

Beboerrepræsentanternes adgang til at indgå aftale med udlejer efter den foreslåede bestemmelse retter sig primært mod arbejder, der vedrører hele ejendommen. Der kan dog også være tale om forbedringer, der skal gennemføres i enkelte lejemål. Den foreslåede bestemmelse angiver bl.a. af denne grund nogle procedurer til beskyttelse af mindretallet.

Beboerrepræsentanterne skal således efter beboermødet skriftligt orientere lejerne om udfaldet af mødet med oplysning om, at 1/4 af beboerne inden 2 uger kan forlange, at beboerrepræsentanterne afholder en urafstemning blandt ejendommens beboere.

Herudover gælder ligeledes de tilsvarende mindretalsbeskyttelsesregler som ved indgåelse af aftaler mellem udlejer og lejere. Dette indebærer f.eks., at lejerens adgang til at nedlægge veto efter § 6 i lov om privat byfornyelse, ligeledes finder anvendelse ved aftaler, som beboerrepræsentanterne har indgået.

Herudover foreslås det, at den enkelte lejer får adgang til at få prøvet den af beboerrepræsentanterne indgåede aftale efter bestemmelserne i § 12 i lov om privat byfornyelse.

Endvidere foreslås det i overensstemmelse med gældende praksis præciseret, at bestemmelserne i lejelovens § 66 ikke finder anvendelse ved gennemførelse af arbejder efter lov om privat byfornyelse.

Endelig foreslås det af redaktionelle grunde, at § 3, stk. 1, 3. pkt. og § 3, stk. 3, i den gældende lov overføres til den foreslåede § 3, stk. 3. For så vidt angår § 3, stk. 1, 3. pkt., i den gældende lov, er det samtidig præciseret i overensstemmelse med § 6, 2. pkt., i bekendtgørelse om privat byfornyelse, at beboerrepræsentanterne skal inddrages i projektet inden de øvrige lejere inddrages.

#### Til nr. 8

Det foreslås, at det skal være et vilkår for aftalens gyldighed, at den er indgået på en af Boligministeriet udarbejdet aftaleblanket. Forslaget skal sikre, at parterne i videst muligt omfang bliver gjort opmærksom på forhold, som bør/kan indgå som et element i udformningen af den endelige aftale.

Det foreslås endvidere i overensstemmelse med gældende praksis præciseret, at såfremt de i § 4, stk. 1, 1. og 2. pkt., omhandlede erklæringer afgives af en inhabil byggesagsrådgiver, er aftalen ugyldig.

Som en konsekvens af den foreslåede § 1, nr. 6 om aftalekompetence for beboerrepræsentanterne, foreslås det, at den gældende 6-ugers frist for registrering af aftaler mellem udlejer og lejere ligeledes skal gælde for den aftale, som beboerrepræsentanterne indgår med udlejer.

#### Til nr. 9

Det foreslås at ophæve adgangen til at aftale en optrapning af lejeforhøjelsen (i højst 8 år efter arbejderens gennemførelse) og/eller at lejen ikke skal kunne hæves i det første år efter arbejderens gennemførelse.

Primo november 1995 var i Bygge- og Boligstyrelsen registeret 427 indgåede aftaler. Ud af disse aftaler var der 1 aftale, hvor lejen ikke blev hævet i det første år efter arbejderens gennemførelse og 2 aftaler, hvor der var aftalt optrapning på henholdsvis 2 og 8 år.

Adgangen til at aftale en optrapning af lejeforhøjelsen (i højst 8 år efter arbejderens gennemførelse) og/eller at lejen ikke skal kunne hæves i det første år efter arbejderens gennemførelse, blev indført i forbindelse med at lov om privat byfornyelse trådte i kraft 1. juli 1992.

Baggrunden herfor var lejerens mulighed for over en periode på op til 8 år at kunne tilpasse sig til den fulde aftalte lejeforhøjelse. Efter indførelsen af tilskuddet (til den aftalte lejeforhøjelse) pr. 1. januar 1993 har denne tilpasningsmulighed som det fremgår af den ovenfor nævnte statistik reelt ikke være benyttet, idet tilskudsmodellen har den samme effekt for lejeren. Hertil kommer, at set fra lejers side vil en aftale om optrapning både indebære en højere slutleje end hvis dette ikke var aftalt og man vil samlet set få mindre i tilskud.

På denne baggrund foreslås det derfor af foreningsmæssige grunde at ophæve de pågældende bestemmelser.

Som en konsekvens af den foreslåede § 1, nr. 6 om aftalekompetence for beboerrepræsentanterne, foreslås det endvidere, at tidspunktet for beregning af rente, der danner grundlag for beregning af maksimum for den lejeforhøjelse, som beboerrepræsentanterne indgår med udlejer, skal være det samme som ved aftaler mellem udlejer og lejere.

#### Til nr. 10

Forslaget er en konsekvens af, at man i lov om midlertidig regulering af boligforholdene med virkning fra den 1. januar 1995 har ophævet § 18 a kontoen og ordningen med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer.

#### Til nr. 11

Det foreslås, at der i lighed med gennemførelse af forbedringsarbejder efter lejelovgivningen og gennemførelse af offentlig byfornyelse gives mulighed for, at udlejer i de beboede private udlejningsejendomme kan opkræves den aftalte lejeforhøjelse som