

Lovforslag nr. L 282. Fremsat den 12. maj 1992 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

Lov om privat byfornyelse

§ 1. Boligministeren kan indtil udgangen af 1993 iværksætte forsøg med det formål at fremme privat byfornyelse.

§ 2. Som led i forsøget kan ejere og lejere i private udlejningsejendomme indgå aftale om gennemførelse af privat byfornyelse i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder af beboelsesejendomme. Boligministeren fastsætter regler om de arbejder, der kan gennemføres i henhold til bestemmelserne i denne lov, og herunder udarbejder boligministeren en vejledning om vilkårene for iværksættelse af de nævnte arbejder.

Stk. 2. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som én ejendom.

Stk. 3. Bestemmelserne i denne lov finder ikke anvendelse på ubeboede ejendomme.

§ 3. Arbejder og lejeforhøjelser, der er omfattet af loven, kan kun iværksættes, hvis ejeren og mindst $\frac{3}{4}$ af de lejere, der bebor ejendommen, skriftligt accepterer deres gennemførelse. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentanter, jf. lejelovens § 64, skal ejeren inddrage beboerrepræsentanterne.

Stk. 2. Lejelovens § 66, stk. 1, litra b, skal ikke iagttages før iværksættelse af arbejder omfattet af denne lov.

§ 4. Det er et vilkår for aftalens gyldighed, at ejeren og lejerne af en i fællesskab udpeget byggesagsrådgiver, der er omfattet af en sædvanlig rådgiverforsikring, modtager en skriftlig erklæring om, at de påtænkte arbejder er omfattet af de i medfør af § 2, stk. 1, fastsatte regler, og en skriftlig erklæring om de lejemæssige

konsekvenser for det enkelte lejemål i såvel huslejeoptrappingsperioden som senere som følge af gennemførelsen af det samlede projekt, jf. § 5, stk. 1-3. Det er endvidere et vilkår for aftalens gyldighed, at de i medfør af § 2, stk. 1, fastsatte regler og bestemmelserne i § 3 er opfyldt, at lejerne før antagelse af byggesagsrådgiver modtager Boligministeriets vejledning, jf. § 2, stk. 1, at lejerne før aftalens indgåelse får underretning om, at de kan afvise gennemførelsen af visse arbejder, jf. § 6, at de har ret til at få tilbudt en anden passende bolig, jf. § 7, samt at ejeren senest 6 uger efter, at aftalen mellem ejendommens ejer og lejere skriftligt er indgået, jf. § 3, stk. 1, på et særligt skema registrerer denne i Boligministeriet.

§ 5. Udlejer kan uanset §§ 58-59 i lov om leje og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene maksimalt forlange en lejeforhøjelse som følge af gennemførelsen af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder, som er omfattet af denne lov, der beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontant provenu svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter, herunder flytteudgifter i forbindelse med midlertidig eller varig genhusning. Den årlige lejeforhøjelse kan i løbet af en periode på højst 8 år efter arbejdernes gennemførelse som maksimum aftales hævet med lige store årlige stigninger til et beløb, der inden for det i 1. pkt. nævnte låns restløbetid og ved den i stk. 2 fastsatte rente vil være tilstrækkeligt til at amortisere byggeudgiften med tillæg af forskellen mellem ydelsen som nævnt i 1. pkt. og de hidtil opkrævede lejeforhøjelser akkumuleret som en rentehenstand. Det kan dog aftales, at lejen i

det første år efter arbejdernes gennemførelse ikke skal kunne hæves efter bestemmelserne i 1. og 2. pkt.

Stk. 2. Den i stk. 1, 1. pkt., nævnte ydelse fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede krone-obligationer på tidspunktet for aftalens indgåelse, jf. § 3, stk. 1.

Stk. 3. Såfremt der til gennemførelsen af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder, som er omfattet af denne lov, anvendes beløb afsat efter §§ 18, 18 a og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller efter §§ 22 og 63 a i lov om leje eller henlæggelser til fornyelser efter § 8 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1.

Stk. 4. Kravet om lejeforhøjelse skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysning om fristen for at gøre indsigelse, jf. § 12, stk. 1 og 2. Modtager lejeren ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, udlejers oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysningen om fristen for at gøre indsigelse er kommet frem til lejeren.

§ 6. Lejeren af et beboelseslejemål kan senest 6 uger efter, at udlejers meddelelse om gennemførelse af arbejderne er kommet frem til lejeren, afvise gennemførelsen af arbejder, der alene vedrører det pågældende lejemål. Lejeren kan dog ikke modsætte sig gennemførelsen af arbejder, der er af almen betydning for boligens eller ejendommens forbedring.

Stk. 2. Vil udlejeren ikke godkende lejerens afvisning af gennemførelse af arbejder efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejeren meddele lejeren dette senest 6 uger efter, at lejers afvisning er kommet frem til udlejeren. Lejeren skal da indbringe sagen for byfornyelsesnævnet senest 6 uger efter udlejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde afvisningen.

§ 7. Lejere i beboelsejendomme, som ikke skriftligt har accepteret arbejdernes gennemførelse, og som samtidig ikke ønsker at blive boende i ejendommen efter arbejdernes gennemførelse, har krav på at få anvist en erstatningsbolig.

Stk. 2. Fremsætter lejeren senest 6 uger efter, at udlejers meddelelse om gennemførelse af arbejderne er kommet frem til lejeren, krav om at få tilbudt en erstatningsbolig, skal udlejeren inden arbejdernes iværksættelse tilbyde lejeren en passende erstatningsbolig. For at en erstatningsbolig skal kunne anses for passende, skal den mindst have samme størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed som den hidtidige bolig og en beregnet nettoboligudgift, der ikke væsentligt overstiger den hidtidige betalte nettoboligudgift.

Stk. 3. Tilbudet om erstatningsbolig skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om fristen for at gøre indsigelse, jf. § 12, stk. 1 og 2. Indeholder tilbudet om erstatningsbolig ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, udlejers oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysningen om fristen for at gøre indsigelse er kommet frem til lejeren.

§ 8. Kommunalbestyrelsen kan efter anmodning fra ejeren overtage dennes forpligtelse efter § 7 til at anvise en erstatningsbolig.

§ 9. Hvis en bolig skal fraflyttes som følge af arbejder i medfør af denne lov, og lejeren ønsker at fortsætte lejemålet efter arbejdernes gennemførelse, kan udlejeren ikke opsig lejeren efter bestemmelserne i lov om leje.

§ 10. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om lovens gennemførelse, herunder om opgørelse af beboelsejendommens etageareal, om beregning og gennemførelse af lejeforhøjelsen som følge af de gennemførte arbejder, om de arbejder, lejeren ikke kan modsætte sig gennemført, om tilbud om erstatningsbolig og om klagefrister.

