

en juridisk rådgiver (forretningsfører eller advokat) til at fremkomme med en skriftlig beregning over de huslejemæssige konsekvenser af projektets gennemførelse efter lovforslaget. Rådgiveren skal tillige skriftligt erklære, at de af projektet omfattede arbejder er omfattet af den i medfør af § 2 udarbejdede positivliste.

Advokater har pligt til at tegne ansvarsforsikring. Efter den foreslåede lovbestemmelse vil også et forretningsførerselskab have pligt til at tegne ansvarsforsikring i nødvendigt omfang.

Grunden til kravet om forsikringsdækning for byggesagsrådgivningen er, at de nævnte oplysninger om projektet kan være 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 projektkostningerne, som danner baggrund for beregningen af huslejeforhøjelsen. Dette gælder også i de tilfælde, hvor et projekt har måttet opgives.

Det fremgår endvidere af den foreslåede bestemmelse, at det er et vilkår for aftalens gyldighed, at lejerne før aftalens indgåelse skriftligt får underretning om, at de dels kan afvise gennemførelsen af visse arbejder og at de dels har ret til at få tilbudt en anden passende bolig, samt at ejeren senest 6 uger efter, at aftalen mellem ejendommens ejer og lejere skriftligt er indgået, på et særligt skema registrerer aftalen i Boligministeriet. Registreringen vil bl.a. omfatte oplysninger om huslejen før og efter forbedringsarbejdet, om lejerne tilslutning, forbedringsinvesteringens størrelse, ejendommens størrelse samt arbejdets art.

Hvis aftalen ikke bliver registreret eller lejerne ikke før aftalens indgåelse får underretning om, at de kan afvise gennemførelsen af visse arbejder, eller at de har ret til at få tilbudt en anden passende bolig, vil udlejer ikke kunne beregne en lejeforhøjelse efter forslaget § 5. Lejeforhøjelsen må således i dette tilfælde beregnes i overensstemmelse med lejelovgivningens regler herom, jf. bemærkningerne til § 11.

#### Til § 5

Det vil være den samlede ombygningsudgift for de arbejder, der er aftalt, og som er omfattet af positivlisten udarbejdet med hjemmel i forslaget § 2, der vil kunne danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Bestemmelsen fastsætter et maksimum for den lejeforhøjelse, som gennemførelsen af de af ordningen omfattede arbejder kan medføre. Lejeforhøjelsen

kan **maksimalt** beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede krone-obligationer og med et provenu svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter.

Ejere og lejere har adgang til at aftale, at lejestigningen som følge af de aftalte arbejders gennemførelse skal tilpasses over en periode på indtil 8 år. Der kan kun aftales lige store årlige tilpasningsforhøjelser af lejen. Dog kan det aftales, at der ikke sker lejeforhøjelse i det første år efter arbejdernes gennemførelse.

Såfremt der eksempelvis aftales en 4-årig tilpasningsperiode, skal lejerne i det første år efter arbejdets gennemførelse betale 25 pct., i det andet år 50 pct. og i det tredje år 75 pct. af den samlede lejeforhøjelse, der i fjerde år svarer til et beløb, der er tilstrækkelig til inden for en løbetid på 27 år og ved den af Fondsbørsen beregnede rentesats at amortisere de dokumenterede udgifter med tillæg af de 3 første års forskelle mellem den beregnede 30-årige annuitetsydelse og de opkrævede lejeforhøjelser akkumuleret som en rentehenstand, d.v.s. inkl. rentes rente på de 3 første års forskelle.

Bestemmelsen fastsætter ligeledes, at det er den beregnede gennemsnitlige rente på dagen for aftalens indgåelse, der danner grundlag for beregning af annuitetsydelsen og dermed lejeforhøjelsen.

Endelig indebærer bestemmelsen, at i tilfælde af, at der anvendes midler fra de i bestemmelsen nævnte vedligeholdelses- og forbedringskonti eller fra henlæggelser til fornyelse til betaling af ombygningsudgifterne, kan den del af udgiften, der herigennem dækkes, ikke indgå i beregningen af lejeforhøjelsen efter ombygningens gennemførelse.

Det foreslås i stk. 4, at såfremt kravet om lejeforhøjelse ikke indeholder oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om klagefristen, suspenderes fristen på 6 uger i § 12, stk. 2. Fristen begynder således først at løbe fra det tidspunkt, udlejer oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysningen om klagefristen er kommet frem til lejer.

#### Til § 6

Med den foreslåede formulering sikres den enkelte lejer indflydelse på, hvilke arbejder der kan gennemføres i dennes lejlighed. De arbejder, som den enkelte lejer gives mulighed for at gøre indsigelse mod, vil typisk være modernisering eller installation af bad eller køkken.