

|  |
| --- |
| Aftale om grøn byfornyelse  efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer  mellem udlejer og beboerrepræsentationen |

|  |
| --- |
| Aftaleblanket udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter august 2014.  Denne blanket **skal** anvendes ved aftaler om gennemførelse af energibesparende arbejder, der indgås mellem udlejer og beboerrepræsentationen i private udlejningsejendomme, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, hvis huslejen lovligt skal kunne reguleres efter § 58 a, i lov om leje. |

1. Ejendommen

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ejendommens beliggenhed (vejnavn og husnummer) | Kommunenummer | Ejendomsnummer |
| Postnummer og postdistrikt | | |
| Antal beboelseslejemål i ejendommen i alt | Antal udlejede beboelseslejemål | |

2. Ejendommens ejer

|  |  |
| --- | --- |
| Ejendommens ejer | Person nr./CVR nr. |
| Ejers adresse, postnummer og postdistrikt | Ejers e-mailadresse |

3. Energibesparende arbejder

|  |
| --- |
| Denne aftale omfatter følgende energibesparende arbejder, der vedrører hele ejendommen:    Der kan henvises til særskilt vedlagt bilag |
| Denne aftale omfatter følgende energibesparende arbejder, der alene vedrører enkelte lejemål:    Der kan henvises til særskilt vedlagt bilag |

4. Tidsplan

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Arbejderne forventes igangsat ca. | Dato: | Byggeperioden forventes afsluttet ca. | Dato: |
| Så snart datoen for den endelige byggestart kendes, vil lejerne modtage underretning herom fra udlejer | | | |

5. Udgifter

|  |  |
| --- | --- |
| Samlede udgifter til de energibesparende arbejder, jf. punkt 3. | Kr. |

6. Finansiering

|  |  |
| --- | --- |
| Midler fra vedligeholdelseskonti  Støtte efter anden lovgivning, rabatter og lignende  Midler ydet af udlejer | Kr.    Kr.    Kr. |

7. Nettoinvestering

|  |  |
| --- | --- |
| Nettoinvesteringen i ejendommen, som danner grundlag for beregning af lejestigningen (pkt. 5-pkt. 6) | Kr. |

8. Ejendommens bruttoetageareal

|  |  |
| --- | --- |
| Ejendommens samlede bruttoetageareal | m² |
| Af ejendommens samlede bruttoetageareal udgør lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse | m² |
| Af ejendommens samlede bruttoetageareal udgør beboelseslejemål | m² |

9. Lejeforhøjelse

|  |  |
| --- | --- |
| Den aftalte årlige lejeforhøjelse anføres pr. m² bruttoetageareal for hvert enkelt lejemål, der er omfattet af aftalen:    Der kan henvises til særskilt vedlagt bilag | Kr. |
| Forudsat at arbejderne er færdige, har den aftalte lejeforhøjelse virkning fra den | Dato: |

10. Særlige vilkår

|  |
| --- |
| Her indføjes andre aftaleforhold end dem, som er omhandlet i aftaleblanketten, eller ændringer hertil. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at de aftaler, der indgås, skal ligge inden for rammerne af kapitel 6 a, i lov om byfornyelse og udvikling af byer.    Der kan henvises til særskilt vedlagt bilag |

11. Lejertilslutning

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Beboermøde afholdt | | Dato: |
| Antal fremmødte lejere af beboelseslejemål på beboermøde | | Antal: |
| Antal lejere af beboelseslejemål, som har tiltrådt gennemførelsen af de energibesparende arbejder | | Antal: |
| Beboerrepræsentationens orientering af samtlige beboere | | Dato: |
| Krav om urafstemning | Antal beboere: | Dato: |
| Resultat af urafstemning | Antal beboere for at indgå aftale: | Antal beboere imod at indgå aftale |

12. Under arbejdernes gennemførelse er ejer repræsenteret ved

|  |  |
| --- | --- |
| Navn | Telefonnummer |
| Adresse | E-mailadresse |
| Postnummer og postdistrikt | |