§ 11. Hvis en aftale om gennemførelse af byfornyelse efter denne lov er eller bliver ugyldig eller ophæves, finder §§ 58-59 a i lov om leje og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Er forbedringsarbejderne med hertil knyttede nødvendige følgearbejder iværksat på tidspunktet for aftalens bortfald, finder §§ 59 a og 66, stk. 1, litra b, i lov om leje og §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene dog ikke anvendelse.

§ 12. Klage over udlejers krav om lejeforhøjelse efter § 5, stk. 1-3, eller udlejers eller kommunalbestyrelsens anvisning af erstatningsbolig, jf. § 7, stk. 2, og § 8, kan indbringes af den enkelte lejer for byfornyelsesnævnet. Det samme gælder klage over, at de af lejerne skriftligt accepterede arbejder ikke opfylder reglerne i §§ 3 og 4, klage over, at udlejer gennemfører arbejder, hvor lejeren har modsat sig gennemførelsen efter § 6, stk. 1, 1. pkt., samt klage over, at de i medfør af § 2, stk. 1, og § 10 fastsatte bestemmelser ikke er overholdt.

Stk. 2. Indbringelsen efter stk. 1, 1. pkt., skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse eller tilbudet om erstatningsbolig er kommet frem til lejeren, jf. dog § 5, stk. 4, og § 7, stk. 3.

Stk. 3. Hvis der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter, eller lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 1-3, eller de i medfør af § 10 fastsatte bestemmelser ikke er overholdt, kan byfornyelsesnævnet tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse helt eller delvis. Hvis lejeren har afvist gennemførelse af arbejder efter § 6, stk. 1, 1. pkt., og udlejeren ikke har modsat sig lejerens afvisning, jf. § 6, stk. 2, kan byfornyelsesnævnet tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse for de af udlejeren gennemførte arbejder, som lejeren retmæssigt har afvist efter § 6, stk. 1, 1. pkt. Anvises en passende erstatningsbolig ikke, kan byfornyelsesnævnet tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse i den bolig, hvori den lejer, som har fremsat kravet om erstatningsbolig, bor. Hvis anvisning af erstatningsbolig ikke er sket i overensstemmelse med § 7, kan byfornyelsesnævnet pålægge udlejeren eller kommunalbestyrelsen senest 6 uger efter nævnets afgørelse at anvise lejeren en anden passende erstatningsbolig.

§ 13. De i lov om byfornyelse og boligforbedring indeholdte bestemmelser for sagernes behandling, herunder klagebestemmelserne, i byfornyelsesnævnet finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter lov om privat byfornyelse.

§ 14. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 715 af 25. oktober 1991, som ændret senest ved lov nr. 934 af 27. december 1991, foretages følgende ændringer:

1. I § 47, *stk. 1, litra c*, efter »boligforbedring« erstatte »og« med »,«.

2. I § 47, *stk. 1*, indsættes som nyt *litra d*:

»d) lejeforhøjelser og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og«.

Litra d bliver herefter litra e.

3. § 47, *stk. 2*, sidste pkt., affattes således:

»Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3 og 6-8, og lov om privat byfornyelse.«.

4. I § 51 indsættes efter *stk. 2*:

»*Stk. 3.* Reglerne i § 50 gælder også udgifter til projektmateriale udarbejdet af en byggesagsrådgiver, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., i lov om privat byfornyelse, såfremt der ikke på baggrund af projektmaterialet indgås aftale om privat byfornyelse. Udlejeren kan, når udgiften er betalt, udligne denne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 12 måneder har dækket udlejers udlæg med sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen kan dog alene opkræves med lige store beløb hos de lejere, som i fællesskab med ejeren har udpeget byggesagsrådgiveren efter § 4 i lov om privat byfornyelse, og lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.«.

5. I § 58 indsættes som nyt *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Har udlejeren udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse, kan han i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter stk. 1 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse.«.

Stk. 4-6 bliver herefter stk. 5-7.

§ 15. I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 714 af 25. oktober 1991, som ændret ved lov nr. 931 af 27. december 1991, foretages følgende ændringer:

1. § 5, *stk. 1*, sidste pkt., affattes således:

»Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af § 5, stk. 3, § 15 a og lov om privat byfornyelse.«.

2. I § 5, *stk. 2, litra b*, udgår efter »lov om leje«:

»og«, og i § 5, stk. 2, litra c, erstattes »boligforbedring.« med: »boligforbedring, og«.

3. I § 5, *stk. 2*, indsættes som nyt litra:

»d) lejeforhøjelse og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.«.

4. I § 8 indsættes som nyt *stk. 2*

»Udgifter til projektmateriale, som er omfattet af § 51, stk. 3, i lov om leje, optages ikke på budgettet«.

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

5. I § 29, *stk. 1*, indsættes efter »lov om byfornyelse og boligforbedring,«: »eller af lov om privat byfornyelse«.

6. I § 29 indsættes som nyt *stk.:*

»*Stk. 4.* Har udlejeren udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse, kan han i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 27 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse.«.

§ 16. Loven træder i kraft den 1. juli 1992.

§ 17. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget har karakter af en forsøgsordning; der træder i kraft den 1. juli 1992, og som varer frem til den 1. januar 1994.

Forslagets hovedsigte er uden direkte offentlige tilskud at øge de institutionelle investorers interesse for at igangsætte modernisering af den ældre private udlejningsmasse. Ordningen er et supplement til den offentligt støttede byfornyelse, der videreføres med et aktivitetsniveau på uændret 2,6 mia. kr. årligt og et uændret tilskudsniveau.

Forslaget baserer sig på følgende principper:

- * Frivillighed
- * Mindretalsbeskyttelse
- * Gradvis huslejeforhøjelse.

En undersøgelse foretaget i 1990 i Boligministeriet af behovet for udbedring af vedligeholdelsesmangler og modernisering af boligmassen viser, at den forholdsmæssig største del af behovet er koncentreret i den private udlejningsboligmasse – og det vil i overvejende grad sige i flerfamiliehuse (etageejendomme).

Behovet består dels i en generel genopretning af ejendommen, hvilket hovedsagelig vil sige gennemførelse af genopretnings- og istandsættelsesarbejder, dels i en forbedring og modernisering i form af installation af bad, wc, moderne opvarmning, isoleringsforanstaltninger osv.

Ialt anslås det, at der er 270.000 utidssvarende boliger i Danmark, svarende til 27 pct. af boligmassen opført før 1950. Opgjort i 1989-priser anslås det med betydelig usikkerhed, at investeringsbehovet ved en gennemgribende istandsættelse og modernisering af disse boliger udgør i størrelsesordenen 100 mia. kr. Det anslås videre, at 60 pct. af det skønnede investeringsbehov ligger i den private udlejningsboligmasse.

Der lægges med lovforslaget meget stor vægt på at fremme og udbygge samarbejdet i ejer-lejerforholdet. Lovforslagets udgangspunkt er, at dette forhold kan udbygges via **aftaler** ejer og lejer imellem om en given moderniseringsindsats og om en dertil hørende lejerforhøjelse. Det antages, at dette forhold i stadig stigende grad vil få en øget betydning i forbindel-

se med den fremtidige regulering inden for udlejningsboligsektoren.

