

går indsigelsen forbedringsarbejder, som kun vedrører den pågældendes bolig, anses indsigelsen som et krav fra lejeren om, at arbejdet udsættes, indtil lejligheden bliver ledig. Kommunalbestyrelsen kan – som hidtil – uanset at lejeren modsætter sig det, give påbud om, at visse foranstaltninger gennemføres, jfr. den foreslåede § 19, stk. 6, 2. pkt. (nr. 23).

Til nr. 24

I andre ejendomme end udlejningsejendomme – ejendomme opdelt i ejerlejligheder eller andelsboliger – hvor samtlige lejligheder bebos af ejerne/ andelshaverne, finder reglerne i § 19, stk. 3–5, om kollektivt veto ikke anvendelse. Ejendommens kompetente forsamling forudsættes at tage stilling til, om kommunalbestyrelsens opfordring efter § 19, stk. 1, til at fremkomme med et projekt, skal følges. Den enkelte beboer kan derimod forlange visse nærmere foranstaltninger, der alene vedrører den pågældendes bolig (individuel veto), udsat, til han fraflytter eller sælger boligen. § 19 a, stk. 1, indebærer ikke nogen realitetsændring i forhold til den gældende § 21, stk. 4. Dog er der i stk. 2 foreslået en frist på 6 uger fra kravets fremsættelse, efter at den kompetente forsamling har vedtaget at efterkomme kommunens opfordring til at udarbejde projekt. Det vil fremgå af vedtægterne for ejerforeningen eller andelsboligforeningen, hvad der forstås ved den kompetente forsamling. Det er foreslået, at kravet skal fremsættes til kommunen, som herefter kan lade fremsatte krav om udsættelse af arbejder indgå i behandlingen af det fremsendte projekt.

Der er i det foregående set bort fra énfamiliehusse, hvor den individuelle vetoret ikke har selvstændig betydning.

Det er i den nye § 19 b foreslået, at bestemmelserne i § 19, stk. 3–5, finder tilsvarende anvendelse på de lejligheder, der er udlejet, medens § 19, stk. 6, (individuel veto) finder anvendelse for samtlige lejligheder i ejendommen. Baggrunden for forslaget er, at lejerne – som det er hovedsigtet i lejelovgivning – bør have samme beskyttelse som lejere i »rene« udlejningsejendomme. Ved opgørelsen af indsigelser kan der i disse »blandede« ejendomme imidlertid opstå situationer, som kan forekomme urimelige, idet ganske få lejere har mulighed for at nedlægge veto og dermed hindre gennemførelsen af et projekt, som støttes af de øvrige beboere. For at undgå disse situationer er det foreslået, at et projekt kun kan blive forkastet, såfremt et flertal

af beboerne – uanset ejer/lejerstatus – har fremsat indsigelse imod projektet.

Til nr. 25 og 26

Efter ordlyden i den gældende § 20, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen med hjemmel i denne bestemmelse meddele påbud, såfremt ejeren ikke har fremsendt projekt efter opfordring eller gennemførelsen af foranstaltninger kræver påbud efter § 19, stk. 5, dvs. ved kollektivt veto. Formuleringen har givet anledning til fortolkningstvivl, herunder hvilke foranstaltninger kommunalbestyrelsen kan påbyde den »passive« ejer at gennemføre.

Bestemmelsen i stk. 1 foreslås herefter formuleret således, at den kun omfatter det forhold, at ejeren ikke har fremsendt projekt. Det er endvidere præciseret, at et påbud kun kan omfatte de begrænsede foranstaltninger, som er nævnt i § 19, stk. 5, nr. 1–4. Det er herved forudsat, at kommunalbestyrelsen meddeler ejeren påbud om at udarbejde og fremsende projekt inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist. Påbud i tilfælde af kollektivt veto forudsættes meddelt i medfør af § 19, stk. 5.

Efter den gældende bestemmelse i § 20, stk. 2, kan en ejer, såfremt han ikke mener at kunne gennemføre påbudte foranstaltninger, forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Kommunernes Landsforening har peget på, at bestemmelsen bl.a. har den uheldige økonomiske konsekvens, at kommunerne i forbindelse med vedtagelse af byfornyelsesbeslutninger vanskeligt kan skønne over, i hvilket omfang de private ejere ønsker at gøre brug af overtagelsesretten. Kommunernes muligheder for på dette tidspunkt at skaffe sig et rimeligt og realistisk overblik over de økonomiske konsekvenser af beslutningen bliver derfor – som følge af bestemmelsen – væsentligt forringet. Kommunernes Landsforening ønsker derfor en begrænsning af ejerens mulighed for at begære ejendommen overtaget svarende til, hvad der gælder i den øvrige lovgivning vedrørende regulering af fast ejendom.

Ejeren er beskyttet, dels ved den nye formulering af § 20, stk. 1, om »ejerveto«, dels ved bestemmelsen i lovens § 52, hvor ejendommen under visse betingelser kan kræves overtaget. Tilsvarende bestemmelser findes i kommuneplanloven.

På baggrund af de ulemper, som Kommunernes Landsforening har påpeget, må ministeriet være enig i, at ejeren ikke bør tillægges en videregående ret til at kræve overtagelse i forhold til, hvad der