



Vejledning om aftalt grøn byfornyelse

Juli 2014

Indholdsfortegnelse

Indledning.....	4
1. Anvendelsesområde for aftalt grøn byfornyelse.....	5
1.1 Hvilke lejemål	5
1.2 Hvilke arbejder	5
1.2.1 Vedligeholdelse/forbedring.....	5
1.3 Rådgivning	6
1.3.1 Grøn byfornyelseslinje.....	6
1.3.2 Energiselskaber.....	6
1.4 Kommunalbestyrelsens muligheder for at fremme aftalt grøn byfornyelse.....	7
2. Aftalen	8
2.1 Forhandling.....	8
2.2 Skriftlig aftale.....	8
2.3 Inddragelse af beboerrepræsentanterne.....	8
2.4 Gyldighedsbetingelser for aftalen	9
2.4.1 Aftaleblanket, § 50 e, stk. 1, nr. 1.....	10
2.4.2 Huslejenævnets forhåndsgodkendelse, § 50 e, stk. 1, nr. 2.....	10
2.4.3 Erklæring fra certificeret energimærkningsfirma, § 50 e, stk. 1, nr. 3	11
2.4.4 Lejertilslutning, § 50 e, stk. 1, nr. 4	11
2.4.4.1 Opgørelse af lejerflertal.....	11
2.4.4.2 Udlejede ejerlejligheder	12
2.4.4.3 Flere ejendomme, der behandles som én ejendom	12
2.4.4.4 Fremleje.....	12
2.4.4.5 Beboerrepræsentanternes aftalekompetence, § 50 e, stk. 1, nr. 4	12
2.4.5 Meddelelse til alle beboere, § 50 e, stk. 1, nr. 5	13
2.5 Forhold, som aftalen bør omfatte	13
2.6 Ugyldig aftale.....	15
2.6.1 Ugyldighed konstateres inden iværksættelse af arbejderne	15
2.6.2 Ugyldighed konstateres efter iværksættelse af arbejderne.....	15
3 Lejefastsættelse.....	16
3.1 Beregningsgrundlag og fordeling af lejen.....	16
3.2 Huslejenævnets forhåndsgodkendelse	17
3.3 Varsling af lejeforhøjelsen	19
3.4 Opkrævning af lejeforhøjelsen	19

3.4.1 Oplysning om aftalt grøn byfornyelse i lejeaftalen	19
3.4.2 Fradrag af indfasningsstøtte.....	20
3.4.3 Foreløbig lejeforhøjelse	20
4 Støttemuligheder.....	20
4.1 Indfasningsstøtte til lejeforhøjelsen.....	20
4.1.1 Ansøgning om indfasningsstøtte	21
4.1.2 Beregning af indfasningsstøtten.....	22
4.1.3 Bortfald af indfasningsstøtte	22
4.1.4 Udbetaling af indfasningsstøtte	22
4.2 Støtte fra energiselskab.....	23
4.3 Genhusning.....	23
4.4 Byfornyelsestilskud til vedligeholdelsesudgifterne	24
4.5 Byggeskadefondsbidrag.....	25
4.6 Boligstøtte	25

Indledning

Aftalt grøn byfornyelse er en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i privat udlejningsbyggeri i byfornyelsesloven. Ordningen er et af hovedelementerne i lov nr. 439 af 6. maj 2014, om en "energisparepakke" der implementerer en række forslag fra Energiaftalen og aftalen af 12. november 2013 mellem regeringen og V, DF og K om udmøntningen af energisparepakken.

Aftalt grøn byfornyelse træder i kraft den 1. juli 2014.

Hensigten med ordningen er at øge incitamentet for udlejere og lejere i private lejeboliger til at gennemføre energibesparende foranstaltninger i private lejeboliger.

Aftalt grøn byfornyelse baseres på allerede eksisterende tilskudsmuligheder på energiområdet og i byfornyelsesloven.

De grundlæggende elementer i aftalt grøn byfornyelse er dels en aftale mellem ejendomsejeren og et flertal af lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen dels en aftale mellem energiselskab og ejendomsejer om tilskud m.v. Herudover indgår de enkelte kommuner i ordningen, idet de har mulighed for at øge ejernes og lejernes incitament til at indgå aftaler ved beslutning om at yde indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af de energibesparende arbejder, give tilbud om genhusning i ombygningsperioden samt yde støtte til de energibesparende arbejder efter de gældende bestemmelser herom i byfornyelsesloven.

Denne vejledning er dels udarbejdet til brug for udlejere og lejere i forbindelse med parternes indgåelse af en aftale om grøn byfornyelse, dels rettet mod den kommunale sagsbehandling i forbindelse med kommunalbestyrelsens ydelse af støtte til de aftalte energiprojekter over kommunes byfornyelsesmidler.

1. Anvendelsesområde for aftalt grøn byfornyelse

1.1 Hvilke lejemål

Udlejere og lejere i private udlejningsejendomme, der helt eller delvis udlejes til beboelse, kan indgå aftale om gennemførelse af energibesparende arbejder efter kapitel 6 a om "Aftalt grøn byfornyelse" i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Følgende beboelseslejemål er omfattet af ordningen:

- Udlejede boliger beliggende i private udlejningsejendomme, offentligt ejede udlejningsejendomme, ejerlejlighedsejendomme, ejendomme ejet af andelsboligforeninger, to-familiehuse, parcelhuse m.v.
- Klubværelser, det vil sige enkeltværelser, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller ikke er en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejerens bebor.
- Blandede lejemål, det vil sige lejemål, som anvendes både til beboelse og erhverv, § 50 a, stk. 1.
- Beboelseslejemål, som er ubeboede eller uudlejede på aftaletidspunktet, såfremt lejemålet er beliggende i en privat udlejningsejendom, som i øvrigt er beboet, § 50 c, stk. 2.

Boliger, der er beliggende i udlejningsejendomme, som er omfattet af byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller almenboliglovgivningen, eller som er godkendt efter § 67, stk. 1 nr. 8, i den tidligere lov om boligbyggeri, er ikke omfattet af ordningen om aftalt grøn byfornyelse.

Ordningen omfatter ikke erhvervslejemål samt ombygning af erhvervslokaler til bolig.

1.2 Hvilke arbejder

Aftalen mellem ejer og lejere kan omfatte alle typer energibesparende arbejder på ejendommen.

Som eksempler kan nævnes energiforbedring af bygningens klimaskærm, i form af isolering af tag, vægge, gulv, varmførende rør, udskiftning af vinduer, montering af forsatsruder og energiglas, udskiftning af tekniske installationer som fyr, installation af varmepumpe, etablering af solfanger og jordvarme.

1.2.1 Vedligeholdelse/forbedring

Reglerne om aftalt grøn byfornyelse bygger ikke på den almindelige sondring i lejelovgivningen mellem forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Lejefastsættelsen er frigjort fra det almindelige princip i lejelovgivningen om, at kun forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelse. Det indebærer, at også vedligeholdelsesarbejderne i det aftalte projekt kan danne grundlag for lejeforhøjelse, og at den samlede leje efter gennemførelsen af den grønne byfornyelse således vil kunne overstige det lejedes værdi..