Lovforslaget indebærer etableringen af en forsøgsordning med det hovedsigte **uden offentlige tilskud** at øge interessen for modernisering af den private udlejningsboligmasse samt undersøge, under hvilke forudsætninger og med hvilken effekt en moderniseringsindsats baseret på gensidige aftaler frem for den nuværende regulering kan bidrage til en øget privat byfornyelsesindsats.

Forsøgsordningens hovedelement er, at private udlejere efter aftale med ejendommens lejere og efter en registrering i Boligministeriet kan iværksætte forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder af beboelsesejendomme uden at være bundet af de gældende bestemmelser om forbedringsforhøjelser eller af evt. begrænsning af den samlede leje i form af det lejedes værdi, således som dette reguleres i medfør af lejelovgivningen. Forslaget finder ikke anvendelse i ubeboede ejendomme.

Boligministeren bemyndiges ifølge forslaget til at fastsætte regler (positivliste) for, hvilke arbejder der er omfattet af ordningen. Det forudsættes, at arbejderne primært skal være **forbedringsarbejder**, men andre arbejder, der er en nødvendig følge af forbedringerne, kan indgå.

Det er en betingelse for at kunne deltage i ordningen, at ejer og lejere skal være enige om at igangsætte en modernisering. Hensynet til at undgå, at ejeren gennemfører modernisering – og dermed lejerforhøjelse – uden lejernes medvirken, er afgørende for lovforslagets udformning. Forbedringsprojekter kan således kun gennemføres, såfremt mindst $\frac{3}{4}$ af lejerne tilslutter sig projektet.

Det er endvidere en betingelse for at kunne deltage i ordningen, at ejeren og lejerne i fællesskab antager en byggesagsrådgiver, der er omfattet af en sædvanlig rådgiverforsikring. Det må for begge parter – ejer som lejere – anses at være af afgørende betydning, at det samlede projekt, omkostningerne ved dets gennemførelse og de huslejemæssige konsekvenser heraf er grundigt belyst inden aftale om projektets realisering indgås.

Kravet om forsikringsdækning skal ses i lyset af, at de nævnte oplysninger om projektet kan være

gjort til betingelse af (en af) parterne for aftalens indgåelse. Viser det sig på et tidspunkt, at en betingelse ikke opfyldes, er aftalen bortfaldet, og dette kan påføre (en af) parterne et tab, der i så fald kan kræves erstattet.

Udgifterne til byggesagsrådgivning medtages ved opgørelsen af projektkomkostningerne, som danner baggrund for beregningen af huslejeforhøjelsen. I de tilfælde, hvor et projekt har måttet opgives, vil udgifterne til byggesagsrådgivning ligeledes kunne udlignes via en lejeforhøjelse.

Lovforslaget indeholder et krav om, at lejere, der ikke ønsker at blive boende efter en modernisering besluttet af ejeren og mindst $\frac{3}{4}$ af lejerne, har krav på at få tilbudt en passende erstatningsbolig. Endelig indeholder forslaget en beskyttelse af lejerne i en ejendom, hvor flertallet har besluttet at iværksætte private byfornyelsesarbejder, i form af adgang til individuelt at nedlægge veto mod arbejder, der alene vedrører den enkelte lejlighed f.eks. nyt bad eller nyt køkken.

Det skal påpeges, at der med ordningens udformning er tænkt etableret et forhandlingsforløb ejer og lejere imellem, inden lejerne accepterer en beslutning om gennemførelse af et ombygningsprojekt. I dette forløb kan såvel lejere, som ønsker at blive boende i ejendommen, som lejere, der foretrækker genhusning, deltage. Forhandlingsforløbet indebærer, at lejerne i dette forløb vil kunne stille betingelser om projektets udformning og gennemførelse, herunder blandt andet om anvendelse af hensættelsesmidler til forbedring og vedligehold til delvis betaling af ombygningsudgifterne, om ombygningsprojektets standard og udbudsform m.v. samt om standarden af ejerens genhusningstilbud. Forhandlingsforløbet forudsættes at munde ud i en skriftlig aftale om en given forbedringsindsats og om fremtidige husleje-forhøjelser i forbindelse hermed.

Huslejeafstættelsen for den del af ombygningsudgiften, som er omfattet af ordningen, vil kunne gennemføres således, at den samlede ombygningsudgift, der er omfattet af positivlisten, vil kunne danne grundlag for fastsættelse af huslejen.

Huslejeafstættelsen vil således blive frigjort fra det maksimum for lejens størrelse i beboelseslejemål – det lejedes værdi – som lejeloven og boligreguleringsloven fastsætter. Ved bedømmelsen af det lejedes værdi efter lejelovens § 47 og boligreguleringslovens § 5 skal der endvidere ved efterfølgende lejeregulering ses bort fra den del af lejen, som vedrører lejeforhøjelser omfattet af ordningen vedr. privat byfornyelse. Men lejeforhøjelser, der ikke er omfattet af ordningen, vil derimod fortsat skulle vurderes

i overensstemmelse med de herom gældende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven.

Iværksættelse af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder vil efter de i forslaget indeholdte regler ikke være omfattet af reglerne om forhåndsgodkendelse af forbedringsarbejder efter lejeloven og boligreguleringsloven.

Ifølge forslaget kan der aftales en gradvis tilpasning til den fremtidige højere husleje m.h.p. at give lejerne mulighed for en gradvis tilpasning af husstandens økonomiske handlemuligheder. Forslaget opererer med en tilpasningsperiode på maksimalt 8 år, men det kan aftales, at lejen ikke skal stige i det første år. Det er et centralt punkt i forslaget, at den samlede og endelige lejeforhøjelse maksimalt tager udgangspunkt i ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et provenu svarende til den aftalte ombygningsudgift og med en rente svarende til den gennemsnitlige rente for åbne fastforrentede kroneobligationer opgjort af Københavns Fondsbørs, uanset hvordan ejeren rent faktisk vælger at finansiere ombygningen.

Efter arbejdernes gennemførelse kan lejen øges gradvist, således at den samlede lejeforhøjelse ved slutningen af den valgte tilpasningsperiode er tilstrækkelig til i restløbetiden at forrente og afdrage dels ombygningsudgiften dels de ydelsesbetalinger, som ejeren ikke har kunnet få dækket via lejeforhøjelser i de første år som følge af evt. aftalt fritagelse for lejeforhøjelse og den gradvise tilpasning af lejen.

Såfremt der eksempelvis aftales en 4-årige tilpasningsperiode, kan lejen i de første 4 år efter arbejdernes gennemførelse øges gradvist, således at den samlede lejeforhøjelse efter 4 år er tilstrækkelig til over 27 år at forrente og afdrage dels ombygningsudgiften dels de ydelsesbetalinger, som ejeren ikke har kunnet få dækket via lejeforhøjelser i de første 3 år som følge af den gradvise tilpasning af lejen.

