

Til lovforslag nr. L 25. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 14. december 1993

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om privat byfornyelse

(Almennyttige boligselskaber)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra:

Bygesocietetet,
Håndværksrådet og
Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme.

Der er af boligministeren og af et mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Centrum-Demokraternes, Det Radikale Venstres og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Det Konservative Folkepartis og Venstres medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede og de af boligministeren under nr. 1, 4, 5, 7-9, 13 og 16-18 stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag ved 2. behandling.

Et *tredje mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til

vedtagelse med de af boligministeren under nr. 1, 4, 5, 7-9, 13, 16 og 18 og de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Ændringsforslag

Til titlen

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF):

1) Titlen affattes således:

»Forslag
til

Lov om ændring af lov om privat byfornyelse, lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Almennyttige boligselskaber, tomme private beboelseslejemål, omdannelse af erhverv til beboelse og konsulentbistand)«

Af et *mindretal* (KF og V), tiltrådt af et *mindretal* (FP):

Underændringsforslag
til ændringsforslag nr. 1

2) I den ved nr. 1 foreslåede affattelse af titlen udgår »Almennyttige boligselskaber,«.

Til § 1

3) I den under nr. 1 foreslåede affattelse af § 1, stk. 1, udgår nr. 2.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF):

4) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 2, *stk. 1*, affattes *nr. 1* således:

»1) ejere og lejere i private udlejningsejendomme, jf. § 1, *stk. 1*, *nr. 1*, indgå aftale om gennemførelse af privat byfornyelse af ejendomme, hvor det enkelte lejemål helt eller delvis er udlejet til beboelse, i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder,«.

5) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 2, *stk. 1*, indsættes efter *nr. 1* som nye numre:

»2) ejere af private udlejningsejendomme, jf. § 1, *stk. 1*, *nr. 1*, hvor samtlige beboelseslejemål lovligt, jf. reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, er ubeboede og uudlejede såvel på tidspunktet for fremsættelse af anmodning efter § 59 b, *stk. 1*, *1. pkt.*, og *stk. 2*, i lov om leje eller § 25 b, *stk. 1*, *1. pkt.*, og *stk. 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som på tidspunktet for ansøgning om tilsagn om tilskud, jf. § 9 d, gennemføre privat byfornyelse af beboelsesejendomme i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder,

3) ejere af private udlejningsejendomme, jf. § 1, *stk. 1*, *nr. 1*, gennemføre privat byfornyelse af et uudlejet lejemål, der såvel på tidspunktet for fremsættelse af anmodning efter § 59 b, *stk. 1*, *1. pkt.*, og *stk. 2*, i lov om leje eller § 25 b, *stk. 1*, *1. pkt.*, og *stk. 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som på tidspunktet for ansøgning om tilsagn om tilskud, jf. § 9 d, lovligt, jf. reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, udelukkende har været anvendt til erhvervsformål, i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder med henblik på omdannelse til beboelse,

4) ejere af private udlejningsejendomme, jf. § 1, *stk. 1*, *nr. 1*, gennemføre privat byfornyelse af den del af et ubeboet og uudlejet lejemål, der såvel på tidspunktet for fremsættelse af anmodning efter § 59 b, *stk. 1*, *1. pkt.*, og *stk. 2*, i lov om leje eller § 25 b,

stk. 1, *1. pkt.*, og *stk. 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som på tidspunktet for ansøgning om tilsagn om tilskud, jf. § 9 d, lovligt, jf. reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, delvis har været anvendt til erhvervsformål, i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder med henblik på omdannelse til beboelse,«.

Nr. 2 og 3 bliver herefter nr. 5 og 6.

Af et *mindretal* (KF og V), tiltrådt af et *mindretal* (FP):

6) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 2, *stk. 1*, udgår *nr. 2*.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF):

7) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 2 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2*. I lejemål omfattet af *stk. 1*, *nr. 3*, finder § 53, *stk. 8*, *1. og 2. pkt.*, i lov om leje eller § 15 a, *stk. 5*, *1. og 2. pkt.*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke anvendelse.«

Stk. 2-4 bliver herefter *stk. 3-5*.

8) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 2, *stk. 4*, der bliver *stk. 5*, indsættes efter »ubeboede ejendomme«: », jf. dog *stk. 1*, *nr. 2-4*«.

9) Efter *nr. 1* indsættes som nyt nummer:

»01. I § 3 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2*. Arbejder og aftalte lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud, jf. § 6 a, som er omfattet af § 6, *stk. 1*, *1. pkt.*, og som den lejer, der har indgået aftalen, ikke har afvist, kan iværksættes for denne lejer uanset bestemmelserne i *stk. 1*, *1. og 2. pkt.* Det er dog en betingelse, at samtlige beboelseslejere har fået mulighed for skriftligt at acceptere gennemførelse af de pågældende arbejder i deres lejemål.«

Stk. 2 bliver herefter *stk. 3*«.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, CD, RV og KRF):

10) Efter *nr. 2* indsættes som nye numre:

»02. I § 4, sidste pkt., indsættes efter »jf. § 7,«: »at ejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejerne,«.

03. I § 4 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. For lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 1, som er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål, er det endvidere et vilkår for aftalens gyldighed, at lejeren inden aftalens indgåelse får udleveret den samme afgørelse, som er vedlagt registreringen af aftalen, jf. § 9 a, stk. 1, 3. pkt.«

04. Efter § 4 indsættes som nye paragraffer:

»§ 4 a. I lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, skal lejeren senest ved den første lejeaftales indgåelse have udleveret den samme afgørelse, som er vedlagt ansøgning om tilsagn om tilskud, jf. § 9 d, stk. 1, 1.-3. pkt. Lejeren skal endvidere senest ved første lejeaftales indgåelse have udleveret samme afgørelse, som er vedlagt ansøgning om udbetaling af tilskud, jf. § 9 d, stk. 4.

