

Lovforslag nr. L 282. Fremsat den 12. maj 1992 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

Lov om privat byfornyelse

§ 1. Boligministeren kan indtil udgangen af 1993 iværksætte forsøg med det formål at fremme privat byfornyelse.

§ 2. Som led i forsøget kan ejere og lejere i private udlejningsejendomme indgå aftale om gennemførelse af privat byfornyelse i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder af beboelsesejendomme. Boligministeren fastsætter regler om de arbejder, der kan gennemføres i henhold til bestemmelserne i denne lov, og herunder udarbejder boligministeren en vejledning om vilkårene for iværksættelse af de nævnte arbejder.

Stk. 2. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som én ejendom.

Stk. 3. Bestemmelserne i denne lov finder ikke anvendelse på ubeboede ejendomme.

§ 3. Arbejder og lejeforhøjelser, der er omfattet af loven, kan kun iværksættes, hvis ejeren og mindst $\frac{3}{4}$ af de lejere, der bebor ejendommen, skriftligt accepterer deres gennemførelse. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentanter, jf. lejelovens § 64, skal ejeren inddrage beboerrepræsentanterne.

Stk. 2. Lejelovens § 66, stk. 1, litra b, skal ikke iagttages før iværksættelse af arbejder omfattet af denne lov.

§ 4. Det er et vilkår for aftalens gyldighed, at ejeren og lejerne af en i fællesskab udpeget byggesagsrådgiver, der er omfattet af en sædvanlig rådgiverforsikring, modtager en skriftlig erklæring om, at de påtænkte arbejder er omfattet af de i medfør af § 2, stk. 1, fastsatte regler, og en skriftlig erklæring om de lejemæssige

konsekvenser for det enkelte lejemål i såvel huslejeoptrappingsperioden som senere som følge af gennemførelsen af det samlede projekt, jf. § 5, stk. 1-3. Det er endvidere et vilkår for aftalens gyldighed, at de i medfør af § 2, stk. 1, fastsatte regler og bestemmelserne i § 3 er opfyldt, at lejerne før antagelse af byggesagsrådgiver modtager Boligministeriets vejledning, jf. § 2, stk. 1, at lejerne før aftalens indgåelse får underretning om, at de kan afvise gennemførelsen af visse arbejder, jf. § 6, at de har ret til at få tilbudt en anden passende bolig, jf. § 7, samt at ejeren senest 6 uger efter, at aftalen mellem ejendommens ejer og lejere skriftligt er indgået, jf. § 3, stk. 1, på et særligt skema registrerer denne i Boligministeriet.

§ 5. Udlejer kan uanset §§ 58-59 i lov om leje og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene maksimalt forlange en lejeforhøjelse som følge af gennemførelsen af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder, som er omfattet af denne lov, der beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontant provenu svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter, herunder flytteudgifter i forbindelse med midlertidig eller varig genhusning. Den årlige lejeforhøjelse kan i løbet af en periode på højst 8 år efter arbejdernes gennemførelse som maksimum aftales hævet med lige store årlige stigninger til et beløb, der inden for det i 1. pkt. nævnte låns restløbetid og ved den i stk. 2 fastsatte rente vil være tilstrækkeligt til at amortisere byggeudgiften med tillæg af forskellen mellem ydelsen som nævnt i 1. pkt. og de hidtil opkrævede lejeforhøjelser akkumuleret som en rentehenstand. Det kan dog aftales, at lejen i