Det skal understreges, at ejer og lejere har mulighed for at aftale en lavere lejestigning end den efter lovforslaget maksimale. Ejer og lejere har herunder mulighed for at aftale, at evt. indestående på ejendommens vedligeholdelseskonti m.v. skal anvendes som delvis finansiering af ombygningsarbejderne. I så fald opererer forslaget med, at alene den resterende del af investeringen kan danne grundlag for leje-forhøjelse.

I nedenstående tabel er angivet den maksimale procentvise årlige lejestigning samt den endelige procentvise lejestigning ved tilpasningsperiodens udløb ved en tilpasningsperiode på henholdsvis 2, 4, 6 og 8 år; idet det er forudsat, at der også i det første år efter arbejdernes gennemførelse er aftalt leje-forhøjelse.

*Lejeforhøjelse ved privat byfornyelse.**Procentvis stigning.*

	Tilpasningsperiode			
	2 år	4 år	6 år	8 år
Årlig stigning	5,6	3,1	2,2	1,9
Samlet stigning	11,1	12,3	13,5	14,8

Af nedenstående tabeller fremgår i form af regneeksempler bruttolejeforhøjelsen (d.v.s. ekskl. evt. individuel boligstøtte) i en beboelseslejlighed ved en privat byfornyelsesinvestering på henholdsvis 1.000 kr., 2.000 kr. og 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal og ved forskellige tilpasningsperioder, hvor der ikke er aftalt, at lejen ikke kan forhøjes det første år. Der er ikke regnet med anvendelse af henlagte midler til vedligeholdelse og fornyelser. Der er endvidere taget udgangspunkt i en forleje på 300 kr. pr. m².

Lejeforhøjelsen er beregnet på grundlag af en gennemsnitlig obligationsrente på 10 pct. p.a.

*Bruttolejeforhøjelse ved privat byfornyelse.**Tilpasningsperiode = 2 år.**Kr. pr. m² bruttoareal*

Investering	Årlig stigning År 1-2	Samlet stigning	Slutleje
1000	56	112	412
2000	112	223	523
3000	167	334	634

*Tilpasningsperiode = 4 år.**Kr. pr. m² bruttoareal*

Investering	Årlig stigning År 1-4	Samlet stigning	Slutleje
1000	31	123	423
2000	62	246	546
3000	92	368	668

*Tilpasningsperiode = 6 år.**Kr. pr. m² bruttoareal*

Investering	Årlig stigning År 1-6	Samlet stigning	Slutleje
1000	23	135	435
2000	45	270	570
3000	67	405	705

*Tilpasningsperiode = 8 år.**Kr. pr. m² bruttoareal*

Investering	Årlig stigning År 1-8	Samlet stigning	Slutleje
1000	19	148	348
2000	37	296	596
3000	56	444	744

Det skønnes, at en investering på f.eks. 1.000 kr. pr. m² normalt vil kunne omfatte f.eks. modernisering eller evt. udskiftning af centralvarmeanlæg samt nødvendige følgearbejder. Såfremt der investeres 3.000 kr. pr. m² vil investeringen tillige kunne omfatte f.eks. moderniseret bad og køkken, el-arbejder samt nye vinduer og isolering.

Det bemærkes videre, at såfremt der til gennemførelsen af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder, som er omfattet af ordningen, anvendes beløb afsat efter §§ 18, 18 a og 18 b i boligreguleringsloven eller §§ 22 og 63 a i lejeloven, eller henlæggelser til fornyelse efter § 8 i boligreguleringsloven kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af lejeforhøjelsen.

Der vil kunne ydes boligstøtte efter de almindelige regler i lov om individuel boligstøtte. Der kan ikke ydes særlig byfornyelsesboligsikring efter bestemmelserne i boligstøttelovens kap. 5. For pensionister vil boligydelsen typisk dække 90 pct. af forhøjelsen. For ikke-pensionister med børn vil boligsikringen typisk dække 75 pct. af lejeforhøjelsen, mens boligsikringen for ikke-pensionister uden børn typisk vil dække 15 pct. af lejeforhøjelsen. I en række tilfælde vil husstanden dog støde mod lovens maksima for størrelsen af huslejen, boligstøtten eller husstandsindkomsten. I disse tilfælde vil lejeren skulle betale den yderste del af huslejeforhøjelsen fuldt ud. I gennemsnit skønnes det, at den individuelle boligstøtte vil dække omkring en trediedel af huslejestigningen.

De lejere, som måtte ønske det, kan anmode kommunen om at beregne de boligstøttedmæssige konsekvenser af huslejeforhøjelsen.

De foretagne investeringer vil ikke blive støttet med offentlige midler hverken i form af tilskud eller garantier. Det er således den enkelte ejer, der må bære risikoen ved en for høj investering eller en aftalt lejestigning, som resulterer i en samlet leje, som er højere, end markedet kan bære med deraf følgende udlejningsproblemer.

Lejelovgivningens varslingsregler ved lejeforhøjelser finder ikke anvendelse ved lejeforhøjelser om-

fattet af lovforslaget. Det forudsættes at indgå i aftalen, fra hvilket tidspunkt den ønskede lejeforhøjelse vil kunne træde i kraft.

Det understreges, at konsekvensen af, at vilkårene for deltagelse i ordningen ikke opfyldes – herunder at den mellem ejer og lejere indgåede aftale tilsidesættes – vil være, at huslejeforhøjelsen efter ombygningen vil skulle ske efter lejelovgivningens almindelige regler. Det vil sige, at udlejer vil kunne kræve lejeforhøjelse for gennemførte forbedringer af det lejede inden for grænsen for det lejedes værdi, men der vil ikke kunne kræves huslejeforhøjelse for den del af arbejderne, der måtte vedrøre vedligeholdelse.

De i forslaget indeholdte klageregler indebærer, at byfornyelsesnævnet kun i det omfang, det konkret er angivet, er rette klageinstans. Alle andre tvister mellem udlejer og lejer skal indbringes for de almindelige domstole.

Forsøgsordningen vil løbende blive fulgt af et evalueringprojekt med henblik på udarbejdelse af en rapport om de erfaringer, som ordningen resulterer i. Et væsentligt led i evalueringen vil være en undersøgelse af forholdet mellem ejer- og lejsersiden, det vil særligt sige de nye muligheder for samarbejde, som ordningen lægger op til. Evalueringen vil herudover blandt andet omfatte den beskæftigelsesmæssige effekt af ordningen, kvaliteten af de gennemførte forbedringsarbejder m.v. og det samlede resultat af de gennemførte projekter.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at den foreslåede ordning vil resultere i private byfornyelsesinvesteringer i størrelsesordenen 1 mia. kr. årligt.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Forsøgsordningen er tænkt at skulle administreres i Boligministeriet, og kommunernes rolle vil derfor alene bestå i den normale byggesagsbehandling. Boligministeriets administration af ordningen vil primært bestå i udformning af vejledningsmateriale for ejere og lejere samt etablering af et simpelt registreringssystem med summariske oplysninger om de enkelte projekter, således at der bliver mulighed for at evaluere ordningen, jf. ovenfor.