1.3 Rådgivning

1.3.1 Grøn byfornyelseslinje

I forbindelse med indførelsen af aftalt grøn byfornyelse har Grundejernes Investeringsfond oprettet en informationstjeneste "Grøn byfornyelseslinje", der yder gratis telefonisk rådgivning til udlejerne og lejere. Der er tale om uvildig teknisk og juridisk vejledning af objektiv karakter og ikke partsrådgivning. Vejledningen omfatter derfor ikke vurdering af fordele og ulemper for parterne ved at indgå en konkret aftale. Rådgivning herom må ejere og lejere få ved at inddrage egen partskonsulentbistand. Denne konsulentbistand kan inddrages på et hvilket som helst tidspunkt i gennemførelsesforløbet.

Den juridiske rådgivning fra "Grøn byfornyelseslinje" omfatter forståelsen og den praktiske brug af lovreglerne. Vejledningen følger almindelige forvaltningsretlige principper, hvilket bl.a. betyder, at parterne har ret til at få udleveret materiale eller andet, som en af parterne har modtaget, hvis der anmodes herom.

Herudover yder "Grøn byfornyelseslinje" rådgivning omkring det mere praktisk procesorienterede aftaleforløb.

Den tekniske rådgivning vil typisk omfatte generel vejledning om overordnede energioptimerende tiltag i den enkelte ejendom, herunder om hvilke metoder der kan anvendes i forhold til den konkrete sag, hvilke bygningsdele der med fordel kan arbejdes med, og hvordan arbejderne bør prioriteres.

"Grøn byfornyelseslinje" kan endvidere være behjælpelig med at definere, hvilken form for professionel teknisk rådgivning der skal søges i den pågældende sag.

For yderligere information henvises til www.grønbyfornyelse.dk

1.3.2 Energiselskaber

Energiselskaberne er i henhold til elforsynings-, naturgasforsynings- og varmforsyningslovene og bekendtgørelse nr. 677 af 23. juni 2010 om energispareydelse i net- og distributionsvirksomheder forpligtet til at sikre realisering af en vis mængde energibesparelser hvert år.

Selskaberne bestemmer selv, hvor og hvordan besparelserne skal realiseres. Selskaberne »køber« energibesparelser hos slutbrugerne ved at yde tilskud til gennemførelse af de investeringer i energibesparende foranstaltninger. Der kan kun ydes tilskud til arbejder, der ikke er påbegyndt, før aftale med bygningsejeren indgås.

Ud over – samt i forbindelse med - behandling af tilskudsansøgninger yder energiselskaberne generel og konkret rådgivning om energibesparelser.

Udbyderen kan selv tage kontakt til et energiselskab. Udbyderen bestemmer selv, hvilket selskab han vil bruge.

Det er vigtigt, at indgå aftalen med energiselskabet, inden arbejderne påbegyndes. Ellers er der ikke mulighed for at få tilskud til det energibesparende projekt.

Oplysninger om energiselskaber, der yder tilskud til energibesparende foranstaltninger i private udlejningsejendomme findes på www.energispaesiden.dk.

Energiselskabernes opgørelse af energibesparelserne sker enten ved hjælp af standardværdier, som er fastsat for en række almindelige rimeligt ensartede energiforbedringer, eller ved en specifik opgørelse. Standardværdierne er gennemsnitværdier, og de kan derfor i de konkrete tilfælde afvige fra de faktiske energibesparelser. Den specifikke opgørelse sker med baggrund i projektets faktiske karakter, men vil typisk bestå i en beregning af størrelsen af den forventede energibesparelse. Energiselskaberne skal dokumentere alle energibesparelserne, herunder beskrive grundlaget for opgørelsen af besparelsen.

1.4 Kommunalbestyrelsens muligheder for at fremme aftalt grøn byfornyelse

En aftale om grøn byfornyelse mellem udlejeren og lejerne kræver ikke kommunens medvirken, men kommunalbestyrelsen har forskellige muligheder for at tilskynde eller opfordre udlejere og lejere til at indgå en aftale, såfremt kommunalbestyrelsen ønsker, at ordningen indgår som et led i den kommunale byfornyelsesindsats.

Kommunalbestyrelsen kan arbejde aktivt for gennemførelse af aftalt grøn byfornyelse på flere måder.

Kommunalbestyrelsen kan direkte opfordre udlejere og lejere til at indgå aftale om grøn byfornyelse, og kan samtidig beslutte at støtte økonomisk op om gennemførelsen af de aftalte projekter.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at yde indfasningsstøtte (støtte til nedsættelse af huslejen) til projekter, der gennemføres som aftalt grøn byfornyelse. Se punkt 4.1. Herudover har kommunalbestyrelsen mulighed for at beslutte at stille genhusningsmulighed til rådighed, såfremt der er behov for det. Se punkt 4.3.

Endelig har kommunalbestyrelsen mulighed for at støtte det aftalte projekt efter de almindelige bestemmelser i lov om byfornyelse og udvikling af byer kapitel 3, således at udlejer opnår et tilskud til den del af arbejderne (vedligeholdelsesdelen), som han skal finansiere. Se punkt 4.4.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen ved behandling af støtte til sager, hvor der indgås aftale om grøn byfornyelse mellem udlejeren og lejerne – ud over enighed mellem parterne - kan drage nytte af et kvalificeret grundlag i form af et projekt, der er energimæssigt vurderet af et certificeret energimærkningsfirma samt en forhåndsgodkendelse af de lejermæssige konsekvenser fra huslejenævnet. Dette giver mulighed for en enkel og effektiv sagsbehandling.

Hvis kommunalbestyrelsen yder indfasningsstøtte eller yder direkte tilskud efter reglerne i lov om byfornyelse og udvikling af byer til et projekt under aftalt grøn byfornyelse, har kommunalbestyrelsen mulighed for at stille relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige krav samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder.

Ydes der indfasningsstøtte til huslejen eller tilskud til de energibesparende arbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer kapitel 3, vil arbejderne være omfattet af reglerne om udbud, jf. lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter.

2. Aftalen

2.1 Forhandling

Ordningen er bygget op omkring en skriftlig aftale mellem udlejeren og lejer.

Udgangspunktet for en aftale er et forhandlingsforløb mellem udlejeren og lejere, hvor der skabes enighed om, hvilke arbejder der ønskes gennemført. Parterne har hver især mulighed for at stille krav og betingelser til det samlede projekt.

Der er ikke fastsat regler for, hvordan forhandlingen skal foregå. Det står derfor parterne frit for at anvende den fremgangsmåde, som passer bedst i den konkrete situation.

Initiativet til at etablere et forhandlingsforløb kan komme både fra udlejeren og lejerne.

2.2 Skriftlig aftale

Forhandlingerne skal munde ud i en skriftlig aftale, der er bindende for begge parter. Ordningen kan kun anvendes, hvis de to parter i ejendommen har indgået en sådan skriftlig aftale.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udarbejdet en aftaleblanket, som altid skal anvendes ved indgåelse af aftaler om gennemførelse af energibesparende arbejder efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Anvendelse af aftaleblanketten er således en gyldighedsbetingelse for aftalen, jf. § 50 e, nr. 1.

Arbejder, der skal være omfattet af ordningen, kan kun iværksættes, når den skriftlige aftale er på plads.

