

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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren 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 lejeren 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 lejeren 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.

Lejeren 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 lejeren 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-