De løbende udgifter ved administration af ordningen afholdes af Boligministeriet. Der vil herunder blive afholdt udgifter til etablering og drift af det administrative EDB-system, ligesom der vil skulle anvendes midler til annoncering i dags- og fagpressen, TV og til udarbejdelse af pjecer og lignende. Det forventes, at disse udgifter vil beløbe sig til 2 mio. kr. Der vil endvidere skulle afholdes udgifter til konsulentbistand i forbindelse med evalueringen af ordningen. Disse udgifter forventes at beløbe sig til 1 mio. kr.

Det bevillingsmæssige grundlag for afholdelse af udgifterne til etablering og drift af ordningen vil blive tilvejebragt gennem kompenserende reduktion af tilsagnsrammen for sanering og byfornyelse på 20 mio. kr. i 1992, svarende til udbetalinger på 2 mio. kr. i årene 1992 og 1993. For så vidt angår udgifterne til evaluering af ordningen, afholdes disse af Bygge- og Boligstyrelsens bevilling til forsøg, forskning og udvikling vedr. byfornyelse og boligforbedring.

Gennemførelsen af ordningen vil medføre merudgifter til den individuelle boligstøtte som følge af huslejeforhøjelser. Hvis det forudsættes, at der årligt gennemføres investeringer på 1 mia. kr., samt at den gennemsnitlige tilpasningsperiode aftales til 4 år med lige store årlige tilpasningsforhøjelser, vil der med et renteniveau på 10 pct. p.a. ved fuldt gennemslag (dvs. efter 4 år) blive tale om huslejeforhøjelser på 120 mio. kr. årligt for hvert års investering, der færdiggøres. De samlede merudgifter til boligstøtte skønnes med nogen usikkerhed til 0 mio. kr. i 1993, 6 mio. kr. i 1994, 20 mio. kr. i 1995 og 45 mio. kr. i 1996. Omkring 1/3 af merudgifterne påhviler kommunerne, mens 2/3 påhviler staten. Som følge af forskelle i de enkelte fornyelsesprojekters byggetider og den foreslåede optrappingsordning vil effekten af et givet års byfornyelsesinvestering først slå fuldt ud igennem i de offentlige udgifter til individuel boligstøtte efter 6–8 år.

Forsøgsordningen vil kunne bidrage til en forøget aktivitet og beskæftigelse inden for byggesektoren, og samtidig vil den kunne supplere den offentligt støttede byfornyelse og boligforbedring gennem et øget økonomisk engagement fra ikke mindst de institutionelle investorer.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Det foreslås med bestemmelsen at skabe mulighed for, at boligministeren kan iværksætte forsøg med privat byfornyelse indtil udgangen af 1993.

Til § 2

Det foreslås med bestemmelsen, at ejere og lejere i private udlejningsejendomme, herunder kommunalt ejede ejendomme, som led i forsøget kan indgå aftale om gennemførelse af privat byfornyelse i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder af beboelsesejendomme.

Forslaget indeholder en bemyndigelse til boligministeren, hvorefter der skal fastsættes nærmere regler for, hvilke arbejder der kan gennemføres i henhold til forslagens bestemmelser. Det er tanken, at bemyn-

digelsen skal udmøntes i en bekendtgørelse, hvori fastsættes en såkaldt positivliste, der nærmere opregner de arbejder, der vil være omfattet af ordningen. Arbejderne skal have karakter af forbedringsarbejder, dog således at vedligeholdelsesarbejder, der er en nødvendig følge af forbedringerne, kan indgå.

Udarbejdelsen af en komplet positivliste vil skulle afvente lovforslagets behandling og vedtagelse.

Der vil endvidere blive udarbejdet en vejledning til ejere og lejere vedrørende ordningens udformning, jf. bemærkningerne til § 3.

Lovforslaget omfatter alene **beboelsesejendomme**. Ombygning af erhvervsejendomme er således ikke omfattet, ligesom ubeboede ejendomme heller ikke vil være omfattet af lovforslagets bestemmelser.

Lovforslaget omfatter ligeledes enkeltværelser, som ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller ikke er en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejer bebor. Endvidere omfatter lovforslaget beboelsesdelen, når lejligheden delvis er udlejet til andet end beboelse.

Det foreslås, at udlejede lejligheder, der hører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, betragtes som én ejendom. Disse lejligheder vil derfor som sådan kunne blive omfattet af lovforslaget.

Til § 3

Et absolut væsentligt element i ordningen er forholdet og samarbejdet mellem ejeren og lejerne. Bestemmelsen forudsætter, at mindst $\frac{3}{4}$ af lejerne skriftligt acceptere gennemførelsen af ombygningsprojektet. Det vil med andre ord ikke være tilstrækkeligt, at en lejer ikke modsætter sig arbejdernes gennemførelse.

Beboerrepræsentanterne skal inddrages for at sikre, at den viden, de igennem deres arbejde som beboerrepræsentanter har erhvervet sig om ejendommen og beboerne, indgår i forhandlingsgrundlaget. Uanset dette træffes beslutningerne dog af den enkelte lejer.

Der lægges med ordningens udformning op til, at gennemførelsen af en ombygningssag baseres på et forhandlingsforløb ejeren og lejerne imellem, således at behov og ønsker kan drøftes og herefter danne basis for enighed om de endelige arbejders omfang. I princippet er der – udover de i lovforslaget indeholdte bestemmelser – ikke indeholdt begrænsninger i, hvilke aftaler eller indholdet af samme ejeren og lejerne indgår i forbindelse med gennemførelsen af de af lovforslaget omfattede arbejder.

Det er tanken, at der til hjælp for både ejere og lejere skal udarbejdes vejledningsmateriale, jf. § 2,

således at de intentioner og muligheder, der ligger i ordningen, kan uddybes og understøttes. Materialet vil endvidere omhandle problemstillinger, parterne bør være opmærksomme på i de nærmere drøftelser af projektet, samt indeholde vejledende retningslinier med hensyn til selve arbejdets gennemførelse. Vejledningen skal oplyse lejerne om deres rettigheder og pligter samt vilkårene iøvrigt, herunder hvilke procedureregler og tidsfrister der skal overholdes. Vejledningen skal udleveres til lejerne af udlejer forud for antagelse af rådgiver, hvis udlejer ønsker at indlede forhandling om iværksættelse af arbejder efter denne lov.

Det er i beboelsesejendomme med beboerrepræsentation ikke en betingelse for at opkræve lejeforhøjelsen, at udlejeren inden iværksættelsen af de af lovforslaget omfattede arbejder i en periode på 3 uger har givet beboerrepræsentanterne adgang til at ytre sig.