2.3 Inddragelse af beboerrepræsentanterne

I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentation, skal udlejeren efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 d, inddrage beboerrepræsentanterne i et projekt så tidligt som muligt for at sikre, at den viden, de igennem deres arbejde som beboerrepræsentanter har erhvervet sig om ejendommen, indgår i forhandlingsgrundlaget.

Udlejeren vil, på grundlag af drøftelserne med beboerrepræsentanterne og inden afholdelse af eventuelle udgifter, kunne danne sig et indtryk af, om det er

hensigtsmæssigt at rette henvendelse til de enkelte lejere med henblik på at forhandle om gennemførelse af aftalt grøn byfornyelse i ejendommen.

Tilsvarende vil det være betryggende for lejerne, at udlejerens overvejelser diskuteres med beboerrepræsentanterne, som har et særligt kendskab til ejendommens forhold, inden planerne eventuelt præsenteres for de enkelte lejere.

Lovens bestemmelser er ikke til hinder for, at det aftales, at lejerne i forhandlingsforløbet lader sig repræsentere af f.eks. beboerrepræsentanterne. De enkelte lejere afgør selv, i hvilket omfang beboerrepræsentanterne skal forestå forhandlingerne på deres vegne.

Lov om leje § 65, som indeholder regler om beboerrepræsentanternes ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer, gælder ligeledes i forbindelse med indgåelse af en aftale om grøn byfornyelse.

Derimod finder lov om leje § 66 ikke anvendelse i forbindelse med en aftale om grøn byfornyelse. Det betyder, at udlejer ikke har pligt til at give beboerrepræsentanterne adgang til at ytre sig i en periode på 3 uger, inden han iværksætter de arbejder, der er omfattet af aftalen. Beboerrepræsentanterne har, jf. § 50 d, stk. 1, været inddraget inden aftalen med lejerne.

Beboerrepræsentanterne har efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 d, stk. 2, mulighed for - i visse tilfælde - at indgå en aftale med udlejer på samtlige lejerers vegne. Se punkt 2.4.4.4.

2.4 Gyldighedsbetingelser for aftalen

I lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 e, stk. 1, nr. 1 – 5, opregnes en række betingelser for aftalens gyldighed. Betingelserne vedrører:

- Anvendelse af aftaleblanket
- Huslejenævnets forhåndsgodkendelse
- Erklæring fra certificeret energimærkningsfirma
- Tilslutning fra et flertal af lejerne
- Meddelelse om aftalen til alle beboere

Hovedreglen er, at alle de anførte krav skal være opfyldt, for at aftalen er gyldig. Den eneste undtagelse herfra er fastsat i § 50 e, stk. 2. Efter denne bestemmelse kan udlejer undlade at opfylde kravet i § 50 e, stk.1, nr. 2, om at indhente en forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet, hvis alle lejere har tiltrådt aftalen om grøn byfornyelse.

Konsekvensen af, at gyldighedsbetingelserne ikke er opfyldt er, at den indgåede aftale ikke er omfattet af lovens kapitel 6 a. Lejeforhøjelsen vil derfor ikke kunne beregnes efter bestemmelsen i § 58 a i lov om leje. Lejeforhøjelsen skal i dette tilfælde beregnes efter lejelovgivningens almindelige regler. Se punkt 2.6.

2.4.1 Aftaleblanket, § 50 e, stk. 1, nr. 1

Det er vigtigt at sikre gennemskueligheden af aftalens elementer for både udlejeren og lejerne. Aftalen skal derfor indgås på en af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter udarbejdet aftaleblanket for at være gyldig.

Blanketten kan downloades fra www.mbbi.dk.

2.4.2 Huslejenævnets forhåndsgodkendelse, § 50 e, stk. 1, nr. 2

Det er af afgørende betydning for såvel udlejeren som lejere, at de huslejemæssige konsekvenser af at indgå aftalen er grundigt belyst, inden der indgås aftale om projektet.

Til brug for denne vurdering er derfor i lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 e, stk. 1, nr. 2, fastsat som en gyldighedsbetingelse for aftalen, at udlejeren før aftalens indgåelse skal give lejerne huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af de lejemæssige konsekvenser for det enkelte lejemål.

Indgås aftale efter bestemmelsen i lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 d, stk. 2, af beboerrepræsentanterne, skal huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af de lejemæssige konsekvenser udleveres til samtlige lejere af beboelseslejemål inden beboerrepræsentanterne indgår aftalen. Forhåndsgodkendelsen bør udleveres sammen med indkaldelsen til det beboermøde, som beboerrepræsentanterne er forpligtede til at afholde, inden de indgår aftalen med udlejeren.

Udlejeren skal anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende, hvilken lejeforhøjelse der kan kræves efter gennemførelsen af de påtænkte energisparende arbejder. Forhåndsgodkendelsen afgives af huslejenævnet i henhold til lov om leje § 59 e, stk. 1, og lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 25 e.

Forhåndsgodkendelsen skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål. Forhåndsgodkendelsen skal tage stilling til, hvilken lejeforhøjelse, der maksimalt kan kræves ved gennemførelse af de energisparende arbejder, hvis disse gennemføres efter reglerne i lov om byfornyelse og udvikling af byer kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse, og hvor stor en lejeforhøjelse, der maksimalt kan opkræves efter de almindelige regler i lov om leje § 58, stk. 1-2.

Huslejenævnets afgørelse omfatter både konsekvenserne ved gennemførelse af de energibesparende arbejder efter denne lovs kapitel 6 a, og de lejemæssige konsekvenser, hvis de energibesparende arbejder gennemføres efter lov om leje § 58, stk. 1.

Huslejenævnet skal tage stilling til det projekt, der forelægges, og nævnet vil være bundet af sin afgørelse ved en eventuel senere tvist, hvis projektet gennemføres i den form, det er forelagt huslejenævnet.

Omfatter projektet andre arbejder end de aftalte energibesparende arbejder, skal huslejenævnet se bort fra disse arbejder ved afgørelsen af de lejemæssige konsekvenser.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at hvis aftalen ændres, kan grundlaget for huslejenævnets forhåndsgodkendelse også ændres. Udlejeren skal i den situation indhente en ny forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet.

2.4.3 Erklæring fra certificeret energimærkningsfirma, § 50 e, stk. 1, nr. 3

De energimæssige konsekvenser af de påtænkte arbejder skal belyses, inden der indgås en aftale.

Til brug for denne vurdering er det i lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 e, stk. 1, nr. 2, fastsat som en gyldighedsbetingelse for aftalen, at udlejeren før aftalens indgåelse skal give lejerne en skriftlig erklæring om de energimæssige konsekvenser for ejendommen.

Det er udlejeren, der skal indhente erklæringen hos et certificeret energimærkningsfirma.

Den forventede energibesparelse opgøres både i kWh og i kr. og øre. Beregningen udføres af et certificeret energimærkningsfirma.

Udlejerens udgifter til dokumentation fra et certificeret energikonsulentfirma vil kunne medtages som en del af udgiften til projektet. Hvis projektet ikke gennemføres, kan udlejeren ikke pålægge lejerne at betale evt. afholdte udgifter til det opgivne projekt.

