energiforbruget på.

Lejernes LO vil gerne være med til at bryde med denne stilstand. Derfor har vi med støtte fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter taget initiativ til en oplysningsindsats rettet mod lejere i privat udlejningsbyggeri. Målet er at sætte lejere i større private ejendomme i stand til at forlange, at deres boliger bliver energiforbedret på den bedst mulige måde og at hjælpe lejerne med oplysning om alle de tekniske og juridiske problemer der opstår, hvis det lykkes at overbevise ejeren af ejendommen om, at der skal laves energirenoveringer.

I denne folder finder du en oversigt over de mange muligheder.

KENDETEGN VED ORANGE BYFORNYELSE

Den orange byfornyelse er kendetegnet ved følgende:

- Parterne kan ikke aftale, at lejerne helt eller delvis betaler for vedligeholdelse og fornyelse. Det skal udlejeren betale. Lejerne skal kun betale for forbedringen.
- Udlejeren og lejerne kan opnå et statstilskud, der nedsætter udlejers betaling af vedligeholdelsesdelen og lejernes betaling af forbedringsdelen gennem huslejen.
- Lejeforhøjelsen må ikke overskride det lejedes værdi.
- Lejerne kan få gratis partsrådgivning.
- Lejerne har ret til at få erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen overstiger 193 kr. pr kvadratmeter (2016 niveau).

HVEM KAN BRUGE ORANGE BYFORNYELSE – OG TIL HVAD

Den orange byfornyelse er målrettet til ejendomme i privat udlejningsbyggeri med mindst 12 beboelseslejemål. Der er afsat 30 mio. kr. årligt i 2015, 2016 og 2017, som tilskud til energibesparende arbejder.

Pengene bevilges af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Ved bevilling af pengene prioriteres de ejendomme højest, som har det dårligste energimærke. I det sidste tilfælde gives fuldt tilskud til de energibesparende arbejder, der er tilskudsberettigede.

Er der penge tilovers i puljen, gives tilskud til ejendomme med et bedre energimærke. De største ejendomme prioriteres højest.

Der kan ydes tilskud til følgende arbejder:

- Isolering af ydervægge, lofter og gulve
- Udskiftning af vinduer og døre, således at de får en højere isoleringsværdi
- Energiforbedring af eksisterende døre og vinduer
- Isolering af tekniske installationer, herunder rør til varme og varmt vand
- Forbedring af mekanisk ventilation
- Energiarbejder, der er foreslået i et energimærke
- Klimatilpasningsarbejder
- Energiforbedring af ventilationsanlæg, herunder varmegenindvindning.

HVORDAN GØR MAN?

Både ejendommens ejer og lejerne kan tage initiativ til et projekt om energiforbedring. Det er en forudsætning, at udgifterne til de energibesparende arbejder udgør mindst 20.000 kr. pr. beboelseslejemål.

Hvis et flertal af lejerne tilkendegiver, at de er interesserede i at arbejde videre med et projekt, kan udlejeren af ejendommen søge tilskud fra ministeriet til de energibesparende arbejder. Derudover kan udlejer ansøge om betalt partsrådgivning til lejerne. Dermed har hverken udlejer eller lejer udgifter til partsrådgivningen, den betales af staten.

Derefter går planlægningen i gang. Udlejerens rådgivere udarbejder et projekt, som forelægges for lejerne og deres rådgivere.

Projektet forelægges et certificeret energimærkningsfirma, som skal bedømme de energimæssige konsekvenser af projektet, herunder beregne den typiske energibesparelse, som projektet kan medføre for lejerne.

Derefter forelægges projektet for huslejenævnet i kommunen sammen med en ansøgning om forhåndsgodkendelse. Huslejenævnet skal godkende den lejeforhøjelse, som projektet medfører for det enkelte lejemål.

GRATIS – I STARTEN

Al rådgivning af lejerne er gratis. Rådgivningen består i et møde, hvor en medarbejder fra den lokale lejerforening i jeres område kommer ud i jeres ejendom til et informationsmøde. Her vil de forskellige former for energibesparelser blive beskrevet og lejerne vil blive orienteret om mulighederne for partsrådgivning.

Det næste skridt – partsrådgivningen – er også gratis for den enkelte lejer. Hvis der ikke er en såkaldt beboerrepræsentation i ejendommen, er det en fordel for begge parter, at lejerne stifter en sådan. Efter reglerne i lejeloven skal lejerne betale kontingent til beboerrepræsentationen, hvilket maksimalt kan blive 342 kr. pr. lejemål (2016 niveau) om året – eller mindre end 30 kr. pr. måned.

Hvis lejerne efter rådgivningen indgår en aftale om at gennemføre et energirenoveringsprojekt, vil det medføre en huslejestigning. Størrelsen afhænger af det konkrete projekt og de lokale forhold. Til gengæld kan lejerne få en energibesparelse, som vil modsvare huslejestigningen, samt en øget komfort.