Til § 4

Baggrunden for kravet om byggesagsrådgivning er, at det for begge parter – udlejer som lejere – må anses for at være af afgørende betydning, at det samlede projekt, omkostningerne ved dets gennemførelse og de huslejemæssige konsekvenser heraf er grundigt belyst inden aftale om projektets realisering indgås. Det forudsættes herunder, at byggesagsrådgiveren og lejerne oplyses om indestående på kontiene efter boligreguleringslovens §§ 18, 18a og 18 b samt lejelovens §§ 22 og 63 a.

Bestemmelsen indebærer, at parterne antager teknisk og juridisk rådgivning til at fremkomme med en projektbeskrivelse og en prissætning heraf, og en erklæring om bl.a. de huslejemæssige konsekvenser. Herigennem modtager parterne erklæringen om de samlede omkostninger ved projektets gennemførelse.

Det er parterne i fællesskab – eller de af parterne bemyndigede til at handle på deres vegne – der antager den tekniske rådgivning. »Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand« (ABR) er en standardkontrakt, der sædvanligvis benyttes som kontraktgrundlag ved rådgivning om bygge- og anlægsopgaver. Der findes heri bestemmelser, der fastlægger rådgiverens ansvarsgrundlag og stiller krav til rådgiverens forsikringsgrundlag (ansvarsforsikring). ABR kan fraviges ved aftale, men efter den foreslåede lovbestemmelse vil det være et krav, at rådgiveren er forsikringsdækket.

Den foreslåede lovbestemmelse indebærer som nævnt, at parterne – enten i forbindelse med antagelsen af den tekniske rådgiver eller særskilt – antager

en juridisk rådgiver (forretningsfører eller advokat) til at fremkomme med en skriftlig beregning over de huslejemæssige konsekvenser af projektets gennemførelse efter lovforslaget. Rådgiveren skal tillige skriftligt erklære, at de af projektet omfattede arbejder er omfattet af den i medfør af § 2 udarbejdede positivliste.

Advokater har pligt til at tegne ansvarsforsikring. Efter den foreslåede lovbestemmelse vil også et forretningsførerselskab have pligt til at tegne ansvarsforsikring i nødvendigt omfang.

Grunden til kravet om forsikringsdækning for byggesagsrådgivningen er, at de nævnte oplysninger om projektet kan være gjort til betingelse af (en af) parterne for aftalens indgåelse. Viser det sig på et tidspunkt, at en betingelse ikke opfyldes, er aftalen bortfaldet, og dette kan påføre (en af) parterne et tab, der i så fald kan kræves erstattet.

Udgifterne til byggesagsrådgivning medtages ved opgørelsen af projektkostningerne, som danner baggrund for beregningen af huslejeforhøjelsen. Dette gælder også i de tilfælde, hvor et projekt har måttet opgives.

Det fremgår endvidere af den foreslåede bestemmelse, at det er et vilkår for aftalens gyldighed, at lejerne før aftalens indgåelse skriftligt får underretning om, at de dels kan afvise gennemførelsen af visse arbejder og at de dels har ret til at få tilbudt en anden passende bolig, samt at ejeren senest 6 uger efter, at aftalen mellem ejendommens ejer og lejere skriftligt er indgået, på et særligt skema registrerer aftalen i Boligministeriet. Registreringen vil bl.a. omfatte oplysninger om huslejen før og efter forbedringsarbejdet, om lejerne tilslutning, forbedringsinvesteringens størrelse, ejendommens størrelse samt arbejdets art.

Hvis aftalen ikke bliver registreret eller lejerne ikke før aftalens indgåelse får underretning om, at de kan afvise gennemførelsen af visse arbejder, eller at de har ret til at få tilbudt en anden passende bolig, vil udlejer ikke kunne beregne en lejeforhøjelse efter forslaget § 5. Lejeforhøjelsen må således i dette tilfælde beregnes i overensstemmelse med lejelovgivningens regler herom, jf. bemærkningerne til § 11.

Til § 5

Det vil være den samlede ombygningsudgift for de arbejder, der er aftalt, og som er omfattet af positivlisten udarbejdet med hjemmel i forslaget § 2, der vil kunne danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Bestemmelsen fastsætter et maksimum for den lejeforhøjelse, som gennemførelsen af de af ordningen omfattede arbejder kan medføre. Lejeforhøjelsen

kan **maksimalt** beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede krone-obligationer og med et provenu svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter.

Ejere og lejere har adgang til at aftale, at lejestigningen som følge af de aftalte arbejders gennemførelse skal tilpasses over en periode på indtil 8 år. Der kan kun aftales lige store årlige tilpasningsforhøjelser af lejen. Dog kan det aftales, at der ikke sker lejeforhøjelse i det første år efter arbejdernes gennemførelse.

Såfremt der eksempelvis aftales en 4-årig tilpasningsperiode, skal lejerne i det første år efter arbejdets gennemførelse betale 25 pct., i det andet år 50 pct. og i det tredje år 75 pct. af den samlede lejeforhøjelse, der i fjerde år svarer til et beløb, der er tilstrækkelig til inden for en løbetid på 27 år og ved den af Fondsbørsen beregnede rentesats at amortisere de dokumenterede udgifter med tillæg af de 3 første års forskelle mellem den beregnede 30-årige annuitetsydelse og de opkrævede lejeforhøjelser akkumuleret som en rentehenstand, d.v.s. inkl. rentes rente på de 3 første års forskelle.

Bestemmelsen fastsætter ligeledes, at det er den beregnede gennemsnitlige rente på dagen for aftalens indgåelse, der danner grundlag for beregning af annuitetsydelsen og dermed lejeforhøjelsen.

Endelig indebærer bestemmelsen, at i tilfælde af, at der anvendes midler fra de i bestemmelsen nævnte vedligeholdelses- og forbedringskonti eller fra henlæggelser til fornyelse til betaling af ombygningsudgifterne, kan den del af udgiften, der herigennem dækkes, ikke indgå i beregningen af lejeforhøjelsen efter ombygningens gennemførelse.

Det foreslås i stk. 4, at såfremt kravet om lejeforhøjelse ikke indeholder oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om klagefristen, suspenderes fristen på 6 uger i § 12, stk. 2. Fristen begynder således først at løbe fra det tidspunkt, udlejer oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysningen om klagefristen er kommet frem til lejer.

Til § 6

Med den foreslåede formulering sikres den enkelte lejer indflydelse på, hvilke arbejder der kan gennemføres i dennes lejlighed. De arbejder, som den enkelte lejer gives mulighed for at gøre indsigelse mod, vil typisk være modernisering eller installation af bad eller køkken.

Arbejder, der er af almen betydning for boligen eller ejendommen, vil den enkelte lejer ikke kunne afvise gennemført. Det vil her dreje sig om foranstaltninger, der går ud på installation af tidssvarende opvarmningsmuligheder, afhjælpning af sundheds- og brandfare og foranstaltninger, der sikrer ejendommens senere forbedring som f.eks. installation af basisinstallationer i form af rørføring eller lignende.

