

gjort til betingelse af (en af) parterne for aftalens indgåelse. Viser det sig på et tidspunkt, at en betingelse ikke opfyldes, er aftalen bortfaldet, og dette kan påføre (en af) parterne et tab, der i så fald kan kræves erstattet.

Udgifterne til byggesagsrådgivning medtages ved opgørelsen af projektkomkostningerne, som danner baggrund for beregningen af huslejeforhøjelsen. I de tilfælde, hvor et projekt har måttet opgives, vil udgifterne til byggesagsrådgivning ligeledes kunne udlignes via en lejeforhøjelse.

Lovforslaget indeholder et krav om, at lejere, der ikke ønsker at blive boende efter en modernisering besluttet af ejeren og mindst  $\frac{3}{4}$  af lejerne, har krav på at få tilbudt en passende erstatningsbolig. Endelig indeholder forslaget en beskyttelse af lejerne i en ejendom, hvor flertallet har besluttet at iværksætte private byfornyelsesarbejder, i form af adgang til individuelt at nedlægge veto mod arbejder, der alene vedrører den enkelte lejlighed f.eks. nyt bad eller nyt køkken.

Det skal påpeges, at der med ordningens udformning er tænkt etableret et forhandlingsforløb ejer og lejere imellem, inden lejerne accepterer en beslutning om gennemførelse af et ombygningsprojekt. I dette forløb kan såvel lejere, som ønsker at blive boende i ejendommen, som lejere, der foretrækker genhusning, deltage. Forhandlingsforløbet indebærer, at lejerne i dette forløb vil kunne stille betingelser om projektets udformning og gennemførelse, herunder blandt andet om anvendelse af hensættelsesmidler til forbedring og vedligehold til delvis betaling af ombygningsudgifterne, om ombygningsprojektets standard og udbudsform m.v. samt om standarden af ejerens genhusningstilbud. Forhandlingsforløbet forudsættes at munde ud i en skriftlig aftale om en given forbedringsindsats og om fremtidige huslejeforhøjelser i forbindelse hermed.

Huslejefastsættelsen for den del af ombygningsudgiften, som er omfattet af ordningen, vil kunne gennemføres således, at den samlede ombygningsudgift, der er omfattet af positivlisten, vil kunne danne grundlag for fastsættelse af huslejen.

Huslejefastsættelsen vil således blive frigjort fra det maksimum for lejens størrelse i beboelseslejemål – det lejedes værdi – som lejeloven og boligreguleringsloven fastsætter. Ved bedømmelsen af det lejedes værdi efter lejelovens § 47 og boligreguleringslovens § 5 skal der endvidere ved efterfølgende lejeregulering ses bort fra den del af lejen, som vedrører lejeforhøjelser omfattet af ordningen vedr. privat byfornyelse. Men lejeforhøjelser, der ikke er omfattet af ordningen, vil derimod fortsat skulle vurderes

res i overensstemmelse med de herom gældende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven.

Iværksættelse af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder vil efter de i forslaget indeholdte regler ikke være omfattet af reglerne om forhåndsgodkendelse af forbedringsarbejder efter lejeloven og boligreguleringsloven.

Ifølge forslaget kan der aftales en gradvis tilpasning til den fremtidige højere husleje m.h.p. at give lejerne mulighed for en gradvis tilpasning af husstandens økonomiske handlemuligheder. Forslaget opererer med en tilpasningsperiode på maksimalt 8 år, men det kan aftales, at lejen ikke skal stige i det første år. Det er et centralt punkt i forslaget, at den samlede og endelige lejeforhøjelse maksimalt tager udgangspunkt i ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et provenu svarende til den aftalte ombygningsudgift og med en rente svarende til den gennemsnitlige rente for åbne fastforrentede kroneobligationer opgjort af Københavns Fondsbørs, uanset hvordan ejeren rent faktisk vælger at finansiere ombygningen.

Efter arbejdernes gennemførelse kan lejen øges gradvist, således at den samlede lejeforhøjelse ved slutningen af den valgte tilpasningsperiode er tilstrækkelig til i restløbetiden at forrente og afdrage dels ombygningsudgiften dels de ydelsesbetalinger, som ejeren ikke har kunnet få dækket via lejeforhøjelser i de første år som følge af evt. aftalt fritagelse for lejeforhøjelse og den gradvise tilpasning af lejen.

Såfremt der eksempelvis aftales en 4-årige tilpasningsperiode, kan lejen i de første 4 år efter arbejdernes gennemførelse øges gradvist, således at den samlede lejeforhøjelse efter 4 år er tilstrækkelig til over 27 år at forrente og afdrage dels ombygningsudgiften dels de ydelsesbetalinger, som ejeren ikke har kunnet få dækket via lejeforhøjelser i de første 3 år som følge af den gradvise tilpasning af lejen.

Det skal understreges, at ejer og lejere har mulighed for at aftale en lavere lejestigning end den efter lovforslaget maksimale. Ejer og lejere har herunder mulighed for at aftale, at evt. indestående på ejendommens vedligeholdelseskonti m.v. skal anvendes som delvis finansiering af ombygningsarbejderne. I så fald opererer forslaget med, at alene den resterende del af investeringen kan danne grundlag for lejeforhøjelse.

I nedenstående tabel er angivet den maksimale procentvise årlige lejestigning samt den endelige procentvise lejestigning ved tilpasningsperiodens udløb ved en tilpasningsperiode på henholdsvis 2, 4, 6 og 8 år; idet det er forudsat, at der også i det første år efter arbejdernes gennemførelse er aftalt lejeforhøjelse.