2.4.4 Lejertilslutning, § 50 e, stk. 1, nr. 4

Arbejder og lejeforhøjelser, der skal være omfattet af ordningen, kan kun iværksættes, hvis udlejeren og et flertal af lejerne, skriftligt indgår aftale herom.

Det er således et vilkår for aftalens gyldighed, at

- et flertal af lejerne skriftligt accepterer arbejdernes og lejeforhøjelsens gennemførelse, jf. § 50 c, hvis aftalen indgås mellem udlejeren og lejerne,

eller at

- betingelserne i lovens § 50 d er opfyldt, hvis aftalen indgås mellem udlejeren og beboerrepræsentanterne (se punkt 2.4.4.5).

2.4.4.1 Opgørelse af lejerflertal

Lejertilslutningen opgøres i forhold til det samlede antal udlejede og beboede beboelseslejligheder/-klubværelser i ejendommen på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Aftaleberettiget lejer er som udgangspunkt den lejer, der har underskrevet lejeaftalen, og som bebor lejemålet.

Hvis der er lejemål, der i forbindelse med genudlejning er ubeboede, men hvor der er indgået en lejeaftale med en ny lejer, skal dette lejemål medregnes som beboet i opgørelsen af lejertilslutning, hvis lejeperioden er påbegyndt.

Hvis der er et ubeboet, men udlejet lejemål, hvor lejerer er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold el. lign., skal dette lejemål ligeledes medregnes som beboet i opgørelsen af lejerfortilslutningen.

En midlertidigt fraværende lejer og en ny lejer skal derfor betragtes på samme måde, som de lejere, der bebor ejendommen på aftaletidspunktet. Alle gyldighedsbetingelser skal derfor også være opfyldt i relation til disse lejere.

2.4.4.2 Udlejede ejerlejligheder

For ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder efter ejerlejlighedsloven, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom. Dette indebærer for enkeltvis udlejede ejerlejligheder, at udlejeren og lejerne skal være enige for at kunne anvende reglerne om aftalt grøn byfornyelse.

Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, betragtes i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer som en ejendom. Dette betyder, at for disse udlejede ejerlejligheder gælder samme regler som i almindelige udlejningsejendomme, dvs. at der skal være mindst 50 pct. lejerfortilslutning for at kunne gennemføre arbejder omfattet af kapitel 6 a.

2.4.4.3 Flere ejendomme, der behandles som én ejendom

Flere (matrikulære) ejendomme, der ejes af samme udlejer, er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som enten har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som en ejendom.

Det samme er tilfældet, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Dette betyder, at der i en sådan ejendom skal være 50 pct. lejerfortilslutning beregnet på grundlag af det samlede antal udlejede lejemål i alle de enkelte matrikulære ejendomme, for at kunne gennemføre arbejder omfattet af kapitel 6 a.

2.4.4.4 Fremleje

Hvis et beboelseslejemål er fremlejet, er det fremlejegiver og ikke fremlejetager, der i givet fald skal tilslutte sig arbejderne og lejeforhøjelsens gennemførelse. Alle gyldighedsbetingelser skal derfor være opfyldt i relation til fremlejegiver.

2.4.4.5 Beboerrepræsentanternes aftalekompetence, § 50 e, stk. 1, nr. 4

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 d, kan beboerrepræsentanterne på samtlige beboelseslejerers vegne indgå en aftale med udlejeren om gennemførelse af energibesparende arbejder og lejeforhøjelser. Aftalen skal omfatte både gennemførelse af de energibesparende arbejder og lejeforhøjelse som følge af gennemførelsen af arbejderne. Aftalen indgås efter de samme regler, som gælder for indgåelse af aftaler mellem udlejeren og de enkelte lejere.

Beboerrepræsentanterne kan kun indgå en aftale med udlejeren, såfremt aftalen indebærer lejeforhøjelser, der samlet højst udgør 96 kr. pr. m² bruttoetageareal (2014-niveau). Ved beregning af denne beløbsgrænse medregnes arbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har indgået aftale om efter denne

bestemmelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, men ikke efter lov om leje § 66 a. Den aftalte lejeforhøjelse beregnes i forhold til den samlede ejendom, dvs. som den gennemsnitlige lejeforhøjelse pr. m² bruttoetageareal, selv om arbejderne kun vedrører en del af ejendommen.

Uanset beboerrepræsentanternes kompetence efter § 50 d, stk. 2, er det dog reelt den enkelte lejer, der træffer beslutning, idet beboerrepræsentanterne, før de underskriver aftalen med udlejeren, skal indkalde til et beboermøde til drøftelse af arbejderne samt afholde afstemning blandt de fremmødte beboere. På beboermødet skal der være flertal blandt de fremmødte lejere af beboelseslejemålene 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 meddelelse skal indeholde oplysning om, at 1/4 af lejerne 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 de kan underskrive aftalen med udlejeren. Hvis der skal afholdes urafstemning, må de ligeledes afvente udfaldet af denne afstemning, før de i givet fald kan underskrive aftalen.

Lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 d, svarer til lov om leje § 66 a, og giver således beboerrepræsentanterne den samme aftalekompetence, som gælder efter lov om leje.

Aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren omfatter også de lejemål, der er ubeboede og uudlejede på tidspunktet for aftalens indgåelse.

2.4.5 Meddelelse til alle beboere, § 50 e, stk. 1, nr. 5

Når aftalen er indgået, har udlejeren pligt til at meddele dette til alle lejere af beboelseslejemål. Det er en gyldighedsbetingelse, at meddelelsen er ”kommet frem” til lejerne. I praksis betyder det, at meddelelsen skal være kommet inden for modtagerens rådighedssfære, f.eks. i postkassen eller modtaget i mailboksen.

2.5 Forhold, som aftalen bør omfatte

Bortset fra de ovennævnte gyldighedskrav er det som udgangspunkt udlejeren og lejerne - evt. i samråd med deres rådgiver – der må være opmærksomme på forhold, som er aktuelle at tage stilling til i den konkrete aftalesituation.

Neden for nævnes nogle eksempler på forhold, som udlejeren og lejere bør være opmærksomme på, og som de eventuelt kan lade indgå i aftalen. Det bemærkes, at der ikke er tale om en udtømmende angivelse.

- *Indestående på vedligeholdelseskonti*
Udlejeren og lejerne 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.

- *Oprævning af foreløbig lejeforhøjelse*

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

- *Iværksættelse af arbejderne*

Lov om leje § 55 og lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 23 og 24 om varsling af iværksættelse af arbejderne finder ikke anvendelse ved gennemførelse af arbejder omfattet af en aftale om grøn byfornyelse. Aftalen mellem ejeren og lejerne bør derfor tage stilling til tidspunktet for iværksættelsen af de aftalte arbejder.

- *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.

2.6 Ugyldig aftale

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne er eller bliver ugyldig eller ophæves, vil lejeforhøjelsen efter ombygningen skulle ske efter lejelovgivningens almindelige regler, jf. lov om leje § 58 a, stk. 6. Det vil sige, at udlejeren vil kunne kræve lejeforhøjelse for gennemførte forbedringer af det lejede inden for grænsen af det lejedes værdi, og der vil ikke kunne kræves lejeforhøjelse for vedligeholdelsesarbejder.

