

digelsen skal udmøntes i en bekendtgørelse, hvori fastsættes en såkaldt positivliste, der nærmere opregner de arbejder, der vil være omfattet af ordningen. Arbejderne skal have karakter af forbedringsarbejder, dog således at vedligeholdelsesarbejder, der er en nødvendig følge af forbedringerne, kan indgå.

Udarbejdelsen af en komplet positivliste vil skulle afvente lovforslagets behandling og vedtagelse.

Der vil endvidere blive udarbejdet en vejledning til ejere og lejere vedrørende ordningens udformning, jf. bemærkningerne til § 3.

Lovforslaget omfatter alene **beboelsesejendomme**. Ombygning af erhvervsejendomme er således ikke omfattet, ligesom ubeboede ejendomme heller ikke vil være omfattet af lovforslagets bestemmelser.

Lovforslaget omfatter ligeledes enkeltværelser, som ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller ikke er en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejer bebor. Endvidere omfatter lovforslaget beboelsedelen, når lejligheden delvis er udlejet til andet end beboelse.

Det foreslås, at udlejede lejligheder, der hører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, betragtes som én ejendom. Disse lejligheder vil derfor som sådan kunne blive omfattet af lovforslaget.

Til § 3

Et absolut væsentligt element i ordningen er forholdet og samarbejdet mellem ejeren og lejerne. Bestemmelsen forudsætter, at mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne skriftligt acceptere gennemførelsen af ombygningsprojektet. Det vil med andre ord ikke være tilstrækkeligt, at en lejer ikke modsætter sig arbejdernes gennemførelse.

Beboerrepræsentanterne skal inddrages for at sikre, at den viden, de igennem deres arbejde som beboerrepræsentanter har erhvervet sig om ejendommen og beboerne, indgår i forhandlingsgrundlaget. Uanset dette træffes beslutningerne dog af den enkelte lejer.

Der lægges med ordningens udformning op til, at gennemførelsen af en ombygningssag baseres på et forhandlingsforløb ejeren og lejerne imellem, således at behov og ønsker kan drøftes og herefter danne basis for enighed om de endelige arbejders omfang. I princippet er der – udover de i lovforslaget indeholdte bestemmelser – ikke indeholdt begrænsninger i, hvilke aftaler eller indholdet af samme ejeren og lejerne indgår i forbindelse med gennemførelsen af de af lovforslaget omfattede arbejder.

Det er tanken, at der til hjælp for både ejere og lejere skal udarbejdes vejledningsmateriale, jf. § 2,

således at de intentioner og muligheder, der ligger i ordningen, kan uddybes og understøttes. Materialet vil endvidere omhandle problemstillinger, parterne bør være opmærksomme på i de nærmere drøftelser af projektet, samt indeholde vejledende retningslinier med hensyn til selve arbejdets gennemførelse. Vejledningen skal oplyse lejerne om deres rettigheder og pligter samt vilkårene iøvrigt, herunder hvilke procedureregler og tidsfrister der skal overholdes. Vejledningen skal udleveres til lejerne af udlejer forud for antagelse af rådgiver, hvis udlejer ønsker at indlede forhandling om iværksættelse af arbejder efter denne lov.

Det er i beboelsesejendomme med beboerrepræsentation ikke en betingelse for at opkræve lejeforhøjelsen, at udlejeren inden iværksættelsen af de af lovforslaget omfattede arbejder i en periode på 3 uger har givet beboerrepræsentanterne adgang til at ytre sig.

Til § 4

Baggrunden for kravet om byggesagsrådgivning er, at det for begge parter – udlejer som lejere – må anses for at være af afgørende betydning, at det samlede projekt, omkostningerne ved dets gennemførelse og de huslejemæssige konsekvenser heraf er grundigt belyst inden aftale om projektets realisering indgås. Det forudsættes herunder, at byggesagsrådgiveren og lejerne oplyses om indestående på kontiene efter boligreguleringslovens §§ 18, 18a og 18 b samt lejelovens §§ 22 og 63 a.

Bestemmelsen indebærer, at parterne antager teknisk og juridisk rådgivning til at fremkomme med en projektbeskrivelse og en prissætning heraf, og en erklæring om bl.a. de huslejemæssige konsekvenser. Herigennem modtager parterne erklæringen om de samlede omkostninger ved projektets gennemførelse.

Det er parterne i fællesskab – eller de af parterne bemyndigede til at handle på deres vegne – der antager den tekniske rådgivning. »Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand« (ABR) er en standardkontrakt, der sædvanligvis benyttes som kontraktgrundlag ved rådgivning om bygge- og anlægsopgaver. Der findes heri bestemmelser, der fastlægger rådgiverens ansvarsgrundlag og stiller krav til rådgiverens forsikringsgrundlag (ansvarsforsikring). ABR kan fraviges ved aftale, men efter den foreslåede lovbestemmelse vil det være et krav, at rådgiveren er forsikringsdækket.

Den foreslåede lovbestemmelse indebærer som nævnt, at parterne – enten i forbindelse med antagelsen af den tekniske rådgiver eller særskilt – antager