§ 4 b. Udlejer kan i forbindelse med gennemførelse af privat byfornyelse antage konsulentbistand. Tilsvarende kan et flertal af lejerne i forbindelse med gennemførelse af privat byfornyelse antage konsulentbistand.

Stk. 2. Udgiften til udlejers og lejers konsulentbistand indgår som en del af de aftalte og dokumenterede udgifter, der danner grundlag for beregning af lejeforhøjelsen, jf. § 5, stk. 1.

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere regler om konsulentbistanden, herunder om, med hvilket højeste beløb udgiften hertil kan indgå enten i de udgifter, som udlejeren kan pålægge lejerne at betale, jf. § 51, stk. 4, i lov om leje, eller i de i stk. 2 nævnte udgifter.«

05. Efter § 5 indsættes som ny paragraf:

»§ 5 a. I lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, kan udlejer uanset §§ 58 og 59 i lov om leje og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene maksimalt forlange en leje uden fradrag af tilskud 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 dokumenterede udgifter. Ydelsen efter 1. pkt. 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 den sidste børsdag, der ligger forud for tidspunktet for meddelelse af tilsagn.

Stk. 2. § 5, stk. 3-5 og 7, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Boligministeren kan inden for den årlige investeringsramme, jf. § 1, meddele tilsagn om tilskud.

Stk. 4. § 6 a finder tilsvarende anvendelse.«

06. § 6, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Lejeren af et beboelseslejemål kan senest 6 uger efter, at udlejers meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejeren, afvise gennemførelse af arbejder, der alene vedrører det pågældende lejemål.«

07. § 6, stk. 2, 3. pkt., udgår, og i stedet indsættes:

»Såfremt udlejer ikke gives medhold, kan lejeforhøjelse for de af udlejer gennemførte arbejder i den omhandlede bolig ikke gennemføres over for den lejer, der har afvist arbejdernes gennemførelse, jf. § 6, stk. 1, 1. pkt. Ved genudlejning finder § 11, stk. 1, 2. pkt., tilsvarende anvendelse.«

08. I § 7, stk. 1, indsættes efter »erstatningsbolig«: », såfremt gennemførelsen af privat byfornyelse vil medføre en lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 80 kr. pr. m² bruttoetageareal«.

09. § 7, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Fremsetter lejeren senest 6 uger efter, at udlejers meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejeren, krav om at få tilbudt en erstatningsbolig, skal udlejeren inden arbejderne iværksættelse tilbyde lejeren en passende erstatningsbolig.«

010. § 7, stk. 4, sidste pkt., udgår, og i stedet indsættes:

»Såfremt der ikke inden 12 måneder efter, at lejeren har fremsat krav herom, er anvist en passende erstatningsbolig, kan kravet om lejeforhøjelse ikke gennemføres i den bolig, hvori

den lejer, som har fremsat kravet om erstatningsbolig, bor. Ved genudlejning finder § 11, stk. 1, 2. pkt., tilsvarende anvendelse.«

011. I § 9 a, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som nye punktnummer:

»Ansøgningen skal indeholde en erklæring afgivet af en byggesagsrådgiver, der er omfattet af en sædvanlig rådgiverforsikring, om, at de påtænkte arbejder er omfattet af de i medfør af § 2, stk. 3, fastsatte regler. For lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 1, som er udlejet til såvel beboelse som erhvervsmæssige formål, finder § 9 d, stk. 1, 1.-3. pkt., tilsvarende anvendelse.«

012. Efter § 9 c indsættes som ny paragraf:

»§ 9 d. I lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, skal ansøgning om tilsagn om tilskud vedlægges en afgørelse truffet af huslejenævnet i medfør af § 25 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal ansøgningen dog vedlægges en afgørelse truffet af byfornyelsesnævnet i medfør af § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om leje. Afgørelsen, jf. 1. og 2. pkt., må på ansøgningstidspunktet ikke være mere end 6 måneder gammel. Ansøgningen skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til Boligministeriet.

Stk. 2. Tilskud kan kun bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.

Stk. 3. Ansøgning om udbetaling af tilskud indsendes til Boligministeriet på et af Boligministeriet udfærdiget skema.

Stk. 4. Ansøgning om udbetaling skal vedlægges en afgørelse truffet af huslejenævnet i medfør af § 25 b, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal ansøgningen dog vedlægges en afgørelse truffet af byfornyelsesnævnet i medfør af § 59 b, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 5. Tilskuddet ydes med virkning fra datoen for den første lejeaftales ikrafttræden efter arbejdernes gennemførelse. Udbetalingen sker kvartalsvis bagud til ejeren på grundlag af de i stk. 3 og 4 afgivne oplysninger. Kongeriget

Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning varetager udbetalingen.«

013. I § 11 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Hvis der i lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, ikke er udleveret de i § 4 a nævnte afgørelser til lejeren senest ved den første lejeaftales indgåelse, kan lejen ikke overstige den leje, der er fastslået efter § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2 i lov om leje eller § 25 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2 i lov om midlertidig regulering af lejeforholdene. Ved genudlejning finder stk. 1, 2. pkt., tilsvarende anvendelse.«

Af et *mindretal* (KF og V), tiltrådt af et *mindretal* (FP):

11) *Nr. 3* udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, CD, RV og KRF):

12) I det under *nr. 3* foreslåede § 12 a, stk. 2, ændres i 3. *pkt.* »tidspunktet« til: »den sidste børsdag, der ligger forud for tidspunktet«.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF):

13) Efter *nr. 3* indsættes som nyt nummer:

»014. I § 13, stk. 2, ændres i 3. *pkt.* »tidspunktet« til: »den sidste børsdag, der ligger forud for tidspunktet«.

Af et *mindretal* (KF og V), tiltrådt af et *mindretal* (FP):

14) *Nr. 4* udgår.