2.6.1 Ugyldighed konstateres inden iværksættelse af arbejderne

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne konstateres ugyldig eller ophæves inden iværksættelsen af forbedringsarbejderne m.v., finder bestemmelserne i lov om leje §§ 58 og 59-59 a og lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 27 anvendelse. Ved iværksættelsen forstås den fysiske iværksættelse af arbejderne.

Dette medfører, at beboerrepræsentanterne efter lov om leje § 66, stk. 1, skal have adgang til at ytre sig før iværksættelsen.

Endvidere medfører det, for så vidt angår ejendomme beliggende i *uregulerede kommuner* bl.a., at udlejeren efter lov om leje § 58 kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om varsling af lejeforhøjelse efter lov om leje § 59, stk. 1, bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse efter lovens § 59, stk. 3, bestemmelserne om indbringelse for boligretten efter lovens § 59, stk. 4, og bestemmelserne om forhåndsgodkendelse efter lovens § 59 a finder anvendelse.

I de *regulerede kommuner* medfører det bl.a., at udlejeren efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 27, stk. 1, kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse, jf. lovens § 27, stk. 4, og bestemmelserne i lovens §§ 23-26 om varsling af iværksættelse, indbringelse for huslejenævnet for så vidt angår forbedringens hensigtsmæssighed, forhåndsgodkendelse samt erstatningsboliger, jf. § 27, finder anvendelse.

2.6.2 Ugyldighed konstateres efter iværksættelse af arbejderne

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne konstateres ugyldig eller ophæves efter iværksættelsen af forbedringsarbejderne m.v., finder bestemmelserne i lov om leje § 58 og bestemmelserne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 27 anvendelse, uanset at bestemmelsen i lov om leje § 66, stk. 1, litra b, og bestemmelserne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 23-26 ikke er iagttaget.

Dette medfører, for så vidt angår ejendomme beliggende i *uregulerede kommuner* bl.a., at udlejeren efter lov om leje § 58 kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om varsling af lejeforhøjelse efter lov om leje § 59, stk. 1, bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse efter lovens § 59, stk. 3, og bestemmelserne om indbringelse for boligretten efter lovens § 59, stk. 4 finder anvendelse.

I de *regulerede kommuner* medfører det bl.a., at udlejeren efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 27, stk. 1, kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer

til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse, jf. lovens § 27, stk. 4, finder anvendelse.

Der ses således i denne relation bort fra bestemmelserne i lov om leje § 66 og lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 23-26.

3 Lejefastsættelse

Reglerne om aftalt grøn byfornyelse adskiller sig fra det almindelige princip i lejelovgivningen om, at alene forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelser, idet også vedligeholdelsesarbejder efter aftalen kan danne grundlag for lejeforhøjelse.

Den fremtidige leje efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse beror på, hvad der er aftalt mellem udlejer og lejerne.

Lejeforhøjelsen er således frigjort fra det maksimum for lejens størrelse – det lejedes værdi – som lejelovgivningen som hovedregel fastsætter. Ved beregning af lejeforhøjelsen som følge af de aftalte energiforbedringer, kan der endvidere ses bort fra sparet fremtidig vedligeholdelse.

Efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse kan lejefastsættelsen gennemføres på grundlag af den samlede ombygningsudgift for de energibesparende arbejder, der er aftalt. I den samlede ombygningsudgift indgår både udgifterne til forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder. Det betyder – i modsætning til de almindelige regler i lejelovgivningen, at også udgifterne til vedligeholdelsesarbejder indgår i grundlaget for beregning af lejeforhøjelsen.

Den fremtidige husleje, som aftales, er bindende både for lejere, som ikke skriftligt har tilsluttet sig aftalen om arbejdernes gennemførelse og for nye lejere - dvs. i tilfælde af genudlejning.

Ved en efterfølgende vurdering af lejen og det lejedes værdi skal der derfor ses bort fra energiforbedringer, der er gennemført efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer om aftalt grøn byfornyelse, og den tilhørende lejeforhøjelse, der er foretaget efter lov om leje § 58 a.

3.1 Beregningsgrundlag og fordeling af lejen

Lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål beregnes på grundlag af de aftalte og dokumenterede udgifter, som er en følge af de aftalte energibesparende arbejder, der er gennemført på ejendommen. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige, hvad der er aftalt på baggrund af huslejenævnets forhåndsgodkendelse, jf. lov om leje § 58 a, stk. 1, 2. pkt. Der er dog ikke noget til hinder for, at aftalen mellem lejerne og udlejer kan omfatte betaling af en højere husleje, end forhåndsgodkendelsen giver mulighed for, såfremt udgifterne til de energibesparende arbejder viser sig at blive højere end forudsat i forhåndsgodkendelsen. En sådan aftale vil ikke være ugyldig, og kan ikke tilsidesættes af huslejenævnet.

Udlejeren og lejere kan frit aftale en lavere lejestigning end den, der maksimalt kan aftales efter loven.

Såfremt udlejeren og lejere har aftalt, at evt. indestående på ejendommens vedligeholdelseskonti m.v. eller støtte efter anden lovgivning, skal anvendes som delvis finansiering af ombygningsarbejderne, er det alene den resterende del af udgiften, der kan danne grundlag for lejeforhøjelsen, jf. lov om leje § 58 a, stk. 4.

Det er dog kun den del af de samlede *udgifter, der helt eller delvist vedrører beboelseslejemål*, som skal kunne danne grundlag for lejeforhøjelse i boligerne. Lejeforhøjelsen fordeles indbyrdes på disse lejemål i forhold til det samlede bruttoetageareal af de lejemål, der er omfattet af aftalen om grøn byfornyelse, jf. lov om leje § 58 a, stk. 5.

I henhold til lov om leje § 58 a, stk. 2, skal *udgifter, der vedrører hele ejendommen*, dvs. også arealer, der anvendes til andet end beboelse, fordeles mellem lejemål, der er omfattet af aftalen om grøn byfornyelse, og lejemål, der anvendes til andet end beboelse. Lejeforhøjelsen fordeles forholdsmæssigt på beboelseslejemål og erhvervslejemål efter lejemålenes bruttoetageareal. For lejemål, der indeholder både beboelse og erhverv henregnes hele lejemålets etageareal til beboelsesarealet. Den forholdsmæssige fordeling skal ske i forhold til de respektive deles andel af det samlede areal.

Tilsvarende gælder, at i ejerlejlighedsejendomme, hvor der gennemføres aftalt grøn byfornyelse i en eller flere udlejede ejerlejligheder, skal der ske en forholdsmæssig fordeling af udgifter, der vedrører både lejemål og ejerboliger. Den forholdsmæssige fordeling skal ske i forhold til de respektive deles andel af det samlede areal.

Ved opgørelsen af ejendommens areal anvendes Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

3.2 Huslejenævnets forhåndsgodkendelse

Som grundlag for at indgå en aftale om aftalt grøn byfornyelse skal lejerne have mulighed for at vurdere de lejemæssige konsekvenser af at indgå aftalen. Til brug for denne vurdering skal udlejeren anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende, hvilken lejeforhøjelse der kan kræves efter gennemførelsen af de aftalte energibesparende arbejder. Samtidig skal nævnet tage stilling til, hvor stor en lejeforhøjelse der kunne være gennemført efter de almindelige regler om forbedringer i lov om leje § 58 og lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel IV.

