

E-mail: psh@mdbl.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Pia Scott Hansen

Boligafdelingen

Boliglovgivning

Gl. Mønt 4

1117 København K

21. august 2014

Ref: LAB

Juridisk direktør, advokat

Lars Brøndt

Telefon +45 33 12 03 30

lab@ejendomsforeningen.dk

Aftalt grøn byfornyelse - aftaleblanket

Ejendomsforeningen Danmark har modtaget Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters høring af 13. august 2014 vedrørende Aftaleblanket til aftalt grøn byfornyelse.

Vi har følgende bemærkninger til de udsendte blanketter.

Indledningsvist er vi tilfredse med, at ministeriet har lyttet til nogle af vores bemærkninger i vores brev af 30. juni 2014 vedrørende det første udkast til en Aftaleblanket til aftalt grøn byfornyelse. Det er således hensigtsmæssigt, at der nu er udarbejdet to blanketter, henholdsvis til aftaler indgået med beboerrepræsentationen, og aftaler indgået med et flertal af lejere. Det er desuden hensigtsmæssigt, at man i de to blanketter, der nu er sendt i høring, har medtaget felter, hvor der kan anføres fordelingen af energiinvesteringen på henholdsvis bolig og andet end beboelse samt m²-størrelsen af ejendommens samlede bruttoetageareal for boliger, som skal bruges til at fordele boligdelens andel af investeringen mellem de enkelte boliglejemål.

Det er uklart for os, om blanketterne bliver mulige at udfylde elektronisk, og om de enkelte felter i blanketterne i givet fald kan udvides, når udlejer skriver i dem. Det er således vigtigt, at der fx er tilstrækkelig plads til i aftaleblanketterne at beskrive de energibesparende arbejder i henholdsvis felt 3 (aftaleblanketten ved aftaler mellem udlejer og beboerrepræsentation) og felt 4 (aftaleblanketten ved aftaler mellem udlejer og et flertal af lejere), som kan være omfattende. Det er desuden vigtigt, at der er tilstrækkelig plads til at beskrive de særlige vilkår i henholdsvis felt 10 (aftaleblanketten ved aftaler mellem udlejer og beboerrepræsentation) og felt 11 (aftaleblanketten ved aftaler mellem udlejer og et flertal af lejere), idet disse vilkår også kan være omfattende at beskrive. Problemstillingen vil under alle omstændigheder opstå, hvis udlejer og beboerrepræsentationen/lejerne vælger at udfylde aftaleblanketten skriftligt med håndskrift.

Vi opfordrer i det hele taget til, at ministeriet vejleder om, hvordan en udlejer skal forholde sig til den situation, at sådanne eller andre oplysninger af betydning for aftalen ikke kan rummes i blankettens enkelte felter. Er det i den situation muligt at lave et tillæg til aftaleblanketten? Kan ministeriet i øvrigt bekræfte, at det ikke medfører aftalens ugyldighed, hvis der foreligger et tillæg til aftaleblanketten for at håndtere den situation?

I forhold til de enkelte felter i begge blanketter, har vi følgende bemærkninger:

I forhold til felt nr. 1 "Ejendommen", vil det være hensigtsmæssigt, at der også er en vejledningstekst hertil, hvori det fremgår hvilke lejemål, der er omfattet af reglerne – altså at aftalen omfatter lejemål, der er helt eller delvist udlejet til beboelse samt klubværelser.

I forhold til felt nr. 2 "Ejendommens ejer", bør det være muligt at kunne oplyse om flere ejere. Det er således ikke usædvanligt, at en ejendom ejes i sameje mellem flere ejere.

I forhold til felt henholdsvis nr. 6 og 7 "Finansiering", vil det være hensigtsmæssigt, at det i vejledningsteksten udtrykkeligt beskrives, at udlejers oplysning om støtte efter anden lovgivning også omfatter indfasningsstøtte i henhold til byfornyelseslovens kapitel 6 A.

I forhold til felt henholdsvis nr. 7 og 8 "Nettoinvestering", så anføres det i vejledningsteksten hertil, at "hvis der efter aftalens indgåelse kommer budgetoverskridelser, skal disse som udgangspunkt afholdes af udlejer alene, medmindre det fremgår af aftalen (punkt henholdsvis 10 og 11, "Særlige vilkår"), at budgetoverskridelserne betales via en større lejeforhøjelse, end den oprindeligt aftalte." Ifølge blanketten udelukkes det således, at der som udgangspunkt kan tages hensyn til eventuelle nødvendige ændringer i det forhåndsgodkendte projekt som følge af, at der i forbindelse med projektet afdækkes uforudsete forhold på bygningen, som gør projektet dyrere. I mangel af aftale om andet, hvordan dette så end må formuleres, skal udlejer således dække alle udgifter hertil, uanset om dette måtte gøre hele projektet urentabelt. Dette synes uhensigtsmæssigt og byrdefuldt for udlejerne og fjerner udlejers incitament til at foretage energirenoveringerne.

I forhold til felt henholdsvis nr. 8 og 9 "Ejendommens bruttoetageareal", så bør det i vejledningsteksten hertil anføres, hvilke lejemål, der er omfattet af reglerne – altså at aftalen omfatter lejemål, der er helt eller delvist udlejet til beboelse samt klubværelser.