15) *Nr. 5* udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF):

16) Efter *nr. 6* indsættes som nyt nummer:

»015. Efter § 13 h indsættes som ny paragraf:

»§ 13 i. Reglerne i forvaltningslovens § 3, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse ved antagelsen af den i § 4, stk. 1, 1. og 2. pkt., § 9 a, stk. 1, 2. pkt., § 12 c, stk. 1, 1. pkt., og § 13 b, stk. 1, 1. pkt., nævnte byggesagsrådgiver.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF og FP):

Nye paragraffer

17) Efter § 1 indsættes som nye paragraffer:

»§ 01

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 4 indsættes som ny paragraf:

»§ 4 a. For lejemål, som er ombygget efter lov om privat byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse. Såfremt der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsperioder i hele tilskudsperioden.

Stk. 2. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.«

2. I § 51 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 3 finder ligeledes anvendelse for udgifter til dækning af konsulentbistand i henhold til § 4 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om privat byfornyelse.«

3. Efter § 59 a indsættes som ny paragraf:

»§ 59 b. For de enkelte beboelseslejemål i en ejendom, der påtænkes ombygget efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 2, i lov om privat byfornyelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornylesnævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, inden ombygning iværksættes. Tilsvarende gælder for lejemål, der er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål, og ombygges efter § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse.

Stk. 2. For de enkelte lejemål, der påtænkes ombygget til beboelseslejligheder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om privat byfornyelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornylesnævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves for lejemålet som beboelseslejlighed, inden ombygning iværksættes.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne i § 2, stk. 1, nr. 2-4, i lov om privat byfornyelse, afgør byfornylesnævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejeren beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i lov om privat byfornyelse.

Stk. 4. Byfornylesnævnet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejeren forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for byfornylesnævnet.«

§ 02

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 2. november 1993, foretages følgende ændringer:

1. § 8, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 51, stk. 3 og 4, i lov om leje optages ikke på budgettet.«

2. Efter § 25 a indsættes som ny paragraf:

»§ 25 b. For de enkelte beboelseslejemål i en bygning, der påtænkes ombygget efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 2, i lov om privat byfor-

nelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, inden ombygning iværksættes. Tilsvarende gælder for lejemål, der er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål og ombygges efter § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse.

Stk. 2. For de enkelte lejemål, der påtænkes ombygget til beboelseslejligheder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om privat byfornyelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves for lejemålet som beboelseslejlighed, inden ombygning iværksættes.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne i § 2, stk. 1, nr. 2-4, i lov om privat byfornyelse, afgør huslejenævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejerens beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i lov om privat byfornyelse.

Stk. 4. Huslejenævnet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse. Nævnet kan ikke ved en senere indbringelse ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejerens forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for huslejenævnet.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF):

Til § 2

18) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. § 01, nr. 1, finder dog først ved genudlejning anvendelse på lejemål, hvorom der før den 1. januar 1994 er indgået lejeaftale.«

Bemærkninger

Til nr. 1, 4, 5, 7 og 8

Med ændringsforslagene udvides lov om privat byfornyelse til ligeledes at omfatte:

- private udlejningsejendomme, hvor samtlige beboelseslejemål er ubeboede og uudlejede såvel på tidspunktet for ejerens anmodning om en afgørelse af det lovlige lejeniveau efter de foreslåede regler i lejeloven og boligreguleringsloven før gennemførelse af privat byfornyelse som på tidspunktet for ansøgning om tilsagn om tilskud,
- ledige lejemål i private udlejningsejendomme, der såvel på tidspunktet for ejerens anmodning om en afgørelse af det lovlige lejeniveau efter de foreslåede regler i lejeloven og boligreguleringsloven som på tidspunktet for ansøgning om tilsagn om tilskud udelukkende har været anvendt til erhvervsformål, og som omdannes til beboelseslejligheder,
- den del af et - enten ubeboet og uudlejet eller beboet og udlejet - lejemål, der såvel på tidspunktet for ejerens anmodning om en afgørelse af det lovlige lejeniveau efter de foreslåede regler i lejeloven og boligreguleringsloven som på tidspunktet for ansøgning om tilsagn om tilskud har været anvendt til erhvervsformål, og som omdannes til beboelse.

Efter ændringsforslagene er det en betingelse, at anvendelsen af de pågældende lejemål er lovlig efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII.

For så vidt angår de private udlejningsejendomme, hvor samtlige beboelseslejemål er ubeboede og uudlejede såvel på tidspunktet for ejerens anmodning om en afgørelse efter de foreslåede regler i lejeloven og boligreguleringsloven som på tidspunktet for ansøgning om tilsagn om tilskud, indebærer ændringsforslagene, at disse ejendomme ligeledes vil være omfattet af bestemmelsen, uanset der i ejendommen er udlejede erhvervslejemål, der udelukkende anvendes til erhvervsformål. Et sådant erhvervslejemål vil dog - som efter de gældende regler - ikke være omfattet af de foreslåede ændringer. Hvis lejemålet berøres ved gennemførelsen af privat byfornyelse, skal der således ske en forholdsmæssig fordeling af udgifterne.

For så vidt angår ledige erhvervslejemål, der udelukkende har været anvendt til erhvervsformål, jf. ændringsforslag nr. 7, er der i lejelovgivningen (pr. 1. januar 1992) åbnet mulighed for fri lejefastsættelse - under visse nærmere betingelser - ved omdannelse af disse lejemål til beboelseslejemål.

Den foreslåede udvidelse indebærer således, at den ejer, som påtænker at omdanne et sådant ledigt erhvervslejemål til beboelseslejemål, herefter vil kunne vælge at gennemføre omdannelsen enten efter lejelovgivningens regler - med den heraf følgende frie lejefastsættelsesmulighed - eller (med tilskud) efter lov om privat byfornyelse - med den heraf følgende øvre grænse for lejefastsættelsen, både efter lov om privat byfornyelse og efter lejelovgivningen.

Når henses til de ikke ubetydelige omkostninger, der må forventes at være forbundet med at ombygge oprindelige erhvervslejemål til beboelseslejemål, og de grænser, der ligger i lejefastsættelsen - både efter lejelovgivningen og lov om privat byfornyelse - og for huslejetilskuddets størrelse, må det formodes, at ordningen primært vil have relevans for erhvervslejemål, der tidligere har været beboelseslejemål, og som nu igen ønskes omdannet til beboelseslejemål.