Efter lov om leje § 59 e har huslejenævnet således kompetence til at træffe afgørelse om, hvilken lejeforhøjelse udlejeren kan kræve, hvis det projekt, der søges aftalt med lejerne som grøn byfornyelse, gennemføres. Huslejenævnet skal tage stilling til det projekt, der forelægges, og nævnet vil være bundet af sin afgørelse ved en eventuel senere tvist, hvis projektet gennemføres i den form, det er forelagt huslejenævnet.

Dette gælder, uanset om projektet gennemføres som aftalt grøn byfornyelse eller som et almindeligt forbedringsprojekt.

Da huslejenævnet efterfølgende er bundet af forhåndsgodkendelsen, skal nævnet ved sin afgørelse tage stilling til, om en leje, der før projektets gennemførelse overstiger det lejedes værdi, medfører, at en lejeforhøjelse ikke kan gennemføres fuldt ud.

Dette gælder både i forbindelse med forhåndsgodkendelsen af lejeforhøjelsen som følge af den aftalte grønne byfornyelse og i forbindelse med forhåndsgodkendelsen af lejeforhøjelsen efter de almindelige regler i lov om leje § 58 og lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel IV.

Efter lov om leje § 59 e, stk. 2, og lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 25 e, stk. 2, skal huslejenævnet tage stilling til, hvilken leje udlejerens vil kunne kræve ved genudlejning af lejemål, der helt eller delvist må anvendes til beboelse, men som er uudlejede og ubenyttede på tidspunktet for anmodningen om forhåndsgodkendelse. Huslejenævnet skal her tage stilling til størrelsen af den forbedringsforhøjelse, der kan tillægges den gældende leje. Herved vil udlejerens opnå en øget sikkerhed for, hvilken leje der vil kunne kræves i tomme lejemål, hvis de arbejder, der aftales med et flertal af lejerne som aftalt grøn byfornyelse, også kommer til at omfatte sådanne lejemål.

Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter lov om leje § 59 e, stk. 3, og lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 25 e, stk. 3, kan ikke senere ændres af nævnet, hvis lejerne indbringer en tvist om lejeforhøjelsens størrelse, medmindre der foreligger ændrede forhold. Det anses i denne forbindelse for ændrede forhold, hvis udlejerens gennemfører et projekt, der afviger mere end ubetydeligt fra det materiale, der er forelagt huslejenævnet til brug for forhåndsgodkendelsen.

Til brug for forhåndsgodkendelsen kan huslejenævnet kræve alle de oplysninger, der er nødvendige for, at nævnet kan træffe sin afgørelse om lejeforhøjelsens størrelse.

Efter lov om leje § 59 e, stk. 4, og lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 25 e, stk. 4, kan huslejenævnets afgørelse i Københavns Kommune indbringes for ankenævnet, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 44, stk. 1, og i andre kommuner for boligretten, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 43, stk. 1. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 44, stk. 6. Fristen for indbringelse beregnes fra det tidspunkt, hvor lejerne har fået udleveret huslejenævnets afgørelse.

I henhold til lov om leje § 59 f og lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 25 f gælder en frist på 2 måneder for huslejenævnets afgørelse vedrørende en forhåndsgodkendelse af en lejeforhøjelse, der er omfattet af bestemmelserne i lov om leje §§ 59 a - 59 d og lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 25 a - 25 e.

Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor sagen er oplyst på en sådan måde, at huslejenævnet kan træffe afgørelse, og hvor lejerne har haft mulighed for at komme med bemærkninger. Det er derfor af væsentlig betydning for en hurtig

forhåndsgodkendelse, at udlejerens medsender det fornødne materiale. Materialet omfatter projektmateriale vedrørende det påtænkte forbedringsprojekt, for at nævnet kan tage stilling til arbejdets art og omfang, samt oplysninger om de anslåede udgifter til projektets gennemførelse og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Fristen løber, indtil det tidspunkt, hvor der er afholdt møde i huslejenævnet, og hvor nævnets forhåndsgodkendelse er indført i protokollen.

Huslejenævnet skal efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 39, stk. 2, senest en uge efter anmodningen om forhåndsgodkendelse underrette lejerne om udlejerens anmodning om forhåndsgodkendelse og give lejerne mulighed for at udtale sig i sagen inden 2 uger.

3.3 Varsling af lejeforhøjelsen

Lejelovgivningens almindelige varslingsregler ved lejeforhøjelse finder anvendelse ved lejeforhøjelser omfattet af kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Lejeforhøjelsen kan således gennemføres med 3 måneders varsel, jf. henvisningen i § 58 a, stk. 7, til lov om leje § 59, stk. 1.

Hvis der ydes indfasningsstøtte til lejeforhøjelsen efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 f - § 50 h, skal krav om lejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse varsles efter reglerne i § 58 a, stk. 7, med fradrag af indfasningsstøtten.

Det er endvidere et krav, at varslingen til lejerne skal indeholde oplysning om aftrapningen af indfasningsstøtten. Udlejerens skal således oplyse om indholdet af lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 h, stk. 2, det vil sige, at indfasningsstøtte ydes i 10 år, og at den aftrappes hvert år med lige store beløb. I takt med, at indfasningsstøtten aftrappes, kan udlejerens hæve lejen med et beløb svarende til aftrapningen. Disse årlige lejeforhøjelser, der er en følge af reguleringen af indfasningsstøtten efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 h, stk. 2, kan gennemføres uden særlige formkrav efter lov om leje § 58 a, stk. 9, ved at udlejerens giver lejerne skriftlig besked herom i stedet for at foretage sædvanlig varsling af lejeforhøjelsen efter lejelovgivningens regler.

Kravet om lejeforhøjelse skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysning om fristen for at gøre indsigelse, jf. lov om leje § 59, stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, løber klagefristen på 6 uger først fra det tidspunkt, lejerne modtager dem.

3.4 Opkrævning af lejeforhøjelsen

3.4.1 Oplysning om aftalt grøn byfornyelse i lejeaftalen

Det skal udtrykkeligt fremgå af nye lejeaftaler, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og at lejeforhøjelse er beregnet efter lov om leje § 58 a.

Forbedringen og lejeforhøjelsen for den aftalte grønne byfornyelse indgår ikke ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 25 a, stk.2. Det kan derfor være vigtigt for en ny lejer at få oplyst, at der er sket energiforbedringer i lejemålet og ejendommen, da lejeforhøjelsen for den aftalte grønne byfornyelse ikke er begrænset til en beregning på grundlag af de rene forbedringsudgifter, men beregnes på grundlag af de dokumenterede udgifter til energiforbedringerne. Lejeforhøjelsen kan således være større end en almindelig forbedringsforhøjelse.

Hvis udlejereren ikke opfylder sin oplysningspligt, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Udlejereren kan i så fald alene opkræve den forbedringsforhøjelse, der kunne være beregnet og opkrævet efter lov om leje §§ 58, stk. 1 og 2, og 59 og evt. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 27.