Vil udlejeren ikke godkende lejerens afvisning af gennemførelse af arbejder efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejeren meddele lejereren dette senest 6 uger efter afvisningen er kommet frem. Lejeren skal da indbringe sagen for byfornyelsesnævnet senest 6 uger efter udlejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde afvisningen.

Til § 7

Ordningen vedrørende privat byfornyelse indebærer, at ejer og lejere skal være enige om at igangsætte en modernisering. Det er således afgørende, at ejeren ikke uden lejernes medvirken gennemfører modernisering og dermed en lejeforhøjelse.

Det foreslås derfor, at ejer overfor de lejere, der ikke har accepteret arbejderne gennemførelse, og som ikke ønsker at blive boende efter deres gennemførelse, er forpligtet til – hvis lejerne stiller krav herom – at tilbyde disse lejere en passende erstatningsbolig.

Skønnet over, om en erstatningsbolig er af passende kvalitet og udstyr, må i vidt omfang bero på lokale forhold.

Lejligheden anses for at have en passende størrelse, når den har mindst samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed.

Ved nettoboligudgift forstås den pligtige leje med fradrag af eventuel individuel boligstøtte.

Til den permanente erstatningsbolig vil der, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, kunne oppebæres individuel boligstøtte efter boligstøttelovens almindelige regler. Derimod vil der ikke kunne oppebæres den særlige byfornyelsesboligsikring efter reglerne i boligstøttelovens kap. 5.

Det foreslås i stk. 3, at såfremt tilbudet om erstatningsbolig ikke indeholder oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om fristen for at gøre indsigelse, suspenderes fristen på 6 uger i § 12, stk. 2. Fristen begynder således først at løbe fra det tidspunkt, udlejers oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysning om klagefristen er kommet frem til lejeren.

Til § 8

Såfremt ejeren ikke kan tilvejebringe det fornødne

antal erstatningsboliger, kan kommunalbestyrelsen efter ejerens anmodning overtage dennes forpligtelse efter forslaget § 7 til at anvise en erstatningsbolig.

Til § 9

Bestemmelsen omfatter de lejere, som ønsker at blive boende i ejendommen efter arbejderne gennemførelse.

Såfremt det arbejde, der skal gennemføres i ejendommen, er så omfattende, at boligen vil være ubeboelig, mens arbejdet foregår, vil lejerne ikke kunne opsiges efter reglerne i lejelovens kapitel XIII.

Lejeren har således en kontraktmæssig ret til at komme tilbage til beboelseslejemålet efter arbejderne gennemførelse.

I den midlertidige fraflytningsperiode vil der, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, kunne oppebæres individuel boligstøtte efter boligstøttelovens almindelige regler. Derimod vil der ikke kunne oppebæres boligstøtte efter de særlige byfornyelsesboligsikringsregler i boligstøttelovens kap. 5.

Det vil i det vejledningsmateriale, som påtænkes udarbejdet, jf. bemærkningerne til § 3, fremgå, at lejeren som led i aftalen om arbejderne gennemførelse vil kunne stille krav til udlejer om en midlertidig erstatningsbolig.

Til § 10

Bestemmelsen indeholder en bemyndigelse til boligministeren, hvorefter der kan fastsættes nærmere regler for lovforslagets gennemførelse. Det påtænkes at fastsætte regler om beregning og fordeling på de enkelte lejemål af lejeforhøjelser som følge af de gennemførte arbejder og regler om arbejder, som lejeren ikke kan modsætte sig gennemført. Ligeledes vil der kunne fastsættes klagefrister ved klage over manglende overholdelse af de i medfør af § 10, stk. 1, fastsatte bestemmelser. Endvidere påtænkes fastsatte regler om tilbudet om en erstatningsbolig samt om lejerne henhv. beboerrepræsentanternes adgang til at orientere sig om ejerens regnskab for de afsluttede forbedringsarbejder.

Til § 11

Det foreslås, at hvis aftalen mellem ejeren og lejerne er eller bliver ugyldig eller ophæves, vil lejeforhøjelsen efter ombygningen skulle ske efter lejelovgivningens almindelige regler. Det vil sige, at udlejer vil kunne kræve lejeforhøjelse for gennemførte forbedringer af det lejede inden for grænsen for det lejedes værdi, men der vil ikke kunne kræves lejeforhøjelse for vedligeholdelsesarbejder.

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne er eller bliver ugyldig eller ophæves **inden iværksættelsen** af forbedringsarbejderne m.v., finder bestemmelsen i lejelovens §§ 58-59 a og boligreguleringslovens § 27 anvendelse.

Dette medfører, at beboerrepræsentanterne efter lejelovens § 66, stk. 1, skal have adgang til at ytre sig for iværksættelsen.

Endvidere medfører det, for så vidt angår ejendomme beliggende i uregulerede kommuner bl.a., at udlejer efter lejelovens § 58 kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om varsling af lejeforhøjelse efter lejelovens § 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 udlejer efter boligreguleringslovens § 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.

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne er eller bliver ugyldig eller ophæves **efter iværksættelsen** af forbedringsarbejderne m.v., finder bestemmelserne i lejelovens § 58 og bestemmelserne i boligreguleringslovens § 27 anvendelse, uanset at bestemmelsen i lejelovens § 66, stk. 1, litra b, og bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 23-26 ikke er iagttaget.

Dette medfører, for så vidt angår ejendomme beliggende i uregulerede kommuner bl.a., at udlejer efter lejelovens § 58 kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om varsling af lejeforhøjelse efter lejelovens § 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 udlejer efter boligreguleringslovens § 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.

Det foreslås altså, at der i denne relation kan ses bort fra de ovenfor omtalte bestemmelser i lejelovens § 66 og boligreguleringslovens §§ 23-26.

Ved iværksættelsen forstås den fysiske iværksættelse af arbejderne.

Til § 12

Det foreslås i bestemmelsens stk. 1, at lejer kan klage over udlejers krav om lejeforhøjelse efter § 5, stk. 1-3, eller udlejers eller kommunalbestyrelsens anvisning af en erstatningsbolig efter § 7, stk. 2, og § 8, samt klage over, at de af lejerne accepterede arbejder ikke opfylder bestemmelserne i § 3 og § 4, og at bestemmelser, der er fastsat i medfør af § 2, stk. 1, og § 10, ikke er overholdt.

Lejers klage skal indbringes for byfornyelsesnævnet.

Lejer har en frist på 6 uger efter, at underretningen, kravet om lejeforhøjelse eller tilbudet om anden passende erstatningsbolig er kommet frem, til at indbringe sagen for byfornyelsesnævnet.

