

Lovforslag nr. L 78. Fremsat den 28. oktober 1992 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om privat byfornyelse

(Forlængelse af forsøgsperioden, ændrede regler om lejertilslutning, anvendelsesområde og huslejefastsættelse)

#### § 1

I lov nr. 475 af 24. juni 1992 om privat byfornyelse foretages følgende ændringer:

1. I § 1 ændres »1993« til: »1995«.

2. § 2, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Som led i forsøget kan ejere og lejere i private udlejningsejendomme indgå aftale om gennemførelse af privat byfornyelse af beboelsesejendomme i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder og visse opretnings- og vedligeholdelsesarbejder.«

3. § 2, stk. 3, ophæves.

4. I § 3, stk. 1, ændres » $\frac{1}{4}$ « til: »halvdelen«.

5. I § 4 indsættes efter stk. 1 som stk. 2 og 3:

»Stk. 2. I ejendomme, hvor samtlige lejemål er ubeboede og uudlejede ved påbegyndelsen af de påtænkte arbejder, skal en byggesagsrådgiver, jf. stk. 1, udarbejde en skriftlig erklæring om, at de gennemførte arbejder er omfattet af de i medfør af § 2, stk. 1, fastsatte regler, og om de huslejemæssige konsekvenser. Erklæringen skal udleveres til lejeren senest ved lejeaftalens indgåelse. Erklæringen skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysning om fristen til at gøre indsigelse, jf. § 12, stk. 4. Modtager lejeren ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, udlejers oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysning om fri-

sten for at gøre indsigelse er kommet frem til lejeren.

Stk. 3. En ejendom, jf. stk. 2, skal for at være omfattet af denne lov registreres i Boligministeriet, jf. stk. 1, senest 6 uger efter arbejdernes påbegyndelse.«

6. I § 5, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, § 11, § 14, nr. 2, og § 15, nr. 3, indsættes efter »hertil knyttede nødvendige følgearbejder«:

»og visse opretnings- og vedligeholdelsesarbejder.«

7. I § 5 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Såfremt et lejemål bliver ledigt i optrappingsperioden, jf. stk. 1, 2. pkt., kan udlejer ved genudlejning opkræve den efter stk. 1 aftalte slutleje for dette lejemål.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

8. I § 12, stk. 2, ændres: »stk. 4« til: »stk. 5«.

9. I § 12 indsættes efter stk. 3 som stk. 4 og 5:

»Stk. 4. I ejendomme, hvor samtlige lejemål er ubeboede og uudlejede ved påbegyndelsen af de påtænkte arbejder, kan klage over lejefastsættelsen indbringes for huslejenævnet. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for boligretten. Indbringelse efter 1. og 2. pkt., skal ske senest 6 uger efter lejeperiodens begyndelse.

*Stk. 5.* Hvis der i ejendomme omfattet af stk. 4 ikke er sket registrering i overensstemmelse med § 4, stk. 3, hvis byggesagsrådgiverens skriftlige erklæring ikke er udleveret til lejeren senest ved lejemålets indgåelse, hvis der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter, eller lejefastsættelsen ikke er sket i over-

ensstemmelse med § 5, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2 og 3, kan lejen ikke fastsættes efter bestemmelserne i denne lov.«

## § 2

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1993.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Forslaget skal ses som et vigtigt element i regeringens bestræbelser på at øge ejernes og lejernes interesse for en større indsats for modernisering og vedligeholdelse i den private udlejningsmasse. Forslaget skal samtidig understøtte de øvrige tiltag, der er iværksat for at øge aktiviteten i bygge- og anlægssektoren og derved gavne beskæftigelsen.

Lov om privat byfornyelse skal ses som et supplement til den offentligt støttede byfornyelse. En iværksat aktivitet på grundlag af denne lov vil således dels reducere behovet for offentligt støttet byfornyelse og boligforbedring, dels vil tilvæksten til dette område tillige blive mindre.

Lov om privat byfornyelse trådte i kraft den 1. juli 1992. Baggrunden for at ændre loven efter så kort en funktionsperiode skal ses i lyset af den alvorlige udvikling i den beskæftigelsesmæssige situation.

Loven er blevet positivt modtaget, men det foreligger ikke oplyst i hvilket omfang, der på indeværende tidspunkt allerede er påbegyndt eller forberedt konkrete sager. Der er endnu ikke i Boligministeriet registreret indgåede aftaler.

Det forventes imidlertid ikke – den korte funktionsperiode taget i betragtning – at en ændring af loven vil give overgangsproblemer i forhold til allerede påbegyndte forhandlinger om det aftalegrundlag ejere og lejere imellem, som er lovens fundament.

