

hvor udlejerens meddelelse om aftalens indgåelse er kommet frem til lejeren.

Ad nr. 07 og 010

Efter de gældende regler er der utilsigtet skabt mulighed for, at udlejerens såvel kan omgå genhusningspligten som gøre en lejers veto ret over for arbejder, der udelukkende vedrører dennes lejlighed, illusorisk. Dette kan ske ved, at udlejerens fra begyndelsen sørger for parallelt med aftalen om privat byfornyelse at foretage varsling efter lejelovgivningens regler, således at der kan gennemføres en lejeforhøjelse efter lejelovgivningen i stedet for efter lov om privat byfornyelse i de tilfælde, hvor udlejerens ikke opfylder sin genhusningspligt eller sidder et nedlagt veto overhørig.

Det foreslås derfor, at så længe den lejer, der har indbragt spørgsmålet om veto retten og fået medhold i huslejenævn/boligret, bebor lejemålet, kan der ikke gennemføres lejeforhøjelse hverken efter lejelovgivningen eller lov om privat byfornyelse for så vidt angår de arbejder, der er omfattet af veto retten.

Tilsvarende foreslås vedrørende genhusning, at der ikke som følge af de gennemførte arbejder, uanset om der er tale om arbejder vedrørende hele ejendommen eller arbejder, der udelukkende vedrører den klagende lejers lejemål, kan gennemføres lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse eller lejelovgivningen, så længe lejeren bliver boende.

For såvel genhusning som veto retten foreslås, at udlejerens ved genudlejning skal have mulighed for at hæve lejen efter lejelovgivningens regler.

Ad nr. 08

Efter den gældende lov er ejeren af en privat udlejningsejendom, der ønsker at indgå en aftale med lejerne om privat byfornyelse, forpligtet til at genhuse de lejere, der fremsætter krav herom.

Udlejerens kan således blive forpligtet til at genhuse de lejere, der ikke vil indgå aftale.

Det er fra udlejerens side fremført, at genhusningsproblemerne er en væsentlig hindring for igangsætning af privat byfornyelse - især i ejendomme ejet af personer/selskaber, som kun råder over et beskedent antal boliger.

Sammenholdt med genhusningsreglerne i den offentlige byfornyelse er genhusningsreg-

lerne i lov om privat byfornyelse meget vidtgående. Den eneste betingelse, der skal være opfyldt, er, at den pågældende lejer ikke ønsker at indgå en aftale med udlejer om privat byfornyelse og samtidig ikke ønsker at blive boende i ejendommen efter arbejderens gennemførelse. Der stilles således principielt ikke nogen betingelse om, at den pågældende lejer - modsat den offentlige byfornyelse - økonomisk bliver berørt af aftalen.

Der foreslås derfor en begrænsning af genhusningspligten, dog således at de mindretalsbeskyttelseshensyn, der ligger bag genhusningsreglen i lov om privat byfornyelse, ikke tilsidesættes.

Det foreslås således, at pligten til at genhuse de lejere, der ikke er omfattet af aftalen, kun skal indtræde i det omfang den aftalte lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud, sammen med andre forbedringsforhøjelser, der er gennemført inden for de seneste 3 år, overstiger 80 kr./m², svarende til den gældende beløbsangivelse i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Ad nr. 011

Forslaget er en præcisering af den gældende praksis og skal ses i sammenhæng med, at dette allerede i loven er fastsat for de private andelsboligers vedkommende og samtidigt i lovforslaget foreslås at gælde for de almenyttige boligers vedkommende.

Endvidere foreslås det, at den afgørelse, som er truffet af enten huslejenævnet eller af byfornylsesnævnet, vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt vil kunne opkræves, såfremt den del i det beboede og udlejede lejemål, der anvendes til beboelse, var beboet, skal vedlægges registreringen af aftalen og ansøgning om tilskud. Afgørelsen må ikke være mere end 6 måneder gammel på ansøgningstidspunktet.

Ad nr. 012

Det foreslås, at ansøgning om tilsagn om tilskud alene vedlægges den afgørelse, som er truffet af enten huslejenævnet eller af byfornylsesnævnet, 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, som blev anvendt til erhvervsformål, var beboet. Afgørel-