

Det er endvidere hensigten i vejledningen om aftalt boligforbedring at tydeliggøre, at bestemmelserne om indgåelse af aftale om boligforbedring i forbindelse med genudlejning af et beboelseslejemål ikke bør anvendes som en tilskudsordning for udlejeren til at gennemføre vedligeholdelse og forbedringer i sådanne lejligheder.

Ad nr. 84

Ændringsforslaget er fremsat på baggrund af en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond, om fondens medfinansiering af den aftalte boligforbedring for så vidt angår private udlejningsejendomme. Baggrunden for aftalen er et ønske om at etablere en forbedret incitamentsstruktur for såvel ejeres som lejerens anvendelse af aftalt boligforbedring.

Ændringen skal ses i sammenhæng med en række andre ændringer, der har til hensigt at sikre, at ejere og lejere kan indgå aftale om modernisering af ejendomme med mulighed for at kunne finansiere udgifterne hertil på attraktive vilkår. For udlejer er der foreslået adgang til at optage lån hos Grundejernes Investeringsfond på gunstige vilkår, og for lejerne er der foreslået et yderligere tilskud på 10 pct. af huslejeforhøjelsen, således at det samlede tilskud bliver på 50 pct.

Det anses herefter ikke længere for nødvendigt at fastsætte en særlig maksimumsgrænse for vedligeholdelsesandelen i et projekt.

Samtidig kan det oplyses, at der heller ikke efter de gældende regler i lov om privat byfornyelse gælder et maksimum for vedligeholdelsesandelen i et projekt. Herudover kan det bemærkes, at der er tale om en aftale mellem lejer og udlejer, at lejer får oplyst de huslejemæssige konsekvenser, hvis projektet gennemføres efter henholdsvis dette kapitel og efter lejelovgivningen, samt at der indføres krav om, at lejerne skal have tilbudt partsrådgivning.

Ad nr. 85

Ved at gøre udlejers oplysning om rådgivningsbistand til en gyldighedsbetingelse for aftalens indgåelse sikres, at lejerne bliver opmærksomme på, om der er forhold ved aftalen eller projektet, der nødvendiggør rådgivningsbistand.

I henhold til lovforslagets § 100, stk. 1, nr. 1, er det et vilkår for aftalens gyldighed, at aftalen er indgået på en af Boligministeriet udar-

bejdet aftaleblanket. Det er hensigten, at der vil blive gennemført en ændring af den gældende aftaleblanket for privat byfornyelse. Aftaleblanketten for aftalt boligforbedring vil komme til at indeholde et afsnit, hvoraf det fremgår, at udlejeren skriftligt inden aftalens indgåelse har gjort lejerne opmærksom på, at de har mulighed for at inddrage rådgivningsbistand. Herudover skal blanketten indeholde oplysning om, hvorvidt lejerne har accepteret eller afslået muligheden for rådgivning.

Ad nr. 86, 87 og 88

Ændringsforslagene er redaktionelle.

Ad nr. 89

Ændringsforslaget bevirker, at udlejer kan udleje en ombygget ejendom umiddelbart efter arbejderne færdiggørelse, således at der ikke opstår et indtægtstab i ejendommen, indtil huslejenævnets/byfornyelsesnævnets efterafgørelse foreligger. Lejeren sikres ved kravet om, at udlejer senest 4 uger efter at have modtaget nævnets afgørelse skal udlevere denne til lejeren.

Ad nr. 90, 91 og 92

Ændringsforslaget er fremsat på baggrund af en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond, om fondens medfinansiering af den aftalte boligforbedring, for så vidt angår private udlejningsejendomme. Baggrunden for aftalen er et ønske om at etablere en forbedret incitamentsstruktur for såvel ejeres som lejerens anvendelse af aftalt boligforbedring. Der henvises til bemærkningerne til den foreslåede ændrede affattelse af § 100, stk. 1, nr. 2.

Den nuværende tilskudsmodel for aftalt boligforbedring ændres fra 40 pct. til 50 pct. i 8 år, og dernæst en lineær aftrapning over yderligere 8 år. Grundejernes Investeringsfond refunderer årligt statens merudgifter ved forøgelsen på 10 pct.-point i 8 år og dernæst den årlige difference i aftrapningsperioden. Tilskudsmodellen for ejendomme, der er fritaget for realrenteafgift, ændres tilsvarende, således at tilskuddet forhøjes fra 25 pct. til 35 pct. i 8 år, med en aftrapning på 1,25 pct. i 3 år og 6,25 pct. i 5 år.

Grundejernes Investeringsfonds refusion til staten sker inden for en udnyttet årlig ramme til aftalt boligforbedring vedrørende private udlejningsejendomme, som aftales mellem