

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne er eller bliver ugyldig eller ophæves **inden iværksættelsen** af forbedringsarbejderne m.v., finder bestemmelsen i lejelovens §§ 58-59 a og boligreguleringslovens § 27 anvendelse.

Dette medfører, at beboerrepræsentanterne efter lejelovens § 66, stk. 1, skal have adgang til at ytre sig for iværksættelsen.

Endvidere medfører det, for så vidt angår ejendomme beliggende i uregulerede kommuner bl.a., at udlejer efter lejelovens § 58 kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om varsling af lejeforhøjelse efter lejelovens § 59, stk. 1, bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse efter lovens § 59, stk. 3, bestemmelserne om indbringelse for boligretten efter lovens § 59, stk. 4, og bestemmelserne om forhåndsgodkendelse efter lovens § 59 a finder anvendelse.

I de regulerede kommuner medfører det bl.a., at udlejer efter boligreguleringslovens § 27, stk. 1, kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse, jf. lovens § 27, stk. 4, og bestemmelserne i lovens §§ 23-26 om varsling af iværksættelse, indbringelse for huslejenævnet for så vidt angår forbedringens hensigtsmæssighed, forhåndsgodkendelse samt erstatningsboliger, jf. § 27, finder anvendelse.

Hvis aftalen mellem ejeren og lejerne er eller bliver ugyldig eller ophæves **efter iværksættelsen** af forbedringsarbejderne m.v., finder bestemmelserne i lejelovens § 58 og bestemmelserne i boligreguleringslovens § 27 anvendelse, uanset at bestemmelsen i lejelovens § 66, stk. 1, litra b, og bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 23-26 ikke er iagttaget.

Dette medfører, for så vidt angår ejendomme beliggende i uregulerede kommuner bl.a., at udlejer efter lejelovens § 58 kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om varsling af lejeforhøjelse efter lejelovens § 59, stk. 1, bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse efter lovens § 59, stk. 3, og bestemmelserne om indbringelse for boligretten efter lovens § 59, stk. 4 finder anvendelse.

I de regulerede kommuner medfører det bl.a., at udlejer efter boligreguleringslovens § 27, stk. 1, kun kan forlange en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af det lejedes værdi, samt at bestemmelserne om foreløbig lejeforhøjelse, jf. lovens § 27, stk. 4, finder anvendelse.

Det foreslås altså, at der i denne relation kan ses bort fra de ovenfor omtalte bestemmelser i lejelovens § 66 og boligreguleringslovens §§ 23-26.

Ved iværksættelsen forstås den fysiske iværksættelse af arbejderne.

Til § 12

Det foreslås i bestemmelsens stk. 1, at lejer kan klage over udlejers krav om lejeforhøjelse efter § 5, stk. 1-3, eller udlejers eller kommunalbestyrelsens anvisning af en erstatningsbolig efter § 7, stk. 2, og § 8, samt klage over, at de af lejerne accepterede arbejder ikke opfylder bestemmelserne i § 3 og § 4, og at bestemmelser, der er fastsat i medfør af § 2, stk. 1, og § 10, ikke er overholdt.

Lejers klage skal indbringes for byfornyelsesnævnet.

Lejer har en frist på 6 uger efter, at underretningen, kravet om lejeforhøjelse eller tilbudet om anden passende erstatningsbolig er kommet frem, til at indbringe sagen for byfornyelsesnævnet.

Det skal understreges, at i det omfang ejeren og lejerne i forbindelse med arbejdets gennemførelse indgår en **aftale** om forhold, som ikke reguleres af de i lovforslaget indeholdte bestemmelser, vil afgørelse af tvister vedrørende denne del af aftalen ikke være omfattet af den foreslåede regel i § 12. Prøvelse af, om denne aftale er ugyldig eller misligholdt, vil således skulle ske ved de almindelige domstole. Afgørelsen af, om den indgæede aftale bliver ugyldig af andre grunde end opfyldelse af bestemmelserne i § 3 og § 4, samt bestemmelser fastsat i medfør af § 2, stk. 1, og § 10 henhører under de almindelige domstole. Hvis en tvist mellem ejeren og lejerne vedrører forhold, der både henhører under byfornyelsesnævnet og de almindelige domstole, vil hele sagen skulle afgøres ved de almindelige domstole.

Det bemærkes iøvrigt, at det er byfornyelsesnævnet selv, der afgør, hvorvidt en indbragt sag er omfattet af nævnets prøvelsesmulighed, eller om sagen skal henvises til afgørelse ved de almindelige domstole.

Såfremt der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter, eller lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 1-3, og de i medfør af § 10 fastsatte bestemmelser, kan byfornyelsesnævnet efter bestemmelsen i stk. 4 tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse helt eller delvis. Hvis lejer har afvist gennemførelse af arbejder efter § 6, stk. 1, 1. pkt. og udlejer ikke har modsat sig lejerens afvisning, jf. § 6, stk. 2, kan byfornyelsesnævnet tilsidesætte kravet om lejeforhøjelse for de af udlejer gennemførte arbejder, som lejeren retmæssigt har afvist efter § 6, stk. 1, 1. pkt.

Anvises en passende erstatningsbolig ikke, kan byfornyelsesnævnet tilsidesætte kravet om lejeforhøj-