Hvis udlejereren har opkrævet en lejeforhøjelse som følge af energiforbedringer efter aftalt grøn byfornyelse, uden at det i lejeaftalen udtrykkeligt er oplyst, at der er gennemført aftalt grøn byfornyelse, kan lejereren kræve tilbagebetalt den for meget betalte leje. Lejerens krav forrentes efter lov om leje § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt.

Sag herom indbringes efter de almindelige regler i lov om leje for huslejenævnet for så vidt angår uregulerede ejendomme og for boligretten for så vidt angår regulerede ejendomme.

3.4.2 Fradrag af indfasningsstøtte

Udlejereren må kun opkræve en lejeforhøjelse, hvori eventuel indfasningsstøtte er fratrukket.

Forhøjelse af lejen i takt med nedtrapningen af indfasningsstøtten kan ske alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne efter reglerne i § 50 i lov om leje.

3.4.3 Foreløbig lejeforhøjelse

Det kan aftales, at den aftalte lejeforhøjelse kan opkræves som en foreløbig lejeforhøjelse, indtil det endelige byggeregnskab er udarbejdet. Når byggeregnskabet er udarbejdet, skal lejen reguleres i overensstemmelse hermed. Den endelige lejeforhøjelse, der opkræves, skal og kan kun beregnes på grundlag af de aftalte og dokumenterede udgifter.

4 Støttemuligheder

4.1 Indfasningsstøtte til lejeforhøjelsen

Såfremt kommunalbestyrelsen ønsker at understøtte gennemførelsen af energibesparende arbejder, giver lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 f mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde indfasningsstøtte til nedsættelse af den lejeforhøjelse, er beregnet efter § 58 a i lov om leje, og som er en følge af de aftalte energibesparende arbejder.

4.1.1 Ansøgning om indfasningsstøtte

Det er ejeren, der indsender ansøgning til kommunalbestyrelsen om indfasningsstøtte til lejeforhøjelsen.

Reglerne om indfasningsstøtten er fastsat i lov om byfornyelse og udvikling af byer §§ 50 f – 50 h.

Ansøgningen skal indsendes til kommunalbestyrelsen, inden aftalen med lejerne indgås, således at parterne får det bedst mulige grundlag for at indgå aftale om hvilke energibesparende arbejder, der skal gennemføres samt lejeforhøjelsens størrelse.

Som grundlag for kommunalbestyrelsens vurdering af behovet for indfasningsstøtte skal ejeren vedlægge ansøgningen følgende bilag:

- Skriftlig erklæring fra det certificerede energimærkningsfirma om de energimæssige konsekvenser af projektet, jf. § 50 e, nr. 3,
- Huslejenævnets forhåndsgodkendelse, jf. § 50 e, nr. 2.

Såfremt samtlige lejere og udlejer har tiltrådt aftalen om grøn byfornyelse efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 a, kan huslejenævnets forhåndsgodkendelse erstattes af dokumentation for, at alle lejere har tiltrådt aftalen.

I overensstemmelse med de generelle bestemmelser i lov om byfornyelse og udvikling af byer om, at kommunalbestyrelsen kan stille betingelser for at yde støtte til bygningsforbedringsarbejder kan kommunalbestyrelsen også i forbindelse med aftale om grøn byfornyelse efter lovens kapitel 6 a, stille krav om oplysninger vedrørende projektet, ejendommen og ejendommens økonomi, som er relevante for behandlingen af ansøgningen om indfasningsstøtte, jf. § 50 g, stk. 3.

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 g, stk. 4, kan kommunalbestyrelsen stille relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde indfasningsstøtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder.

Der tænkes her på valg af materialer, arkitektoniske krav til især udvendige bygningsdele samt anvendelse af særlige renoveringsmetoder og lignende. Hensigten er, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med, at der ydes offentlig støtte til et projekt, skal kunne sikre, at bygningens bevaringsværdi opretholdes, og at lokal- og kommuneplaner overholdes i forbindelse med istandsættelsen. Ældre bygninger har i mange tilfælde stadig værdier, som gør, at de kan anses for bevaringsværdige. De kan besidde større eller mindre arkitektoniske kvaliteter. Der kan knytte sig kulturhistoriske momenter til dem, eller de kan være af betydning for det bygningsmiljø, hvori de indgår. Mange bygninger har alle disse kvaliteter, og hvis de tillige fremtræder uændret eller kun lidt ændret siden opførelsen, står man over for bygninger, der bør passes på.

4.1.2 Beregning af indfasningsstøtten

Indfasningsstøtten til lejeforhøjelsen udgør det første år højst to tredjedele af den del af lejeforhøjelsen, som vedrører de aftalte energibesparende foranstaltninger.

Det er kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, om der skal ydes indfasningsstøtte, og hvor høj indfasningsstøtten skal være. Vurderingen skal bygge på forhold vedrørende lejeforhøjelsens størrelse og arbejdernes karakter og den beregnede energibesparelse. Der er ikke tale om, at kommunalbestyrelsen skal foretage en individuel vurdering af den enkelte lejers økonomi og betalingsevne. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om der er behov for at yde indfasningsstøtte til de energibesparende foranstaltninger, og i givet fald, hvor stor en del af lejeforhøjelsen indfasningsstøtten skal udgøre. Kommunalbestyrelsen tager stilling, på baggrund af et samlet skøn over lejestigningen, værdien af de energibesparende foranstaltninger for lejerne, herunder energibesparelsen, samt muligheden for aftale om gennemførelse af de energibesparende foranstaltninger mellem ejer og lejere vil komme i stand.

Indfasningsstøtten ydes i 10 år. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Opmærksomheden henledes på, at ydelse af indfasningsstøtte ikke er en omstændighed, der har betydning for den vurdering, der skal ske i henhold til bestemmelsen i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 5, stk. 9. Denne bestemmelse fastslår, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Begrundelsen for ikke at lade indfasningsstøtten indgå i vurderingen af lejevilkårene er, at der er tale om offentlig støtte til midlertidig nedbringelse af en lejeforhøjelse som følge af gennemførelse af energibesparende arbejder.

4.1.3 Bortfald af indfasningsstøtte

Indfasningsstøtte kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat beboes af den lejer, som var lejer på varslingstidspunktet for huslejeforhøjelsen, jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 h, stk. 3. Afgørende for, om der kan ydes indfasningsstøtte, er, at lejeren var lejer af lejemålet umiddelbart før lejeforhøjelsen, såvel som på det tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen i forbindelse med de energibesparende foranstaltninger varsles.

Når lejeren flytter, bortfalder den del af indfasningsstøtten, som vedrører denne bolig, jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 h, stk. 4. Nye lejere er ikke berettiget til at modtage indfasningsstøtte. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning.

4.1.4 Udbetaling af indfasningsstøtte

Indfasningsstøtten udbetales til ejeren, jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 h, stk. 5, og fratrækkes i huslejen. Den enkelte lejer vil således ikke skulle tage stilling til, om han ønsker at modtage indfasningsstøtte.

Da lejeforhøjelsen efter arbejdernes gennemførelse i henhold til lov om leje § 58 a, stk. 8, skal beregnes med fradrag af indfasningsstøtten, erstatter indfasningsstøtten lejeindtægter, hvilket betyder, at denne støtte er skattepligtig for ejeren i lighed med lejeindtægt.

