

se, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, at oplyse herom i lejeaftalen.

Samtidig foreslås det, at udlejeren, såfremt der ydes tilskud til lejeforhøjelsen efter lov om privat byfornyelse, ligeledes skal oplyse i lejeaftalen om størrelsen af tilskuddet.

Forslaget indebærer, at det i lejeaftalen skal oplyses, med hvilke beløb tilskud ydes for de aftalte betalingsterminer i hele tilskudsperioden. Hvis der f.eks. er aftalt månedsvise lejebetaling, skal det således i lejeaftalen oplyses, hvad tilskuddet udgør pr. måned såvel i perioden, hvor der ydes fuldt tilskud, som i aftrapningsperioden.

Med forslaget sikres det, at lejeren - også i tilfælde, hvor der er sket genudlejning efter ombygningen - får oplysning om, at lejemålet er ombygget efter lov om privat byfornyelse med den deraf følgende særlige beregning af lejeforhøjelse samt eventuelt, at der ydes tilskud til lejeforhøjelsen for det pågældende lejemål.

Hvis udlejeren undlader at opfylde oplysningspligten, kan der ikke beregnes lejeforhøjelse efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse, og eventuel betalt leje kan lejeren kræve tilbagebetalt. Sag herom indbringes efter de almindelige regler i lejeloven for boligretten.

Tilbagebetalingskravet forrentes med en årlig rente, der fastsættes efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Ad § 01, nr. 2

Det foreslås, at udgifter, som udlejer afholder til dækning af konsulentbistand efter § 4 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om privat byfornyelse, i de tilfælde, hvor et privat byfornyelsesprojekt opgives, ligesom for udgifter til byggesagsrådgivning efter de gældende bestemmelser i lovens § 51, stk. 3, efter samme regler kan dækkes over lejen.

Forslaget indebærer, at der gives udlejeren mulighed for over lejen at få dækket udgifter til konsulentbistand i henhold til den foreslåede § 4 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om privat byfornyelse, således at udgiften pålignes lejen for de lejere, som har foranlediget konsulentbistand.

Ad § 01, nr. 3

Ved ombygning af ubeboede og uudlejede lejemål i private udlejningsejendomme og leje-

mål, der enten udelukkende eller delvis anvendes til erhvervsformål, er det en forudsætning, at lejen før ombygningen er kendt, idet denne leje med et forbedringstillæg beregnet efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse er den leje, der efter ombygningen højest vil kunne opkræves.

Da lejemålene imidlertid enten ikke er udlejede på ombygningstidspunktet eller senest helt eller delvis har været udlejet til erhvervsformål, er der ikke fastsat en leje, som vil kunne anvendes ved den endelige lejefastsættelse.

Formålet med de foreslåede bestemmelser er således at tilvejebringe en »førleje«, der vil kunne anvendes ved den endelige lejefastsættelse.

På denne baggrund foreslås det i de kommuner, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, at udlejeren kan anmode byfornyelsesnævnet om at træffe afgørelse vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt ville kunne opkræves, såfremt det ubeboede lejemål var beboet, eller såfremt erhvervslejemålet var udlejet udelukkende til beboelse.

Byfornyelsesnævnet skal således for det enkelte lejemål tage stilling til det lejedes værdi som var det et beboelseslejemål.

Samtidig foreslås det, at byfornyelsesnævnet, når ombygningsarbejderne er udført, afgør, om den ombygningsudgift, som udlejeren har lagt til grund for beregningen af lejeforhøjelsen, svarer til den kvalitet, som lejemålet er tilført ved ombygningen.

Byfornyelsesnævnet skal således foretage en vurdering af, om der er balance imellem pris og kvalitet for den udførte ombygning.

Det foreslås ligeledes, at nævnet vurderer, om de udførte ombygningsarbejder er af en art, der er omfattet af positivlisten, og om lejeforhøjelsen er beregnet i overensstemmelse med de særlige regler i den foreslåede § 5 a i lov om privat byfornyelse.

I det omfang byfornyelsesnævnet finder, at lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse hermed, f.eks. hvis nævnet er af den opfattelse, at ombygningsudgiften er for høj i forhold til den opnåede kvalitet, eller hvis der indgår arbejder, som ikke er omfattet af positivlisten, ændrer nævnet lejeforhøjelsen.