I forhold til henholdsvis felt nr. 10 og 11 "Særlige vilkår", så anføres det i afsnit 3, at der "*Nedenfor anføres eksempler på forhold, der bør tages stilling til i forbindelse med aftalen*". Ordet "*bør*" anvendes desuden flere steder i vejledningsteksten om relevante oplysninger vedrørende særlige vilkår og oplysninger i aftalen, fx i relation til punktet om iværksættelse af arbejderne og punktet om dokumentation for afholdte udgifter. Dette ordvalg kan give anledning til at tro, at manglende oplysninger eller aftaler om sådanne vilkår kan medføre aftalens ugyldighed. En sådan retsvirkning er dog ikke hjemlet i loven, og derfor vil det være hensigtsmæssigt at ændre formuleringerne og sproget for at undgå en sådan misforståelse. Alternativt kan det i vejledningen bemærkes, at der ikke gælder specifikke gyldighedskrav til aftalens indhold.

I felt nr. 10 og 11 "Særlige vilkår" anføres det også i vejledningsteksten under punktet "Budgetafvigelser", at aftalen bør tage stilling til, hvordan budgetafvigelser skal håndteres og finansieres. Ifølge blanketten udelukkes det således, at der som udgangspunkt kan tages hensyn til eventuelle nødvendige ændringer i det forhåndsgodkendte projekt som følge af, at der i forbindelse med projektet afdækkes uforudsete forhold på bygningen, som gør projektet dyrere. I mangel af aftale om andet, hvordan dette så end må formuleres, skal udlejer således dække alle udgifter hertil, uanset om dette måtte gøre hele projektet urentabelt. Dette synes uhensigtsmæssigt og byrdefuldt for udlejerne og fjerner udlejers incitament til at foretage energirenoveringerne.

Det anføres desuden under samme punkt, at *"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."* Det vil både være uhensigtsmæssigt og byrdefuldt for udlejerne, hvis dette skal forstås således, at det ikke er muligt at opretholde en aftale om, at eventuelle budgetafvigelser og -overskridelser skal medføre yderligere lejeforhøjelser, ikke kan opretholdes, hvis den samlede endelige lejeforhøjelse, som følge af de uforudsete budgetafvigelser, overstiger 96 kr. pr. m² (2014-niveau). Det kan heller ikke være meningen, at aftalen med beboerrepræsentationen i denne situation er ugyldig. Det er dog ikke klart ifølge loven, hvad den retlige konsekvens i denne situation vil være. Ministeriet bedes derfor oplyse herom.

I felt nr. 10 og 11 "Særlige vilkår" anføres det under punktet "Iværksættelse af arbejderne", at *"Aftalen mellem ejeren og beboerrepræsentanterne bør tage stilling til tidspunktet for iværksættelsen af de aftalte arbejder"*. Det anføres dog i felt henholdsvis nr. 4 og 5 i aftalen, at det her skal angives, hvornår arbejderne forventes igangsat. Det er uklart, om det i vejledningen nævnte iværksættelsestidspunkt er samme dato som datoen, der skal oplyses i felt nr. 4.

I forhold til blanketten, der skal anvendes ved aftale mellem udlejer og beboerrepræsentationen, har vi følgende særlige bemærkninger:

I forhold til felt nr. 3 "Energibesparende arbejder", så er der også i denne blanket et særskilt felt, hvor de kan anføres *"følgende energibesparende arbejder, der alene vedrører dette lejemål"*. Det er uklart, hvordan dette felt skal håndteres, og hvilke oplysninger der skal anføres heri, hvis der fx er flere lejemål i ejendommen, hvor der udføres særlige forbedringsarbejder ud over de forbedringsarbejder, der vedrører den samlede ejendom og dermed lejerne i fællesskab. Det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i vejledningsteksten anføres, hvordan en sådan situation skal håndteres. Ministeriet bedes i øvrigt oplyse, om beboerrepræsentationen har kompetence til at indgå aftaler om forbedringer efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse, der vedrører særskilte arbejder i enkelte lejemål.

I forhold til blanketten der skal anvendes ved aftale mellem udlejer og et flertal af lejere, har vi følgende særlige bemærkninger:

Det er en essentiel del af aftalt grøn byfornyelse, at udlejer har mulighed for at indgå en aftale med et flertal af lejerne eller med beboerrepræsentationen på vegne af et flertal af lejerne.

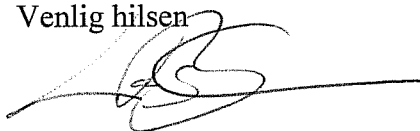
Aftaleblanketten lægger i det store hele alene op til, at udlejer skal indgå en aftale med hver enkelt lejer. Udlejer skal med andre ord udfylde en aftaleblanket for hver enkelt lejer, med denne lejers personlige data og forhold, for herefter af indhente den enkelte lejers underskrift på aftaleblanketten.

Ifølge loven er forudsætningen for en aftale, at den indgås mellem udlejer og lejerne, repræsenteret ved beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne. Såfremt aftaleblanketten skal være anvendelig for såvel udlejerne som lejerne, bør den derfor kunne bruges som et samlet dokument for et flertal af lejerne. Dette er imidlertid ikke muligt med aftaleblankettens nuværende udformning.

Ministeriet har ved udformningen af aftaleblanketten ikke alene valgt en form, der strider mod lovens intentioner, men også den i særklasse mest administrative tunge løsning, hvilket yderligere reducerer sandsynligheden for, at der indgås aftaler om grøn byfornyelse. Ejendomsforeningen Danmark har i lovens tilblivelsesfase kritiseret de omfattende administrative krav for at reducere incitamentet til at indgå aftaler, og med denne aftaleblankets udformning reduceres incitamentet til at indgå aftaler om grøn byfornyelse om muligt yderligere.

Ejendomsforeningen Danmark har ikke yderligere bemærkninger til aftaleblanketterne. Vi skal anmode ministeriet om at vende tilbage med besvarelse af de spørgsmål, vi stiller i dette brev.

Venlig hilsen



Lars Brondt
Juridisk direktør