

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,