Med de foreslåede ændringer forlænges forsøgsperioden for ordningen væsentligt og samtidigt gøres ordningen mere fleksibel og smidig, idet anvendelsesområdet i flere henseender foreslås udvidet.

Det er blandt andet tanken, at positivlisten, som er indeholdt i den bekendtgørelse, der er udarbejdet til loven, vil blive ændret således, at vedligeholdelsesarbejder i større omfang end tilfældet er efter den gældende ordning vil kunne indgå og dermed blive omfattet af lovens huslejeafsettelsessystem. Flere arbejder vil herved kunne sættes i gang, og loven vil også herigennem få en større beskæftigelsesmæssig effekt.

Der ændres med lovforslaget ikke ved lejernes ret til at gøre indsigelse mod visse arbejders gennemfø-

relse eller på lejernes ret til at kræve en erstatningsbolig.

Med henblik på at øge de institutionelle investorenes interesse i at indgå i projekter om privat byfornyelse, agter regeringen snarest at tage initiativ til forhandlinger om en ændring af den nuværende kvoteordning om fritagelse for realrenteafgift af afkast af visse former for fast ejendom. Det er hensigten at give mulighed for, inden for kvoten at fritage afkastet af privat byfornyelse for realrenteafgift samt at gøre kvoteordningen mere fleksibel, for at sikre en effektiv udnyttelse af den eksisterende kvote.

### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

Lovforslaget vil have en gunstig effekt på beskæftigelsen, specielt i byggebranchen. Det er vanskeligt at skønne over størrelsen af aktivitetsudvidelsen, men i forbindelse med fremsættelsen af det oprindelige lovforslag om privat byfornyelse i maj 1992 blev det beregningsmæssigt forudsat, at der ville blive besluttet investeringer på 1 mia. kr. i 1993. Det forudsættes, at dette forslag medfører, at omfanget af private byfornyelsesarbejder, som beslutes gennemført, vil stige med 500 mio. kr. fra 1 til 1,5 mia. kr. i 1993, og at der herefter tilsvarende vil blive besluttet yderligere investeringer på 1,5 mia. kr. i såvel 1994 som 1995. På grund af tidsforskydningen fra starten af beslutningsfasen til arbejdernes på begyndelse og på grund af en skønnet gennemførelsesperiode for byfornyelsesarbejderne på op til 2 år, skønnes merbeskæftigelsen at blive relativt beskedent (i størrelsesordenen 2–300 personer) i 1993. Herefter skønnes merbeskæftigelsen med de anførte forudsætninger at udgøre i størrelsesordenen 1.500 personer i 1994, og 3.000 i 1995, hvorefter tallet vil være gradvis faldende i de følgende 2 år.

Foreslaget vil medføre merudgifter til den individuelle boligstøtte som følge af huslejeforhøjelser. Med de ovenfor anførte forudsætninger om merinvesteringernes omfang, samt at den gennemsnitlige tilpasningsperiode for huslejeforhøjelsen aftales til 4 år for boliger, som ikke genudlejes i perioden, og et renteniveau på 10 pct. p.a., vil de nævnte investerin-

ger på lang sigt medføre en samlet årlig lejeforhøjelse på omkring 430 mio. kr.

Som følge af forskelle i de enkelte fornyelsesprojekters byggetider og optrappingsordningen vil effekten af et givet års byfornylsesinvesteringer først slå fuldt ud igennem i de offentlige udgifter til individuel boligstøtte efter 6–8 år. De samlede merudgifter til boligstøtte skønnes på denne baggrund med nogen usikkerhed til 0 mio. kr. i 1993, 1 mio. kr. i 1994, 10 mio. kr. i 1995 og 35 mio. kr. i 1996. Omkring  $\frac{1}{3}$  af merudgifterne påhviler kommunerne, mens  $\frac{2}{3}$  påhviler staten.

De administrative konsekvenser af lovforslaget er begrænsede. Boligministeriets administration af ordningen vil fortsat bestå i udformning af vejledningsmateriale for ejere og lejere samt drift af et simpelt registreringssystem til brug for evalueringen af forsøgningsordningen. Kommunernes rolle i ordningen vil alene bestå i den normale byggesagsbehandling.

### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Til nr. 1

Perioden for forsøget foreslås forlænget med 2 år indtil udgangen af 1995.

Til nr. 2 og 6

Det foreslås, at vedligeholdelsesarbejder i større omfang end tilfældet er efter den gældende ordning vil kunne indgå og dermed blive omfattet af lovens huslejefastsættelsessystem.

Til nr. 3

Lovens anvendelsesområde foreslås udvidet til også at omfatte ubeboede og uudlejede ejendomme, herunder uudlejede erhvervsjendomme.