Men for samtidigt at muliggøre omdannelse af f.eks. oprindelige kontorlejemål samt ledige butiklejemål i beboelsesejendomme, er det hensigten generelt (dvs. omfattende samtlige ejendoms kategorier i lov om privat byfornyelse) at udvide den i medfør af loven fastsatte positivliste til ligeledes at omfatte ændring af rumopdeling samt opsætning af etageadskillelse.

Det er samtidigt hensigten generelt at udvide den i medfør af loven fastsatte positivliste til ligeledes at omfatte opdeling og sammenlægning af beboelseslejligheder samt facade-renovering.

Med hensyn til opdeling og sammenlægning af boliger foreslås det, at for så vidt angår sammenlægning skal den ene bolig på sammenlægningstidspunktet være lovlig tom efter reglerne i kapitel VII i boligreguleringsloven, og at opdelingen/sammenlægningen i øvrigt skal være lovlig, dvs. opfylde de krav, der måtte være fastsat i anden lovgivning, f.eks. bygge-lovgivning og planlovgivning.

For så vidt angår omdannelsen af den del af et beboet og udlejet lejemål, som har været, men som nu ikke længere ønskes anvendt til erhvervsformål, til beboelse bemærkes, at dette skal ske i overensstemmelse med de gældende regler for gennemførelse af privat byfornyelse i beboede private udlejningsejendomme.

Kun hvis der er tale om omdannelsen af den del af et ubeboet og uudlejet lejemål, som har været, men som nu ikke længere ønskes anvendt til erhvervsformål, til beboelse, vil dette skulle ske i overensstemmelse med de i ændringsforslagene foreslåede regler.

Til nr. 2, 3, 6, 11, 14 og 15

Den almenyttige sektor skal efter forslagsstillernes opfattelse ikke inddrages under lov om privat byfornyelse.

Til nr. 9

I private udlejningsejendomme med 12 beboelseslejemål eller derunder kan der kun gennemføres privat byfornyelse, såfremt mindst 75 pct. af lejerne skriftligt accepterer gennemførelsen. I private udlejningsejendomme over denne størrelse kan der kun gennemføres privat byfornyelse, såfremt mindst 60 pct. accepterer gennemførelsen.

De nuværende regler for lejertilslutning kan indebære, at beboere i en ejendom, som overhovedet ikke berøres af et projekt ved privat byfornyelse, via kravet om 75 pct. eller 60 pct. lejertilslutning kan forhindre, at resten af beboerne sammen med udlejeren kan gennemføre et ønsket projekt om privat byfornyelse.

En aftale om privat byfornyelse kan enten omfatte arbejder vedrørende hele ejendommen, f.eks. energibesparende foranstaltninger, eller vedrørende den enkelte lejlighed, f.eks. indsættelse af nyt køkken, eller den kan omfatte begge typer arbejder.

Det foreslås at ændre reglerne om lejertilslutning, hvor der alene er tale om forbedringsarbejder i den enkelte bolig, og hvor lejeren har tilsluttet sig aftalen, såfremt alle lejere har fået tilbud om at indgå aftale med udlejeren om gennemførelse af de samme arbejder i deres lejemål. Det er således ikke hensigten, at udlejeren skal kunne indgå aftale med en enkelt eller nogle få lejere af lejemål, der helt eller delvis anvendes til beboelse,

uden at give de andre beboelseslejere i ejendommen samme mulighed for i deres lejemål at få gennemført de pågældende foranstaltninger.

Kravet om 60/75 pct. lejertilslutning oprettholdes uændret for så vidt angår arbejder, der vedrører hele ejendommen.

Det foreslås således, at der i de tilfælde, hvor aftalen ikke omfatter arbejder, der vedrører hele ejendommen, gives udlejerens mulighed for at indgå aftale om et projekt med de lejere, der ønsker at være med i aftalen om gennemførelse af individuelle foranstaltninger i den enkelte bolig.

Til nr. 10

Ad nr. 02

I større ejendomme kan der forløbe flere uger fra det tidspunkt, hvor den første lejer har underskrevet aftalen om privat byfornyelse, og indtil den sidste underskrift foreligger.

Aftalen anses efter de gældende regler for at være indgået på det tidspunkt, hvor så mange lejere har skrevet under på aftalen, at lovens krav om lejertilslutning på 60 eller 75 pct. er opfyldt.

Dette tidspunkt kender lejerne efter de gældende regler i nogle tilfælde ikke, da udlejerens ikke har pligt til at underrette lejerne herom, men tidspunktet anvendes ved fastlæggelsen af den forrentning, der højst kan danne grundlag for beregningen af lejeforhøjelsen.

Det foreslås derfor, at det gøres til et vilkår for aftalens gyldighed, at udlejerens giver lejerne meddelelse om aftalens indgåelse.

Tidspunktet for meddelelsen foreslås at være udgangspunkt for beregningen af fristerne for nedlæggelse af veto og fremsættelse af krav om genhusning, jf. bemærkningerne ad nr. 05 og 08.

Ad nr. 03

Ved omdannelse af den del i beboede og udlejede blandede lejemål, der anvendes til erhvervsformål, foreslås det, at det skal være et vilkår for aftalens gyldighed, at lejerens skal have udleveret den afgørelse, som er truffet af enten huslejenævnet eller af byfornyelsesnævnet vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt vil kunne opkræves, såfremt

denne del i det pågældende lejemål var beboet.

Ad nr. 04

I § 4 a foreslås det, at lejerens senest ved første lejeaftales indgåelse skal have udleveret den afgørelse, som er truffet af enten huslejenævnet eller af byfornyelsesnævnet vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt vil kunne opkræves, såfremt det ubeboede og uudlejede lejemål/det ledige erhvervslejemål/den del i det ubeboede og uudlejede lejemål, der anvendtes til erhvervsformål, var beboet.

