

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 lejtertilslutning, 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 udlejer – 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 udlejer. Baggrunden for forslaget er, at nye lejere – inden de indgår en lejeaftale med udlejer – 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.