

*Ad 9. Procedure for gennemførelse af byfornyelsesarbejder i den enkelte ejendom samt beregning af husleje*

Den gældende byfornyelseslov bygger grundlæggende på, at kommunen har initiativet, idet kommunen skal offentliggøre forslag til bygningsfornyelse og samtidig give de berørte lejere en sådan orientering, at de kan vurdere forslaget og dets konsekvenser. Orienteringen skal indeholde oplysning om, at der kan fremsættes indsigelser og ændringsforslag inden for en frist, der fastsættes af kommunen. Når kommunen har truffet beslutning, skal denne bekendtgøres. Kommunen opfordrer herefter ejeren til at fremkomme med et projekt i overensstemmelse med beslutningen om bygningsfornyelse. Følger ejeren kommunens opfordring har ejeren pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projekt. Hertil kommer, at et flertal af lejerne har mulighed for at nedlægge *kollektivt veto* og den enkelte lejer *individuel veto* mod gennemførelse af nærmere bestemte arbejder.

Forslaget om overgang til et enklere regelsæt, der bygger på lejelovgivningens lejefastsættelses- og procedureregler indebærer, at lejernes vetoret ophæves. Lejernes rettigheder vil således svare til de rettigheder, lejerne har efter lejelovens regler.

Efter de gældende regler i lejelovgivningen kan en udlejer som hovedregel til hver en tid beslutte at gennemføre forbedringsarbejder i sin ejendom.

Der gælder forskellige regler afhængig af, om der i ejendommen er etableret beboerrepræsentation efter lejelovens regler. I det omfang, der er etableret beboerrepræsentation i ejendommen, er udlejerens efter nærmere regler forpligtiget til at inddrage beboerrepræsentanterne.

Lejerne er endvidere i regulerede områder beskyttet af boligreguleringslovens § 25, hvorefter huslejenævnet kan modsætte sig iværksættelse af forbedringer, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis forbedringen ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens karakter og tilstand m.v.

Har udlejeren udført forbedringer, kan udlejeren efter lejelovens § 58 kræve lejeforhøjelse svarende til forøgelsen af brugsværdien. Lejeforhøjelsen beregnes på baggrund af en levetidsvurdering, som efter retspraksis tager udgangspunkt i ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån. Lejen må dog ikke overstige det lejedes værdi. Regler om forbedringsforhøjelse er ens i såvel regulerede som uregulerede områder.

Udlejeren skal i forbindelse med gennemførelse af forbedringer varsle iværksættelsen af disse arbejder efter bestemmelserne i lejelovens § 55.

Med henblik på at få afklaret størrelsen af lejeforhøjelsen ved forbedringer kan udlejer efter lejelovens § 59 a eller boligreguleringslovens § 29 a, anmode om huslejenævnets forhåndsgodkendelse inden iværksættelse af forbedringer. For at huslejenævnet kan tage stilling til lejeforhøjelsen, forudsætter bestemmelsen, at udlejer forelægger projektmateriale samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

*Ad 10. Støtte til ejer- og andelsboliger*

Efter de gældende regler er ejerboliger omfattet af byfornyelsesloven med mulighed for at opnå støtte til ombygningstabet i form af kontant erstatning. Finanserings- og støttemæssigt behandles andelsboligerne i princippet som udlejningsboliger. Andelsboliger har således mulighed for at få støtte til ombygningstabet i form af kontant erstatning samt støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter i form af et løbende forbedringstilskud.

For både ejer- og andelsboliger indebærer forslaget, at mulighederne for at yde støtte til disse boligkategorier bliver mere begrænsede. Forslaget til begrænsning af støtten er - ud over en generel målretning af støtten til private udlejningsboliger - hovedsagelig begrundet i, at der vedrørende såvel ejer- som andelsboliger er identitet mellem ejer og beboer. Det betyder, at det typisk vil være muligt at gøre ejerne interesseret i at gennemføre de nødvendige investeringer, også selv om den offentlige støtte udgør en mindre del af den samlede investering, idet beboerne typisk må være indstillede på, at de som udgangspunkt selv skal afholde de fulde udgifter ved arbejder på ejendommen.

Da der imidlertid stadig findes mange utidssvarende og nedslidte ejer- og andelsboliger er det fortsat nødvendigt med en offentlig indsats for at komme problemerne til livs. De dårligste ejer- og andelsboliger bør derfor kunne opnå støtte til afhjælpning af de mest basale mangler på klimaskærmen og kondemnable forhold.

Det foreslås på denne baggrund, at støtte til ejer- og andelsboliger kan ydes i form af kontant tilskud til arbejder på klimaskærmen samt afhjælpning af kondemnable forhold.

For så vidt angår støttens størrelse foreslås det, at det kontante tilskud højst kan udgøre en fjerdedel af de støtteberettigede udgifter. I henhold til forslaget er det kommunalbestyrelsen, der beslutter, hvorvidt der