

ikke fraflytte, før lejeren har modtaget den erstatning og godtgørelse, der er aftalt eller tilkendt, eller udlejer ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for beløbets betaling. Baggrunden for bestemmelsen er behovet for at sikre lejers retsstilling, men i byfornylsessager, hvor det er kommunalbestyrelsen og ikke udlejer, som skal udrede en eventuel erstatning eller godtgørelse til lejer, er der ikke et tilsvarende behov. Hertil kommer, at det i byfornylsessager må tillægges vægt, at sagen ikke unødigt forhales ved, at lejer ikke skal flytte, før parterne er nået til enighed om erstatningens størrelse.

For at lejeren imidlertid ikke skal stilles økonomisk vanskeligt, foreslås det samtidig i lovforslagets § 69, stk. 2, at kommunalbestyrelsen, hvis lejeren begærer det, forlods skal betale a'conto erstatnings- og godtgørelsesbeløb, inden for de beløb, som kommunalbestyrelsen mener, at den endelige erstatning og godtgørelse vil udgøre, og lejeren skal ikke fraflytte, før sådanne a'conto beløb er blevet betalt.

Stk. 4 fastslår, at hvis en lejer ikke kan godkende opsigelsen, skal udlejer, hvis der er tale om et beboelseslejemål, indbringe opsigelsen for byfornylsesnævnet. Tilsvarende skal udlejer ved opsigelse af erhvervslejemål anlægge sag ved boligretten efter bestemmelserne i lov om leje af erhvervslokaler m.v., hvis erhvervslejeren ikke kan godkende opsigelsen.

Til § 59

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 1* bortfalder udlejerens opsigelse af lejeren, hvis udlejer ikke gennemfører den bygningsfornyelsesbeslutning dvs. det projekt, som kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn om støtte til, og som er grundlag for opsigelsen af lejeren.

Konsekvensen af at opsigelsen bortfalder er, at lejeren skal tilbydes at fortsætte lejeforholdet. Opsigelsen har ikke været gyldig, og lejeren er stadig lejer. Der er således heller ikke tale om genudlejning, hvis lejer i denne situation vælger at vende tilbage til lejligheden. Da opsigelsens bortfald imidlertid ikke skal komme lejeren til skade, er det op til lejeren at beslutte, om lejeforholdet skal fortsætte. Ønsker lejeren ikke at fortsætte lejeforholdet, ophører lejeforholdet uden videre.

Da lejer imidlertid kan være fraflyttet og ikke ønsker at genindtræde i lejeforholdet, foreslås det samtidig i *stk. 2*, for så vidt angår lejere, hvis lejeforhold er omfattet af kapitel 2-4 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, at § 5, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse ved første genudlejning af lejligheden. Dvs. lejen fastsættes som omkostningsbestemt leje eventuelt med et be-

regnet forbedringstillæg. Ved første genudlejning forstås den genudlejning, som finder sted efter opsigelse i medfør af denne lov.

Uden for boligreguleringslovens område fastsættes lejen efter lejelovens almindelige regler, hvor det lejedes værdi sætter overgrænsen for huslejens størrelse.

Begrundelsen for den foreslåede bestemmelse er, at udlejer ikke skal kunne spekulere i først at anvende byfornylseslovens opsigelsesregler til at opnå tomme lejemål, derefter undlade at udføre de med kommunen aftalte byfornylsesarbejder og i stedet udføre forbedringsarbejder efter lejelovgivningens regler og slutte sig til udlejer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter hvilken bestemmelse lejeafstættelsen alene er begrænset af det lejedes værdi som overgrænse for huslejens størrelse.

Til § 60

Bestemmelsen svarer til gældende lovs § 143 og omhandler den situation, at en beboelseslejlighed udlejes efter, at udlejer er blevet gjort bekendt med, at lejligheden skal fraflyttes som følge af en beslutning om bygningsfornyelse eller kondemnering.

Bestemmelsen forudsætter, at lejer af udlejer er blevet gjort bekendt med forholdene, og der vil derfor normalt ikke være grund til, at lejer skal kunne gøre krav på genhusning, bortset fra den situation, at fraflytningen først forlanges eller lejeforhøjelsen først varsles mindst 2 år efter lejeforholdets påbegyndelse. Herudover gælder der også særligt korte opsigelsesvarsler.

Opfylder udlejer ikke sin oplysningspligt overfor lejer, kan denne forlange erstatning af udlejer for tab som følge af, at lejeren skal fraflytte lejligheden.

Til § 61

Bestemmelsen vedrører anvisning af erstatningsboliger og angiver, hvornår husstanden har krav på genhusning. Det er kommunalbestyrelsen, som skal anvisе husstanden en erstatningsbolig. Bestemmelsen erstatter gældende lovs § 144, stk. 1 og 2.

Ifølge *stk. 1* har lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lejeloven er beskyttet mod opsigelse, krav på genhusning, hvis en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning efter byfornylsesloven.

For andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig, foreslås genhusningsretten i forhold til § 144, stk. 1, i den gældende lov indskrænket til alene at omfatte de situationer, at boligen skal fraflyttes enten som følge af en kondemneringsbeslutning eller som følge af