Det skal understreges, at i det omfang ejeren og lejerne i forbindelse med arbejdets gennemførelse indgår en **aftale** om forhold, som ikke reguleres af de i lovforslaget indeholdte bestemmelser, vil afgørelse af tvister vedrørende denne del af aftalen ikke være omfattet af den foreslåede regel i § 12. Prøvelse af, om denne aftale er ugyldig eller misligholdt, vil således skulle ske ved de almindelige domstole. Afgørelsen af, om den indgåede aftale bliver ugyldig af andre grunde end opfyldelse af bestemmelserne i § 3 og § 4, samt bestemmelser fastsat i medfør af § 2, stk. 1, og § 10 henhører under de almindelige domstole. Hvis en tvist mellem ejeren og lejerne vedrører forhold, der både henhører under byfornyelsesnævnet og de almindelige domstole, vil hele sagen skulle afgøres ved de almindelige domstole.

Det bemærkes iøvrigt, at det er byfornyelsesnævnet selv, der afgør, hvorvidt en indbragt sag er omfattet af nævnets prøvelsesmulighed, eller om sagen skal henvises til afgørelse ved de almindelige domstole.

Såfremt der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter, eller lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 1-3, og de i medfør af § 10 fastsatte bestemmelser, kan byfornyelsesnævnet efter bestemmelsen i stk. 4 tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse helt eller delvis. Hvis lejer har afvist gennemførelse af arbejder efter § 6, stk. 1, 1. pkt. og udlejer ikke har modsat sig lejerens afvisning, jf. § 6, stk. 2, kan byfornyelsesnævnet tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse for de af udlejer gennemførte arbejder, som lejer retmæssigt har afvist efter § 6, stk. 1, 1. pkt.

Anvises en passende erstatningsbolig ikke, kan byfornyelsesnævnet tilsidesætte kravet om lejeforhøj-

jelse i den bolig, hvori den lejer, som har fremsat kravet om erstatningsbolig, bor. Såfremt anvisning af erstatningsbolig ikke er sket i overensstemmelse med § 7, kan byfornyelsesnævnet pålægge udlejerens eller kommunalbestyrelsen senest 6 uger efter nævnets afgørelse at anvise lejeren en anden erstatningsbolig. Lejeren vil ligeledes kunne få prøvet, om denne anden erstatningsbolig er anvist i overensstemmelse med § 7. Bliver udlejerens eller kommunalbestyrelsen påny pålagt at anvise en anden erstatningsbolig, vil lejeren ligeledes kunne få denne anvisning prøvet. Lejerens prøvemulighed ophører således først, når nævnet træffer afgørelse om, at anvisningen er sket i overensstemmelse med § 7.

Boligministeren kan, jf. den foreslåede bestemmelse i § 10, fastsætte nærmere bestemmelser for dokumentationskrav til de afholdte udgifter.

Til § 13

De i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 498 af 28. juni 1990 kapitel IX, indeholdte bestemmelser for sagernes behandling, herunder klagebestemmelserne, i byfornyelsesnævnet, finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter dette lovforslag.

Til § 14

Til nr. 1 og 2

Forslaget bevirker, at der ved vurdering af det lejedes værdi for de af forslaget omfattede boliger ses bort fra forbedringsarbejder m.v., der er gennemført i henhold til dette lovforslag.

Forslaget bevirker endvidere, at der ved vurderingen af lejen ved efterfølgende lejeregulering ses bort fra den del af lejen, der hidrører fra tidligere lejeforhøjelse efter gennemførelse af forbedringsarbejder m.v. efter reglerne i dette lovforslag.

Til nr. 3

For at undgå, at lejeniveauet i de af forslaget omfattede boliger får afsmittende virkning på lejeniveauet for det øvrige lejeboligmarked, er det nødvendigt at sikre, at disse boliger ikke anvendes som sammenligningslemål ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

Ved sammenligning ses derfor bort fra disse boliger.

Til nr. 4

Det foreslås, at der gives udlejer mulighed for, såfremt et privat byfornyelsesprojekt opgives, over lejen at få dækket udgifterne til honorar til byggesags-

rådgiveren, som har udarbejdet materiale til brug for projektet efter § 4, i den foreslåede lov om privat byfornyelse.

Det foreslås, at lejeforhøjelsen alene kan opkræves hos de lejere, der i fællesskab med ejeren har udpeget byggesagsrådgiveren.

Til nr. 5

Endringen er en konsekvens af de i dette lovforslag foreslåede særlige lejereguleringsbestemmelser efter gennemførelse af forbedringsarbejder m.v., og bestemmelsen giver hjemmel til at foretage lejeforhøjelser efter disse bestemmelser.

Der indføres således en bestemmelse i lejeloven, som under henvisning til dette lovforslag giver hjemmel til at foretage lejeforhøjelse efter de særlige regler i dette lovforslag.

Til § 15

Til nr. 1

For at undgå, at lejeniveauet i de af forslaget omfattede boliger får afsmittende virkning på lejeniveauet for det øvrige lejeboligmarked, er det nødvendigt at sikre, at disse boliger ikke anvendes som sammenligningslemål ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

Ved sammenligning ses derfor bort fra disse boliger.

Til nr. 2 og 3

Forslaget bevirker, at der ved vurdering af det lejedes værdi for de af forslaget omfattede boliger ses bort fra forbedringsarbejder m.v., der er gennemført i henhold til dette lovforslag.

Forslaget bevirker endvidere, at der ved vurderingen af lejen ved efterfølgende lejeregulering ses bort fra den del af lejen, der hidrører fra tidligere lejeforhøjelse efter gennemførelse af forbedringsarbejder m.v. efter reglerne i dette lovforslag.

Til nr. 4

For at sikre, at lejeforhøjelse efter den foreslåede regel i § 51, stk. 3, ikke fordeles på samtlige lejemål via budgettet foreslås, at udgifterne ikke skal optages på budgettet.

Til nr. 5

Reglerne i boligreguleringslovens §§ 23-26 finder ikke anvendelse på foranstaltninger efter denne lov.

Reglerne vedrører krav om varsling, adgang til at gøre indsigelse, huslejenævnets behandling af sager, forhåndsgodkendelse samt erstatningsboliger.

Da de særlige regler efter dette lovforslag i et vist omfang indeholder bestemmelser af denne art, og da der netop tilstræbes en enklere procedure for den private byfornyelse som led i samarbejdet mellem ejer og lejere, foreslås det at undtage foranstaltninger efter dette lovforslag fra de nævnte bestemmelser i boligreguleringsloven.

Til nr. 6

Ændringen er en konsekvens af de i dette lovforslag foreslåede særlige lejereguleringsbestemmelser efter gennemførelse af forbedringsarbejder m.v., og bestemmelsen giver hjemmel til at foretage lejeforhøjelser efter disse bestemmelser.

Der foreslås således indført en bestemmelse i boligreguleringsloven, som under henvisning til dette lovforslag giver hjemmel til at foretage lejeforhøjelse efter de særlige regler i denne lov.

Til § 16

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 1992.

Til § 17

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.