13. Betingelser for aftalens gyldighed

|  |
| --- |
| a. Aftalen er tiltrådt af beboerrepræsentationen, og betingelserne i § 50 d, stk.2, er opfyldt  b. Lejerne har før aftalens indgåelse modtaget huslejenævnets forhåndsgodkendelse af den lejeforhøjelse, projektet medfører for   det enkelte lejemål, beregnet efter lejelovens § 59 e og boligreguleringslovens § 25 e.  c. Lejerne har før aftalens indgåelse modtaget en skriftlig erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige   konsekvenser af aftalen.  d. Udlejeren har orienteret alle lejere af beboelseslejemål om aftalens indgåelse. |

14**.** Følgende bilag er vedlagt denne aftale

|  |  |
| --- | --- |
|  | Huslejenævnets forhåndsgodkendelse af den lejeforhøjelse, projektet medfører for det enkelte lejemål, beregnet efter lejelovens § 59 e og boligreguleringslovens § 25 e. |
| X | Erklæring fra et certificeret energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af aftalen. |

15. Underskrifter

Udlejer Beboerrepræsentation

|  |  |
| --- | --- |
| Dato og underskrift | Dato og underskrift |

Vejledning til udfyldelse af skemaet

Denne blanket **skal** anvendes ved aftaler om gennemførelse af energibesparende arbejder, der indgås efter § 50 d, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer mellem udlejer og beboerrepræsentanterne i private udlejningsejendomme, hvis huslejen lovligt skal kunne reguleres efter § 58 a, i lov om leje.

**1. Ejendommen**I dette felt anføres oplysninger til identifikation af ejendommen dvs. adresse, kommunenummer og ejendomsnummer. Herudover oplyses det samlede antal beboelseslejemål i ejendommen samt antallet af udlejede lejemål.   
En aftale om grøn byfornyelse kan omfatte lejemål, der er helt eller delvist udlejet til beboelse samt klubværelser.

**3. Energibesparende arbejder**

I dette felt anføres de energibesparende arbejder, som udlejer og beboerrepræsentanterne er blevet enige om at gennemføre efter aftalt grøn byfornyelse. Aftalen kan omfatte alle typer energibesparende arbejder. De aftalte arbejder deles op på arbejder, der vedrører hele ejendommen og arbejder, der vedrører enkelte lejemål.

**4. Tidsplan**

I dette feltanføres det tidspunkt, hvor de aftalte arbejder forventes igangsat, og det tidspunkt, hvor de aftalte arbejder forventes afsluttet.

**5. Udgifter** I dette felt angives den samlede bruttoinvestering til de aftalte energibesparende arbejder, som er omfattet

af aftalen, før fradrag af eventuelle midler fra vedligeholdelseskonti og eventuel støtte efter anden lovgivning.

**6. Finansiering**

I dette felt anføres eventuelle midler fra udvendige og indvendige vedligeholdelseskonti, der i overensstemmelse med reglerne i lejelovgivningen anvendes som delvis finansiering af de aftalte arbejder. Det kan være midler fra §§ 18 og 18 b i boligreguleringsloven og/eller §§ 22 og 63 a i lejeloven.

Herudover anføres eventuel støtte efter anden lovgivning, rabatter, forsikringsydelse og lignende, som ydes til det samme arbejde, som er omfattet af aftalen om grøn byfornyelse.

Endelig anføres størrelsen af den del af den samlede investering, som udlejer selv betaler, og som derfor skal fragå i beregningsgrundlaget for den aftalte lejeforhøjelse.

**7. Nettoinvestering**Nettoinvesteringen udgør herefter de samlede udgifter til de aftalte støtteberettigede arbejder (punkt 5 ”Udgifter”) med fradrag af beløbene under punkt 6.

Det er nettoinvesteringen, der danner grundlag for beregningen af den aftalte lejeforhøjelse.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at hvis der efter aftalens indgåelse kommer budgetoverskridelser, skal

disse som udgangspunkt afholdes af udlejer alene, medmindre det fremgår af aftalen (punkt 10, ”Særlige vilkår”), at budgetoverskridelserne betales via en større lejeforhøjelse, end den oprindeligt aftalte.