Der vil i disse ejendomme efter gennemførelsen af moderniseringsarbejderne kunne opkræves fuld husleje fra udlejningens begyndelse – det vil sige det maksimale, der vil kunne kræves efter lejelovgivningens regler med tillæg af det, som gennemførelsen af arbejder efter lov om privat byfornyelse vil kunne udløse.

Loven må i praksis forventes fortrinsvis at finde anvendelse på beboelsesejendomme, idet huslejefastsættelsen for uudlejede erhvervsjendomme, der tages i brug til beboelse i dag, allerede er givet fri, jf. lejelovgivningens regler herom.

Til nr. 4

Det foreslås, at kravet om lejertilslutning, det vil sige lejere, der skriftligt skal tilslutte sig aftalen med

ejeren, for at denne er gyldig, reduceres fra de nu gældende  $\frac{3}{4}$  til halvdelen af ejendommens beboere.

Det understreges, at lejernes ret til at afvise gennemførelsen af arbejder, der alene vedrører det enkelte lejemål ikke berøres af forslaget. Lejernes krav på at få anvist en erstatningsbolig, hvis de ikke ønsker at blive boende i ejendommen efter ombygningen, berøres ej heller af forslaget.

Til nr. 5

Det foreslås, at en byggesagsrådgiver skal udarbejde en erklæring om, at de gennemførte arbejder i ubeboede og uudlejede ejendomme er omfattet af ordningens positivliste. Erklæringen skal også indeholde de huslejemæssige konsekvenser af arbejderne gennemførelse. Baggrunden for dette forslag er hensynet til de lejere, der som de første indgår et lejemål i ejendommen. Disse lejere skal gives mulighed for at kunne vurdere huslejens størrelse i tilfælde af uenighed udlejer og lejer imellem. Det vil kun være ved udlejning første gang efter ombygningsarbejdernes gennemførelse, at lejeren i den enkelte lejlighed har krav på den omhandlede erklæring.

I lighed med ejendomme omfattet af en aftale er det en forudsætning, at ejendommen registreres i Boligministeriet med henblik på evalueringen af forsøget.

Til nr. 7

Med forslaget gives udlejeren – i tilfælde af at et lejemål bliver ledigt i en eventuelt aftalt optrappingsperiode – mulighed for ved genudlejning at forlange fuld lejeforhøjelse (slutleje) inklusive eventuelle gennemførte lejeforhøjelser i medfør af lejelovgivningens regler.

De øvrige lejerers huslejefastsættelse er sikret gennem den aftale, lejerne har indgået med udlejeren. Baggrunden for forslaget er, at nye lejere – inden de indgår en lejeaftale med udlejeren – kan kalkulere med det forøgede huslejeniveau.

Til nr. 8

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 9

Det foreslås, at hvis der i en ubeboet og uudlejet ejendom gennemføres privat byfornyelse, kan den lejer, som lejer en lejlighed første gang efter gennemførelse af arbejderne, klage over lejefastsættelsen til huslejenævnet henholdsvis boligretten.

Lejeren har en frist på 6 uger efter lejeperiodens begyndelse til at indbringe sagen for huslejenævnet henholdsvis boligretten.

Hvis der ikke er sket registrering i overensstemmelse med § 4, stk. 3, hvis byggesagsrådgiverens skriftlige erklæring ikke er udleveret til lejeren senest ved lejemålets indgåelse, hvis der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter, eller lejefastsættelsen ikke er sket i overensstemmelse med § 5, stk. 1, 1. pkt. og stk. 2 og 3, kan lejen ikke fastsættes efter bestemmelserne i lov om privat byfornyelse.

Dette indebærer, at lejefastsættelsen skal ske efter reglerne i lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejer kan således fastsætte lejen inden for grænsen for det lejedes værdi.

*Til § 2*

Loven træder i kraft den 1. januar 1993.

## Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)  
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,  
der berøres af lovforslaget*

## § 1

I lov nr. 475 af 24. juni 1992 om privat byfornyelse foretages følgende ændringer:

1. I § 1 ændres »1993« til: »1995«.

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

2. § 2, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»§ 2. Som led i forsøget kan ejere og lejre i private udlejningsejendomme indgå aftale om gennemførelse af privat byfornyelse af beboelsesejendomme i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder og visse opretnings- og vedligeholdelsesarbejder.«.

§ 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.

3. § 2, stk. 3, ophæves.

§ 2. ---

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

4. I § 3, stk. 1, ændres »¼« til: »halvdelen«.

§ 3. Arbejder og lejeforhøjelser, der er omfattet af loven, kan kun iværksættes, hvis ejeren og mindst ¼ af de lejere, dere bebor ejendommen, skriftligt accepterer deres gennemførelse. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentanter, jf. lejelovens § 64, skal ejeren inddrage beboerrepræsentanterne.