4.2 Støtte fra energiselskab

Klima-, energi- og bygningsministeren har indgået en aftale med energiselskaberne i Danmark om en samlet energispareindsats. Energiselskaberne skal årligt sørge for, at der bliver gennemført en vis mængde besparelser. Aftalen betyder, at der er mulighed for at søge om tilskud og/eller rådgivning om energisparetiltag hos energiselskaberne eller en håndværker eller energirådgiver, der har en aftale med et energiselskab.

Ejeren kan selv tage kontakt til et energiselskab – ejeren bestemmer selv, hvilket selskab han vil bruge.

Det er vigtigt, at indgå aftalen med energiselskabet, inden arbejderne påbegyndes. Ellers er der ikke mulighed for at få tilskud til det energibesparende projekt.

Oplysninger om energiselskaber, der yder tilskud til energibesparende foranstaltninger i private udlejningsejendomme findes på www.energisparesiden.dk.

Energiselskabernes opgørelse af energibesparelserne sker enten ved hjælp af standardværdier, som er fastsat for en række almindelige rimeligt ensartede energiforbedringer, eller ved en specifik opgørelse. Standardværdierne er gennemsnitværdier, og de kan derfor i de konkrete tilfælde afvige fra de faktiske energibesparelser. Den specifikke opgørelse sker med baggrund i projektets faktiske karakter, men vil typisk bestå i en beregning af størrelsen af den forventede energibesparelse. Energiselskaberne skal dokumentere alle energibesparelserne, herunder beskrive grundlaget for opgørelsen af besparelsen.

4.3 Genhusning

Såfremt de energibesparende arbejder, der skal gennemføres i ejendommen, er så omfattende, at boligen vil være ubeboelig, mens arbejdet foregår, kan kommunalbestyrelsen efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 i, træffe beslutning om genhusning af lejerne efter de gældende regler i kapitel 8 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Kommunalbestyrelsen kan med et tilbud om genhusning fremme mulighederne for, at der gennemføres omfattende energiarbejder.

Efter de gældende bestemmelser i lov om byfornyelse og udvikling af byer kapitel 8 om erstatningsboliger er det kommunalbestyrelsen, der har kompetencen til at beslutte, om genhusningstilbuddet skal være permanent genhusning eller midlertidig genhusning.

Når der er tale om genhusning i forbindelse med aftale om grøn byfornyelse, kan kommunalbestyrelsen, jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer § 50 j, ikke kræve, at husstanden skal genhuses permanent i en anden bolig, hvis lejerne ønsker at vende tilbage til boligen efter arbejdernes færdiggørelse. Lejeaftalen kan ikke opsiges efter reglerne i lov om leje. Lejeren har således en kontraktmæssig ret til at komme tilbage til

beboelseslejemålet efter arbejderne gennemførelse, når genhusning sker i forbindelse med en aftale om grøn byfornyelse, jf. § 50 j i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Dette gælder, selv om gennemførelsestiden for arbejderne overstiger 6 måneder. Bestemmelsen er en undtagelse fra hovedreglen i lov om byfornyelse og udvikling af byer § 61 om kommunalbestyrelsens ret til at beslutte, at genhusningen skal ske som permanent genhusning.

I den midlertidige fraflytningsperiode vil der, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, kunne oppebæres individuel boligstøtte efter boligstøttelovens almindelige regler.

4.4 Byfornyelsestilskud til vedligeholdelsesudgifterne

Med henblik på at understøtte energioptimering af private udlejningsejendomme samt gøre det attraktivt for udlejerne at gennemføre energibesparende foranstaltninger på baggrund af en aftale med beboerne efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse, har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde støtte til gennemførelse af arbejderne efter de almindelige regler i kapitel 3 i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Alle kommuner får hvert år stillet statslige midler til rådighed efter lov om byfornyelse og udvikling af byer til at støtte bygningsfornyelse af boligmassen i kommunen. Gennemførelse af energibesparende foranstaltninger på private udlejningsboliger er en bygningsfornyelsesaktivitet, som er omfattet af muligheden for tilskud til vedligeholdelsesudgifterne efter § 14 i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det er kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune, der træffer beslutning om, hvorvidt kommunen yder støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer. Mulighederne for tilskud kan derfor være forskellige fra kommune til kommune. Det er derfor vigtigt på et tidligt tidspunkt at kontakte kommunen om tilskudsmulighederne for det påtænkte projekt.

Tilskud efter § 14 i lov om byfornyelse og udvikling af byer ydes som kontant tilskud til den del af udgifterne til de energibesparende foranstaltninger, der vedrører vedligeholdelse. Tilskuddets størrelse fastsættes af kommunalbestyrelsen og kan maksimalt udgøre de samlede vedligeholdelsesudgifter, der ikke er dækket af aftalt grøn lejeforhøjelse, tilskud fra andre støtteordninger, rabatter o. lign. Opdeling af udgifterne på forbedring og vedligeholdelse fremgår af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af de lejemæssige konsekvenser af aftalen om grøn byfornyelse, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 2 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og kan umiddelbart lægges til grund for kommunalbestyrelsens beslutning om tilskud.

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer kan kommunalbestyrelsen stille relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for at yde kontant støtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder.

Der tænkes her på valg af materialer, arkitektoniske krav til især udvendige bygningsdele samt anvendelse af særlige renoveringsmetoder og lignende. Hensigten er at kommunalbestyrelsen - i forbindelse med at der ydes offentlig støtte til et projekt - skal kunne sikre, at bygningens bevaringsværdi opretholdes og at lokal- og kommuneplaner overholdes i forbindelse med istandsættelsen. Ældre bygninger har i mange tilfælde

stadig værdier, som gør, at de kan anses for bevaringsværdige. De kan besidde større eller mindre arkitektoniske kvaliteter. Der kan knytte sig kulturhistoriske momenter til dem, eller de kan være af betydning for det bygningsmiljø, hvori de indgår. Mange bygninger har alle disse kvaliteter, og hvis de tillige fremtræder uændret eller kun lidt ændret siden opførelsen, står man over for bygninger, der bør passes på.

4.5 Byggeskadefondsbidrag

For ejendomme, der har fået støtte til istandsættelsesprojekter, der overstiger i størrelsesordenen 1 mio. kr., skal kommunen indbetale et bidrag på 1,5 pct. af ombygningsudgifterne til byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse – BvB –, som er en forsikringsordning, mod udgifter til byggeskader. Byggeskadefondsbidraget anvendes til, at BvB foretager eftersyn på ejendommen af de arbejder, der har fået støtte samt til dækning af eventuelle konstaterede skader.

Forsikringen betyder, at det er gratis for ejeren, når BvB foretager eftersyn af ejendommen.

Forsikringen dækker indtil 95 pct. af udgifterne til udbedring af væsentlige skader på ejendommen, mens ejeren betaler resten.

Kommunens udgift til byggeskadefonden trækkes over kommunens ordinære ramme til bygningsfornyelse og refunderes af staten med 50 pct.

4.6 Boligstøtte

Der kan ydes boligstøtte efter de almindelige regler i lov om individuel boligstøtte.