**8. Ejendommens bruttoetageareal**

Bruttoetagearealet opgøres i overensstemmelse med Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983.

Hvis der er tale om en ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder, skal der kun oplyses bruttoetagearealet for "restejendommen", dvs. de udlejede ejerlejligheder, som ejes af den samme udlejer. Tilsvarende

gælder "restejendommen" i en andelsboligforening, dvs. de andelsboliger, der i dag er beboet af lejere, som i

forbindelse med oprettelsen af andelsboligforeningen fortsatte som lejere.

Endvidere anføres den del af ejendommens samlede bruttoetageareal, som vedrører lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (f.eks. erhvervslejemål), samt det samlede bruttoetageareal, som udgøres af beboelseslejemålene, dvs. lejemål, der er helt eller delvist udlejet til beboelse samt klubværelser.

**9. Lejeforhøjelse**I dette felt anføres størrelsen af den aftalte lejeforhøjelse pr. m² bruttoetageareal pr. år for hvert enkelt lejemål, der er omfattet af aftalen i medfør af kap. 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Lejeforhøjelsen beregnes på grundlag af de aftalte og dokumenterede udgifter, som er en følge af de energibesparende arbejder.

Kun udgifter vedrørende lejemål, der er helt eller delvist udlejet til beboelse samt klubværelser kan medtages ved beregningen af den aftalte lejeforhøjelse.

Ved gennemførelse af aftalt grøn byfornyelse i en "restejendom", kan kun de udgifter, der vedrører "restejendommen", medtages ved beregningen af lejeforhøjelsen.

Endvidere angives det tidspunkt, hvorfra den aftalte lejeforhøjelse skal have virkning. Den aftalte lejeforhøjelse kan tidligst få virkning fra de aftalte arbejders fysiske færdiggørelse.

Opmærksomheden skal henledes på, at kravet i lejeloven om et varsel på 3 måneder for lejeforhøjelsens ikrafttræden finder anvendelse ved lejeforhøjelser omfattet af kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. I punkt 10, særlige vilkår, kan det aftales, at kravet om et varsel på 3 måneder fraviges.

Det kan aftales (punkt 10, særlige vilkår), at der opkræves en foreløbig lejeforhøjelse fra et tidspunkt, der ligger efter de aftalte arbejders fysiske færdiggørelse, men før udarbejdelsen af et byggeregnskab. Den foreløbige lejeforhøjelse reguleres, når byggeregnskabet foreligger.

**10. Særlige vilkår**Hvis aftalen skal indeholde andre forhold end dem, som er omhandlet i aftaleblankettens punkt 1-9 og 13-14, eller ændringer hertil, skal parternes aftale herom indføjes i punkt 10. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at de aftaler, der indgås, skal ligge indenfor rammerne af kap. 6 a, i lov om byfornyelse og udvikling af byer og inden for de almindelige aftaleretlige grænser for, hvad man generelt kan aftale.

Det er endvidere vigtigt, at forhold under dette punkt behandles på det beboermøde, som beboerrepræsentationen efter byfornyelseslovens § 50 d, stk. 2, 2. pkt., er forpligtet til at afholde med beboerne, forinden beboerrepræsentationen indgår aftalen med udlejeren. Se nærmere herom under punkt 11.

Nedenfor anføres eksempler på forhold, der bør tages stilling til i forbindelse med aftalen. Der er ikke tale om en udtømmende liste. Det påhviler derfor beboerrepræsentationen og udlejeren - evt. i samråd med deres rådgiver - selv at være opmærksomme på alle de forhold, som kan være aktuelle i den konkrete aftalesituation, og som derfor bør være indeholdt i aftalen.

Følgende forhold er relevante at afklare som en eventuel del af aftalen:

• Indestående på vedligeholdelseskonti

Udlejeren og beboerrepræsentationen har mulighed for at aftale, at indestående på ejendommens vedligeholdelseskonti m.v. eller støtte efter anden lovgivning, skal anvendes som delvis finansiering af ombygningsarbejderne. Aftalen bør tage stilling hertil. I forbindelse hermed er det relevant for lejerne at få oplyst, hvad der indestår på ejendommens konti efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 18 og 18 b samt lov om leje §§ 22 og 63 a.

