

De foreslåede ændringer er konsekvenser af, at lov om privat byfornyelse indarbejdes i lov om byfornyelse som aftalt boligforbedring.

Forslaget indebærer, at huslejenævnet skal kunne tage stilling til vedligeholdelsesandelens størrelse af det samlede projekt som følge af, at positivlisten efter lov om privat byfornyelse ikke videreføres ved indarbejdelse af loven i lov om byfornyelse.

Til nr. 9

Forslaget skal ses på baggrund af forslaget til den nye byfornyelseslov, hvor det foreslås, at der for den aftalte boligforbedring skal gælde et maksimum for størrelsen af vedligeholdelsesandelen i det samlede projekt svarende til 20 pct.

Den foreslåede § 25 d åbner mulighed for, at udlejer og kommunen kan få en afgørelse af vedligeholdelsesandelen i et projekt i huslejenævnet efter tilsvarende principper som ved nævnets forhåndsafgørelse af en lejeforhøjelse efter § 25 a.

For udlejers vedkommende skal dette ses i lyset af, at en overskridelse af den tilladte vedligeholdelsesandel vil få den konsekvens, at der ikke kan opkræves en lejeforhøjelse for overskridelsen.

For kommunen gælder, at den i forbindelse med vurderingen af de lejemæssige konsekvenser – både efter aftalt boligforbedring og lejelovgivning – inden aftalen indgås, ligeledes kan have behov for at få huslejenævnets vurdering af vedligeholdelsesandelens størrelse.

Det skal være frivilligt for udlejer og kommunen, om de vil anmode om nævnets vurdering. Hvis udlejer har fået nævnets vurdering, kan kommunen dog kun anmode herom, hvis projektet efterfølgende ændres inden kommunens erklæring.

Såfremt lejerne ønsker en vurdering af vedligeholdelsesdelens størrelse, må dette behov dækkes via den almindelige adgang til at få partsrådgivning eller via den kommunale erklæring.

Til § 4

De foreslåede ændringer er konsekvensrettelser som følge af forslag til lov om byfornyelse.

Til § 5

Til nr. 1

Det er i § 175 i forslaget til ny byfornyelseslov foreslået, at ejeren af en ejendom, der er ombygget efter bestemmelserne i lov om byfornyelse, for ejendommen skal udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplaner for hele den ombyggede ejendom, og at disse

planer skal revideres hvert 5. år i den periode, hvor der udbetales offentlig støtte til ejendommen.

Det er i § 175 i byfornyelseslovforslaget bl.a. angivet, at kommunen skal føre tilsyn med ejerens overholdelse af planerne, og at uenighed om ejerens opfyldelse af disse drifts- og vedligeholdelsesplaner tillige af 1/4 af lejerne eller af beboerrepræsentanterne kan indbringes for huslejenævnet henholdsvis byfornyelsesnævnet.

Det er i bemærkningerne til § 175 forudsat, at der etableres mulighed for, at tvangsadministrationsloven også skal kunne finde anvendelse på ejerens gentagne undladelse af at overholde pligten til at udarbejde og følge drifts- og vedligeholdelsesplaner for den ombyggede ejendom i støtteperioden.

Det foreslås derfor, at der bliver samme adgang til at træffe afgørelse om tvangsadministration af en byfornyet udlejningsejendom, hvor udlejeren ikke overholder sin pligt efter lov om byfornyelse til at udarbejde og følge drifts- og vedligeholdelsesplaner for ejendommen i hele støtteperioden, som gælder ved en udlejers tilsidesættelse af vedligeholdelsespåbud efter boligreguleringsloven.

Da beslutninger om tvangsadministration træffes af huslejenævnet i de regulerede kommuner, er det foreslået, at byfornyelsesnævnet i de uregulerede kommuner skal kunne træffe beslutning om tvangsadministration, i stedet for at beslutning herom skal træffes ved en boligretsdøm. Herved opnås en mindre ressourcekrævende mulighed for at sikre, at udlejeren overholder sin pligt til drifts- og vedligeholdelsesplanlægning.

Til nr. 2, 3, 8 og 9

De foreslåede ændringer er redaktionelle konsekvenser af forslaget under nr. 1.

Til nr. 4-7

De foreslåede ændringer er konsekvensrettelser som følge af forslag til lov om byfornyelse.

Til § 6

Ændringen er redaktionel. Den omfatter dels en konsekvensrettelse som følge af forslaget til lov om byfornyelse, dels en ophævelse af en henvisning til en bestemmelse i lov om byfornyelse og boligforbedring, som mistede sin relevans for ejerlejlighedsloven ved en forenkling af lov om byfornyelse og boligforbedring i 1993.