Lejerens skal endvidere senest på samme tidspunkt have udleveret den afgørelse, som er truffet af enten huslejenævnet eller af byfornyelsesnævnet i henhold til § 25 b, stk. 3, i boligreguleringsloven og § 59 b, stk. 3, i lov om leje, vedrørende forholdet mellem ombygningsudgiften og kvaliteten af den udførte ombygning, om de udførte foranstaltninger er omfattet af den fastsatte positivliste samt om lejefastsættelsen er i overensstemmelse med reglerne i den foreslåede § 5 a.

Baggrunden for forslaget er hensynet til de lejere, der som de første indgår en lejeaftale i ejendommen. Disse lejere skal gives mulighed for at kunne vurdere lejens størrelse, både den del, der vedrører gennemførelsen af privat byfornyelse, og den (øvrige) del, der fastsættes i medfør af lejelovgivningens regler. Det vil kun være ved udlejning første gang efter gennemførelse af privat byfornyelse, at lejerens i den enkelte bolig har krav på den omhandlede erklæring, regnskab og afgørelse.

I § 4 b foreslås det, at både udlejer og lejer kan inddrage egen konsulentbistand. Det er tanken, at denne konsulentbistand skal kunne inddrages på et hvilket som helst tidspunkt i gennemførelsesforløbet. Der vil hverken blive stillet særlige krav til den pågældendes faglige baggrund eller til eventuel forsikringsdækning. Det står således udlejer/lejer frit for, hvem de vil antage som konsulent.

Med hensyn til lejernes antagelse af konsulentbistand foreslås det - i lighed med de gældende regler om antagelse af byggesagsrådgiveren - at et (simpelt) flertal af lejerne skal være enige om antagelsen.

Udgiften til udlejers/lejers rådgiver indgår som en del af de samlede aftalte og dokumen-

Bet. o. lovf. vedr. privat byfornyelse

terede ombygningsomkostninger, der danner grundlag for den aftalte lejeforhøjelse (og som der ydes tilskud til).

Det er tanken, at der kan afholdes udgifter til henholdsvis udlejers og lejers konsulentbistand inden for følgende beløbsgrænser pr. lejemål:

De første 5 lejemål kr. 1.000 pr. lejemål, de derpå følgende 5 lejemål kr. 750 pr. lejemål,

de resterende lejemål kr. 500 pr. lejemål.

Hvis f.eks. et projekt omfatter 17 lejemål, vil udlejer og lejerne hver især have mulighed for at antage konsulentbistand for maksimalt kr. 12.250.

Ad nr. 05

Ved gennemførelse af privat byfornyelse i private udlejningsejendomme efter de i dette ændringsforslag foreslåede regler, er der - med undtagelse af omdannelsen af den del i et beboet og udlejet lejemål, der anvendes til erhvervsformål - i sagens natur ingen (bolig)lejere at indgå en aftale med om størrelsen af lejeforhøjelsen.

På denne baggrund foreslås det, at udlejer maksimalt skal kunne forlange en leje uden fradrag af tilskud som følge af gennemførelsen af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder, der beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontant provenu svarende til de dokumenterede udgifter. Ydelsen 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 den sidste børsdag, der ligger forud for tidspunktet for meddelelse af tilsagn.

Det foreslåede maksimum svarer således til, hvad udlejer maksimalt kan forlange i lejeforhøjelse efter den gældende lovs § 5 i de private udlejningsejendomme, hvor der indgås en aftale mellem udlejer og lejerne om gennemførelse af privat byfornyelse, idet der dog ikke er foreslået adgang til at optrappe lejen over maksimalt 8 år, jf. den gældende lovs § 5, stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås endvidere, at reglerne i den gældende lovs § 5, stk. 3-5 og 7, om beregning og opkrævning af en aftalt lejeforhøjelse og reglerne i den gældende lovs § 6 a om beregning

af tilskud ligeledes finder anvendelse på den lejefastsættelse, der kan finde sted i medfør af den foreslåede § 5 a.

Ad nr. 06 og 09

Efter de gældende regler i lov om privat byfornyelse kan lejeren af et beboelseslejemål senest 6 uger efter, at udlejers meddelelse om gennemførelse af arbejderne er kommet frem til lejeren, afvise (nedlægge veto mod) gennemførelsen af arbejder, der alene vedrører det pågældende lejemål.

Både den lejer, som skriftligt har accepteret arbejdernes gennemførelse (har tilsluttet sig aftalen), og den lejer, som ikke skriftligt har accepteret arbejdernes gennemførelse, har denne vetoret.

De gældende regler indebærer, at man først på et relativt sent tidspunkt i forløbet med sikkerhed vil kunne få overblik over projektets samlede omfang. Afhængig af omfanget af det samlede nedlagte veto vil der kunne være risiko for, at projektet - eller dele heraf - ikke vil kunne gennemføres, f.eks. fordi det ikke længere er rentabelt.

For at minimere risikoen herfor, foreslås det derfor at fremrykke tidspunktet for, hvornår lejeren senest kan nedlægge veto, til senest 6 uger efter det tidspunkt, hvor udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejeren.

Efter genhusningsreglen i lov om privat byfornyelse gælder tilsvarende, at lejeren indtil 6 uger efter, at udlejers meddelelse om gennemførelse af arbejderne er kommet frem til lejeren, kan kræve at få tilbudt en erstatningsbolig.

Der gør sig her tilsvarende hensyn gældende som ovenfor anført vedrørende vetoretten, da omfanget af udlejerens genhusningspligt først vil kunne være kendt på et sent tidspunkt i processen, hvor den fysiske iværksættelse af arbejderne kan være umiddelbart forestående og derfor vil blive udskudt til skade for de lejere, der har indgået aftalen.

Det foreslås derfor ligeledes at fremrykke det udgangspunkt for 6 ugers-fristen, inden for hvilken de lejere, der ikke har tiltrådt aftalen, og som ønsker genhusning, skal fremsætte krav herom.

