

## 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 lejer af et beboelseslejemål senest 6 uger efter, at udlejers meddelelse om gennemførelse af arbejderne er kommet frem til lejer, 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 lejer senest kan nedlægge veto, til senest 6 uger efter det tidspunkt, hvor udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejer.

Efter genhusningsreglen i lov om privat byfornyelse gælder tilsvarende, at lejer indtil 6 uger efter, at udlejers meddelelse om gennemførelse af arbejderne er kommet frem til lejer, 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,