

Forslaget skal bl.a. ses i lyset af, at der på ombygningstidspunktet ikke er en lejer som modpart til udlejer i det aftaleforhold, som i andre ombygningssituationer efter lov om privat byfornyelse er et bærende element.

Det er en forudsætning for imødekommelse af anmodning om fastsættelse af en førleje, at der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse.

Når udlejer efterfølgende anmoder byfornynelsesnævnet om at tage stilling til ombygningen og den beregnede huslejestigning, skal udlejer samtidig forelægge ombygningsregnskabet for nævnet. Oplysningerne i regnskabet om de afholdte og dokumenterede udgifter fordelt på de enkelte lejemaal samt om lejestigninger skal være attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling.

Ad § 02, nr. 1

For at sikre, at lejeforhøjelse efter den foreslåede regel i § 51, stk. 4, ikke fordeles på samtlige lejemaal via budgettet, foreslås bestemmelsen ændret således, at udgifterne lige som udgifterne efter den gældende bestemmelse i § 51, stk. 3, ikke skal optages på budgettet.

Ad § 02, nr. 2

Ved ombygning af ubeboede og uudlejede lejemaal i private udlejningsejendomme og lejemaal, 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 lejemalet imidlertid enten ikke er udlæjet på ombygningstidspunktet eller senest helt eller delvis har været udlæjet 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 finder anvendelse, at udlejer kan anmode huslejenævnet om at træffe afgørelse vedrørende den leje, som efter lejelovgivningens regler lovligt

ville kunne opkræves, såfremt det ubeboede lejemaal var beboet, eller såfremt erhvervslejemalet var udlæjet udelukkende til beboelse.

Huslejenævnet skal for den enkelte lejlighed tage stilling til såvel det lejedes værdi som til budgetlejen, idet nævnet ved sin afgørelse også skal vurdere, om den ansatte leje vil være mere byrdefuld efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, for den enkelte lejlighed. Denne vurdering vil være relevant i de tilfælde, hvor ombygningen vedrører en ejendom - som defineret i § 4 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene - der består af flere bygninger, der ikke alle er udlæjede ved ombygningen.

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

Huslejenævnet 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 huslejenævnet 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.

Forslaget skal bl.a. ses i lyset af, at der på ombygningstidspunktet ikke er en lejer som modpart til udlejer i det aftaleforhold, som i andre ombygningssituationer efter lov om privat byfornyelse er et bærende element.

Huslejenavnets afgørelse vedrørende førlejen er bindende i tilfælde af en senere indbringelse for nævnet.

Det er en forudsætning for imødekommelse af anmodning om fastsættelse af en førleje, at der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse.

Når udlejer efterfølgende anmoder huslejenævnet om at tage stilling til ombygningen og den beregnede huslejestigning, skal udleje-