Fristen foreslås at løbe fra det tidspunkt,

hvor udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejeren.

Ad nr. 07 og 010

Efter de gældende regler er der utilsigtet skabt mulighed for, at udlejeren såvel kan omgå genhusningspligten som gøre en lejers veto ret over for arbejder, der udelukkende vedrører dennes lejlighed, illusorisk. Dette kan ske ved, at udlejeren fra begyndelsen sørger for parallelt med aftalen om privat byfornyelse at foretage varsling efter lejelovgivningens regler, således at der kan gennemføres en lejeforhøjelse efter lejelovgivningen i stedet for efter lov om privat byfornyelse i de tilfælde, hvor udlejeren ikke opfylder sin genhusningspligt eller sidder et nedlagt veto overhørig.

Det foreslås derfor, at så længe den lejer, der har indbragt spørgsmålet om veto retten og fået medhold i huslejenævn/boligret, bebor lejemålet, kan der ikke gennemføres lejeforhøjelse hverken efter lejelovgivningen eller lov om privat byfornyelse for så vidt angår de arbejder, der er omfattet af veto retten.

Tilsvarende foreslås vedrørende genhusning, at der ikke som følge af de gennemførte arbejder, uanset om der er tale om arbejder vedrørende hele ejendommen eller arbejder, der udelukkende vedrører den klagende lejers lejemål, kan gennemføres lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse eller lejelovgivningen, så længe lejeren bliver boende.

For såvel genhusning som veto ret foreslås, at udlejeren ved genudlejning skal have mulighed for at hæve lejen efter lejelovgivningens regler.

Ad nr. 08

Efter den gældende lov er ejeren af en privat udlejningsejendom, der ønsker at indgå en aftale med lejerne om privat byfornyelse, forpligtet til at genhuse de lejere, der fremsætter krav herom.

Udlejeren kan således blive forpligtet til at genhuse de lejere, der ikke vil indgå aftale.

Det er fra udlejer side fremført, at genhusningsproblemerne er en væsentlig hindring for igangsætning af privat byfornyelse - især i ejendomme ejet af personer/selskaber, som kun råder over et beskedent antal boliger.

Sammenholdt med genhusningsreglerne i den offentlige byfornyelse er genhusningsreg-

lerne i lov om privat byfornyelse meget vidtgående. Den eneste betingelse, der skal være opfyldt, er, at den pågældende lejer ikke ønsker at indgå en aftale med udlejer om privat byfornyelse og samtidig ikke ønsker at blive boende i ejendommen efter arbejdernes gennemførelse. Der stilles således principielt ikke nogen betingelse om, at den pågældende lejer - modsat den offentlige byfornyelse - økonomisk bliver berørt af aftalen.

Der foreslås derfor en begrænsning af genhusningspligten, dog således at de mindretalsbeskyttelseshensyn, der ligger bag genhusningsreglen i lov om privat byfornyelse, ikke tilsidesættes.

Det foreslås således, at pligten til at genhuse de lejere, der ikke er omfattet af aftalen, kun skal indtræde i det omfang den aftalte lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud, sammen med andre forbedringsforhøjelser, der er gennemført inden for de seneste 3 år, overstiger 80 kr./m², svarende til den gældende beløbsangivelse i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Ad nr. 011

Forslaget er en præcisering af den gældende praksis og skal ses i sammenhæng med, at dette allerede i loven er fastsat for de private andelsboligers vedkommende og samtidigt i lovforslaget foreslås at gælde for de almenyttige boligers vedkommende.

Endvidere foreslås det, at den afgørelse, som er truffet af enten huslejenævnet eller af byfornyelsesnævnet, vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt vil kunne opkræves, såfremt den del i det beboede og udlejede lejemål, der anvendes til beboelse, var beboet, skal vedlægges registreringen af aftalen og ansøgning om tilskud. Afgørelsen må ikke være mere end 6 måneder gammel på ansøgningstidspunktet.

Ad nr. 012

Det foreslås, at ansøgning om tilsagn om tilskud alene vedlægges den afgørelse, som er truffet af enten huslejenævnet eller af byfornyelsesnævnet, vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt vil kunne opkræves, såfremt det ubeboede og uudlejede lejemål/det ledige erhvervslejemål/den del i det ubeboede og uudlejede lejemål, som blev anvendt til erhvervsformål, var beboet. Afgørel-

sen må ikke være mere end 6 måneder gammel på ansøgningstidspunktet.

Ansøgningen skal således ikke vedlægges en rådgivererklæring om, at de påtænkte arbejder er omfattet af positivlisten. Afgørelse herom træffes af enten huslejenævn eller byfornyelsesnævn efter arbejdernes gennemførelse, jf. bemærkningerne til § 01 og § 02. Afgørelsen skal vedlægges udbetalingsansøgningen. Det meddelte tilsagn sker således med forbehold for, at de påtænkte foranstaltninger er omfattet af positivlisten.

Ansøgningen skal i lighed med de gældende regler ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til Boligministeriet.

Det foreslås, at tilskud kun kan bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.

I lighed med de gældende regler for private udlejningsejendomme foreslås det, at ansøgning om udbetaling af tilskud skal indeholde oplysning om de dokumenterede udgifter og de lejermæssige konsekvenser.

Herudover foreslås det, at ansøgningen skal vedlægges den afgørelse, som er truffet af enten huslejenævn eller byfornyelsesnævn efter gennemførelsen af den private byfornyelse. Denne afgørelse indeholder dels en vurdering af forholdet mellem de udførte arbejders kvalitet sammenholdt med den dokumenterede ombygningsudgift, dels en vurdering af, om de udførte arbejder er omfattet af positivlisten, samt om lejefastsættelsen er i overensstemmelse med reglerne i den foreslåede § 5 a. Denne afgørelse gør det unødvendigt dels at kræve en særskilt byggesagsrådgivererklæring, dels revisorattesteret oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter.