5. I § 4 indsættes efter stk. 1 som stk. 2 og 3:

»Stk. 2. I ejendomme, hvor samtlige lejemål er ubeboede og uudlejede ved påbegyndelsen af de påtænkte arbejder, skal en byggesagsrådgiver, jf. stk. 1, udarbejde en skriftlig erklæring om, at de gennemførte arbejder er omfattet af de i medfør af § 2, stk. 1, fastsatte regler, og om de huslejemæssige konsekvenser. Erklæringen skal udleveres til lejeren senest ved lejeaftalens indgåelse. Erklæringen skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysning om fristen til at gøre indsigelse, jf. § 12, stk. 4. Modtager lejeren ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysning om fristen for at gøre indsigelse er kommet frem til lejeren.

Stk. 3. En ejendom, jf. stk. 2, skal for at være omfattet af denne lov, registreres i Boligministeriet, jf. stk. 1, senest 6 uger efter arbejderens påbegyndelse.«

§ 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 sene-

re 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.

**6. I § 5, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, § 11, § 14, nr. 2, og § 15, nr. 3, indsættes efter »hertil knyttede nødvendige følgearbejder«:**

»og visse opretnings- og vedligeholdelsesarbejder«.

**§ 5.** Udlejer kan uanset §§ 58 og 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 kroneobligationer 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.

**§ 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.

**§ 14.** I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 250 af 9. april 1992, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 380 af 20. maj 1992, foretages følgende ændringer:

**1. I § 47, stk., 1, litra c,** efter »boligforbedring« erstattes »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.*

**§ 15.** I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 251 af 9. april 1992, som ændret ved § 2 i lov nr. 380 af 20. maj 1992, 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.«

7. I § 5 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Såfremt et lejemål bliver ledigt i optrappingsperioden, jf. stk. 1, 2. pkt., kan udlejer ved genudlejning opkræve den efter stk. 1 aftalte slutleje for dette lejemål.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

§ 5. Udlejer kan uanset §§ 58 og 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 rentehensstand. 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 kroneobligationer på tidspunktet for aftalens indgåelse, jf. § 3, stk. 1.

Stk. 3 Såfremt der til gennemførelse 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 lejereren ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, udlejers oplysninger om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysningen om fristen for at gøre indsigelse er kommet frem til lejereren.

8. I § 12, stk. 2, ændres: »stk. 4« til: »stk. 5«.

9. I § 12 indsættes efter stk. 3 som stk. 4 og 5:

»Stk. 4. I ejendomme, hvor samtlige lejemål er ubeboede og uudlejede ved påbegyndelsen af de påtænkte arbejder, kan klage over leje-fastsættelsen indbringes for huslejenævnet. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for boligretten. Indbringelse efter 1. og 2. pkt., skal ske senest 6 uger efter lejeperiodens begyndelse.

Stk. 5. Hvis der i ejendomme omfattet af stk. 4 ikke er sket registrering i overensstemmelse med § 4, stk. 3, hvis byggesagsrådgiverens skriftlige erklæring ikke er udleveret til lejereren senest ved lejemålets indgåelse, hvis der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter, eller leje-fastsættelsen ikke er sket i overensstemmelse med § 5, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2 og 3, kan lejen ikke fastsættes efter bestemmelserne i denne lov.«

§ 12. Klage over udlejers krav om lejeforhøjelse efter § 5, stk. 1-3, kan indbringes af den enkelte lejer for huslejenævnet. Det samme gælder klage over, at de af lejereren skriftligt accepteret arbejder ikke opfylder reglerne i §§ 3 og 4 samt klage over, at de i medfør af § 2, stk. 1, og § 10 fastsatte bestemmelser ikke et overholdt ved gennemførelse af aftalen. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for boligretten.

Stk. 2. Indbringelsen efter stk. 1, 1. pkt., skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejereren, jf. dog § 5, stk. 4.

Stk. 3. Hvis der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter eller lejeforhøjel-



sen ikke er beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 1-3, eller de i medfør af § 10 fastsatte bestemmelser ikke er overholdt, bortfalder kravet om lejeforhøjelse helt eller delvis.

## § 2

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 1993.

**Bilag 2****Folketingets forhandlinger vedrørende lov om privat byfornyelse**

*Folketingsåret 1991–92.*

Sp. 9886, 10122, 10447, 10630.

A. 6721, B. 2575, C. 1349.

Loven stadfæstet 24. juni 1992 (Lovtidende nr. 475).