• Budgetafvigelser

Under selve arbejdets udførelse kan der opstå forhold, herunder byggetekniske, planlægningsmæssige eller andre problemer, som giver sig udslag i budgetoverskridelser eller mindreforbrug. Det er derfor vigtigt, at der er taget stilling til, hvordan budgetafvigelser skal håndteres og finansieres. Aftalen kan f.eks. omfatte procedure og anvisning af finansiering. Det bemærkes, at beboerrepræsentationen ikke kan indgå aftale, der indebærer lejeforhøjelser, der overstiger 96 kr. pr. m² (2014-niveau), jf. byfornyelseslovens § 50 d, stk. 2, 1. pkt.

• Opkrævning af foreløbig lejeforhøjelse

Det kan aftales, at der kan opkræves en foreløbig lejeforhøjelse, indtil det endelige byggeregnskab er udarbejdet. Når byggeregnskabet er udarbejdet, skal lejen reguleres i overensstemmelse hermed.

• Dokumentation for afholdte udgifter

Det bør aftales, om lejere og beboerrepræsentanter skal have forelagt et regnskab for det samlede projekt med dokumentation for de aftalte og afholdte udgifter, herunder evt. hvem der skal revisorpåtegne byggeregnskabet.

• Projekt- og arbejdsbeskrivelse

Med henblik på at sikre klarhed over gennemførelsesprocessen kan det være en god ide at udarbejde en projekt- og arbejdsbeskrivelse, der beskriver alle de arbejder, der påtænkes gennemført, hvordan de påtænkes gennemført, samt en kort beskrivelse af kvaliteten af de pågældende arbejder. Der kan endvidere tages stilling til, i hvilket omfang beboerne skal have indflydelse under gennemførelsen af arbejderne herunder eventuel nedsættelse af et byggeudvalg samt udvalgets beføjelser.

• Hvordan løses problemer, der ikke er omfattet af aftalen

Der kan under arbejdets udførelse opstå uventede problemer af byggeteknisk, planlægningsmæssig eller anden karakter. Det er derfor vigtigt, at der i aftalen er taget stilling til, hvordan sådanne problemer gribes an, herunder eventuelt beboerrepræsentanternes rolle.

**11. Lejertilslutning**

Før beboerrepræsentationen underskriver en aftale med udlejer, har beboerrepræsentationen pligt til at indkalde til et beboermøde til drøftelse af arbejderne samt afholde en afstemning blandt de fremmødte beboere om tiltrædelse af aftalen. På beboermødet skal der være flertal blandt de fremmødte lejere af beboelseslejemål, for at de energibesparende arbejder kan gennemføres.

Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest give samtlige beboere af beboelseslejemålene skriftlig besked om den beslutning, der blev truffet på mødet. Den skriftlige besked skal indeholde oplysning om, at ¼ af beboerne inden 2 uger efter at meddelelsen er kommet frem, kan forlange, at beboerrepræsentanterne afholder en urafstemning blandt ejendommens lejere af beboelseslejemål. Beboerrepræsentanterne må således afvente udløbet af 2-ugers fristen, før aftalen med udlejeren kan underskrives. Hvis der skal afholdes urafstemning, må beboerrepræsentationen ligeledes afvente udfaldet af denne afstemning, før aftalen kan underskrives.

Med henblik på at skabe klarhed over lejertilslutningsprocessen skal datoen for afholdelse af beboermødet oplyses i skemaets punkt 11. Herudover skal oplyses antallet af fremmødte beboelseslejemål samt antallet af fremmødte beboelseslejemål, som har tiltrådt de energibesparende arbejder.

Endelig skal datoen for orienteringsbrevet til samtlige beboere oplyses.

Hvis der inden 2 uger stilles krav om urafstemning, skal antallet af beboere, som stiller dette krav oplyses samt datoen for urafstemningskravet og resultatet heraf.