Det foreslås endelig, at tilskuddet ydes med virkning fra det tidspunkt, hvor den første lejeforforsikringsaftale træder i kraft. I lighed med de gældende regler sker udbetalingen kvartalsvis bagud til ejeren på grundlag af de i ansøgningsskemaet afgivne oplysninger. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning varetager udbetalingen.

Ad nr. 013

Det foreslås, at hvis lejeren ikke får udleveret de i den foreslåede § 4 a nævnte afgørelser senest ved den første lejeforforsikringsaftales indgåelse, så kan der ikke opkræves nogen leje for de arbej-

der, der er gennemført efter lov om privat byfornyelse. Den eneste leje, der herefter er muligt at opkræve, er den leje, som er fastslået efter de foreslåede regler i lejelovens § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, eller boligreguleringslovens § 25 b, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2.

Ved den første genudlejning efter fraflytning af den lejer, der som den første indgik en lejeforforsikringsaftale efter arbejdernes gennemførelse, vil det dog være muligt at foretage en lejefastsættelse for disse arbejder, men kun efter § 11, stk. 1, 2. pkt., i lov om privat byfornyelse, hvilket er ensbetydende med, at der kun kan ske en lejefastsættelse inden for grænsen for det lejedes værdi og under hensyntagen til en eventuel sparet fremtidig vedligeholdelse.

Til nr. 12 og 13

Det foreslås af tekniske grunde for private andelsboliger og for almennyttige boliger at ændre tidspunktet for fastlæggelsen af den rente, som anvendes til beregning af tilskudsgrundlaget, fra tidspunktet for meddelelse af tilsagn til den sidste børsdag på Københavns Fondsbørs før dette tidspunkt.

Til nr. 16

Det foreslås, at der skal gælde de samme habilitetskrav til den af loven omfattede byggesagsrådgiver, som der gælder for offentligt ansatte.

Forslaget er begrundet i, at Boligministeriet i forbindelse med ansøgning om tilsagn om tilskud - af administrative grunde - ikke modtager andet end selve ansøgningsskemaet. For at undgå enhver tvivl om attestationens rigtighed og dermed om, hvorvidt hele projektet er tilskudsberettiget efter lov om privat byfornyelse, er det derfor fundet nødvendigt at stille dette krav til byggesagsrådgiveren.

Samtidig med byggesagsrådgiverens attestation på ansøgningsskemaet vil den pågældende ligeledes ved sin underskrift skulle erklære, at habilitetskravene er opfyldt.

Til nr. 17

Ad § 01, nr. 1

Det foreslås at forpligte udlejeren til ved efterfølgende indgåelse af lejeforforsikringsaftaler for lejermål, der er ombygget efter lov om privat byfornyelse.

se, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, at oplyse herom i lejeaftalen.

Samtidig foreslås det, at udlejeren, såfremt der ydes tilskud til lejeforhøjelsen efter lov om privat byfornyelse, ligeledes skal oplyse i lejeaftalen om størrelsen af tilskuddet.

Forslaget indebærer, at det i lejeaftalen skal oplyses, med hvilke beløb tilskud ydes for de aftalte betalingsterminer i hele tilskudsperioden. Hvis der f.eks. er aftalt månedsvise lejebetaling, skal det således i lejeaftalen oplyses, hvad tilskuddet udgør pr. måned såvel i perioden, hvor der ydes fuldt tilskud, som i aftrapningsperioden.

Med forslaget sikres det, at lejeren - også i tilfælde, hvor der er sket genudlejning efter ombygningen - får oplysning om, at lejemålet er ombygget efter lov om privat byfornyelse med den deraf følgende særlige beregning af lejeforhøjelse samt eventuelt, at der ydes tilskud til lejeforhøjelsen for det pågældende lejemål.

Hvis udlejeren undlader at opfylde oplysningspligten, kan der ikke beregnes lejeforhøjelse efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse, og eventuel betalt leje kan lejeren kræve tilbagebetalt. Sag herom indbringes efter de almindelige regler i lejeloven for boligretten.

Tilbagebetalingskravet forrentes med en årlig rente, der fastsættes efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Ad § 01, nr. 2

Det foreslås, at udgifter, som udlejer afholder til dækning af konsulentbistand efter § 4 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om privat byfornyelse, i de tilfælde, hvor et privat byfornyelsesprojekt opgives, ligesom for udgifter til byggesagsrådgivning efter de gældende bestemmelser i lovens § 51, stk. 3, efter samme regler kan dækkes over lejen.

Forslaget indebærer, at der gives udlejeren mulighed for over lejen at få dækket udgifter til konsulentbistand i henhold til den foreslåede § 4 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om privat byfornyelse, således at udgiften pålignes lejen for de lejere, som har foranlediget konsulentbistand.

Ad § 01, nr. 3

Ved ombygning af ubeboede og uudlejede lejemål i private udlejningsejendomme og leje-

mål, der enten udelukkende eller delvis anvendes til erhvervsformål, er det en forudsætning, at lejen før ombygningen er kendt, idet denne leje med et forbedringstillæg beregnet efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse er den leje, der efter ombygningen højest vil kunne opkræves.

Da lejemålene imidlertid enten ikke er udlejede på ombygningstidspunktet eller senest helt eller delvis har været udlejet til erhvervsformål, er der ikke fastsat en leje, som vil kunne anvendes ved den endelige lejefastsættelse.

Formålet med de foreslåede bestemmelser er således at tilvejebringe en »førleje«, der vil kunne anvendes ved den endelige lejefastsættelse.

På denne baggrund foreslås det i de kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, at udlejeren kan anmode byfornyelsesnævnet om at træffe afgørelse vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt ville kunne opkræves, såfremt det ubeboede lejemål var beboet, eller såfremt erhvervslejemålet var udlejet udelukkende til beboelse.

Byfornyelsesnævnet skal således for det enkelte lejemål tage stilling til det lejedes værdi som var det et beboelseslejemål.

Samtidig foreslås det, at byfornyelsesnævnet, når ombygningsarbejderne er udført, afgør, om den ombygningsudgift, som udlejeren har lagt til grund for beregningen af lejeforhøjelsen, svarer til den kvalitet, som lejemålet er tilført ved ombygningen.

Byfornyelsesnævnet skal således foretage en vurdering af, om der er balance imellem pris og kvalitet for den udførte ombygning.

Det foreslås ligeledes, at nævnet vurderer, om de udførte ombygningsarbejder er af en art, der er omfattet af positivlisten, og om lejeforhøjelsen er beregnet i overensstemmelse med de særlige regler i den foreslåede § 5 a i lov om privat byfornyelse.

I det omfang byfornyelsesnævnet finder, at lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse hermed, f.eks. hvis nævnet er af den opfattelse, at ombygningsudgiften er for høj i forhold til den opnåede kvalitet, eller hvis der indgår arbejder, som ikke er omfattet af positivlisten, ændrer nævnet lejeforhøjelsen.

Forslaget skal bl.a. ses i lyset af, at der på ombygningstidspunktet ikke er en lejer som modpart til udlejer i det aftaleforhold, som i andre ombygningssituationer efter lov om privat byfornyelse er et bærende element.

Det er en forudsætning for imødekommelse af anmodning om fastsættelse af en førleje, at der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse.

Når udlejer efterfølgende anmoder byfornynelsesnævnet om at tage stilling til ombygningen og den beregnede huslejestigning, skal udlejer samtidig forelægge ombygningsregnskabet for nævnet. Oplysningerne i regnskabet om de afholdte og dokumenterede udgifter fordelt på de enkelte lejemaal samt om lejestigninger skal være attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling.

Ad § 02, nr. 1

For at sikre, at lejeforhøjelse efter den foreslåede regel i § 51, stk. 4, ikke fordeles på samtlige lejemaal via budgettet, foreslås bestemmelsen ændret således, at udgifterne lige som udgifterne efter den gældende bestemmelse i § 51, stk. 3, ikke skal optages på budgettet.

Ad § 02, nr. 2

Ved ombygning af ubeboede og uudlejede lejemaal i private udlejningsejendomme og lejemaal, der enten udelukkende eller delvis anvendes til erhvervsformål, er det en forudsætning, at lejen før ombygningen er kendt, idet denne leje med et forbedringstillæg beregnet efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse er den leje, der efter ombygningen højest vil kunne opkræves.

Da lejemalet imidlertid enten ikke er udløjet på ombygningstidspunktet eller senest helt eller delvis har været udløjet til erhvervsformål, er der ikke fastsat en leje, som vil kunne anvendes ved den endelige lejefastsættelse.

Formålet med de foreslåede bestemmelser er således at tilvejebringe en »førleje«, der vil kunne anvendes ved den endelige lejefastsættelse.

På denne baggrund foreslås det i de kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V finder anvendelse, at udlejer kan anmode huslejenævnet om at træffe afgørelse vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt

ville kunne opkræves, såfremt det ubeboede lejemaal var beboet, eller såfremt erhvervslejemalet var udløjet udelukkende til beboelse.

Huslejenævnet skal for den enkelte lejlighed tage stilling til såvel det lejedes værdi som til budgetlejen, idet nævnet ved sin afgørelse også skal vurdere, om den ansatte leje vil være mere byrdefuld efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, for den enkelte lejlighed. Denne vurdering vil være relevant i de tilfælde, hvor ombygningen vedrører en ejendom - som defineret i § 4 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene - der består af flere bygninger, der ikke alle er udløjet ved ombygningen.

Samtidig foreslås det, at huslejenævnet, når ombygningsarbejderne er udført, afgør, om den ombygningsudgift, som udlejer har lagt til grund for beregningen af lejeforhøjelsen, svarer til den kvalitet, som lejemalet er tilført ved ombygningen.

Huslejenævnet skal således foretage en vurdering af, om der er balance imellem pris og kvalitet for den udførte ombygning.

Det foreslås ligeledes, at nævnet vurderer, om de udførte ombygningsarbejder er af en art, der er omfattet af positivlisten, og om lejeforhøjelsen er beregnet i overensstemmelse med de særlige regler i den foreslåede § 5 a i lov om privat byfornyelse.

I det omfang huslejenævnet finder, at lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse hermed, f.eks. hvis nævnet er af den opfattelse, at ombygningsudgiften er for høj i forhold til den opnåede kvalitet, eller hvis der indgår arbejder, som ikke er omfattet af positivlisten, ændrer nævnet lejeforhøjelsen.

Forslaget skal bl.a. ses i lyset af, at der på ombygningstidspunktet ikke er en lejer som modpart til udlejer i det aftaleforhold, som i andre ombygningssituationer efter lov om privat byfornyelse er et bærende element.

Huslejenavnets afgørelse vedrørende førlejen er bindende i tilfælde af en senere indbringelse for nævnet.

Det er en forudsætning for imødekommelse af anmodning om fastsættelse af en førleje, at der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse.

Når udlejer efterfølgende anmoder huslejenævnet om at tage stilling til ombygningen og den beregnede huslejestigning, skal udleje-

ren samtidig forelægge ombygningsregnskabet for nævnet. Oplysningerne i regnskabet om de afholdte og dokumenterede udgifter fordelt på de enkelte lejemål og lejestigninger skal være attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling.

Til nr. 18

For lejeaftaler, som er indgået inden de foreslåede regler træder i kraft, foreslås indført en overgangsordning, således at reglerne først finder anvendelse for disse lejemål ved førstkomende genudlejning.

Baadsgaard (S) fmd. Else Marie Mortensen (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)
Grete Schødts (S) Søren Hansen (S) Svend Aage Jensen (CD) Jørgen Estrup (RV)
Lysholm Christensen (KRF) Pernille Sams (KF) Aagaard (KF) John Vinther (KF)
Bodil Thrane (V) Mejdahl (V) Svend Erik Hovmand (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm.
Pelle Voigt (SF)