

Administrative konsekvenser

Kommunalbestyrelsen fritages efter forslaget for at godkende alle senere lejeforhøjelser i den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til ombygningsarbejderne. Denne opgave skal i stedet varetages af huslejenævn og byfornyelsesnævn.

Det antages, at denne ændring i et beskedent omfang vil medføre administrative lettelser for kommunerne.

Erhvervs- og miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke i nævneværdigt omfang at have erhvervs- og miljømæssige konsekvenser.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1-3 og 7-9

Ændringerne er en konsekvens af forslaget under nr. 10.

Til nr. 4

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan give påbud om inddragelse af fælles adgangsarealer, f.eks. ved inddragelse af køkkentrappe, eller om opførelse af en tilbygning. Det er en betingelse herfor, at påbuddet sker med henblik på etablering af wc, bad eller køkken, og at der foreligger tilslutning hertil fra mindst 60 procent af beboerne.

Formålet med de gældende regler om veto er navnlig at give beboerne i byfornyelsesområder reel medindflydelse ved at motivere kommunalbestyrelse/byfornylsesselskab til at føre en åben og konstruktiv debat med beboerne i forbindelse med gennemførelse af kommunalbestyrelsens beslutning.

Dette gælder såvel kollektivt veto, hvor et flertal af lejerne kan modsætte sig gennemførelsen af forskellige arbejder i *ejendommen* og individuelt veto, hvor den enkelte beboer – uanset om den pågældende er lejer, ejer, andelshaver el. lign. – kan modsætte sig gennemførelse af arbejder i selve *boligen*.

Som eksempler på arbejder, som beboerne kan modsætte sig, kan nævnes bad eller køkken. Derimod kan der eksempelvis ikke nedlægges veto mod afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold, tidssvarende opvarmning og etablering af basisinstallationer i form af rørgennemføringer o.lign.

Baggrunden for forslaget er, at reglerne om individuelt veto, der stammer fra 1983, ikke har kunnet taget højde for den seneste teknologiske udvikling

på dette område, hvor installationerne udføres uden for bygningen i form af de nævnte tilbygninger eller ved inddragelse af trappeareal. De gældende regler kan således medføre, at et meget begrænset mindretal af beboere ved at nedlægge individuelt veto kan umuliggøre, at der gennemføres rimelige moderniseringer i de øvrige boliger.

Alternativet til en tilbygning eller inddragelse af trappeareal vil som oftest være en mere bekostelig sammenlægning af lejligheder og måske tilmed en dårligere konstruktiv løsning.

Hertil kommer, at der må forventes en stigende industrialisering på dette område ved forskellige præfabrikerede bygningskomponenter.

Den rejste problematik er navnlig for tiden aktuel på Vesterbro i København, der er karakteriseret ved mange små utidssvarende 2-værelses lejligheder.

Der sigtes med forslaget på tilfælde, hvor der er kvalificeret flertal blandt beboerne for etablering af manglende wc, bad eller tidssvarende køkken ved en tilbygning eller ved inddragelse af fælles adgangsareal, og hvor denne løsning efter kommunalbestyrelsens skøn er nødvendig for, at boligen kan få en rimelig brugsværdi. Den valgte løsning skal således være konstruktivt nødvendig for gennemførelse af hele byfornyelsesprojektet samtidig med, at der ikke sker tilsidesættelse af beboernes retssikkerhed.

Det understreges, at der ikke ved forslaget åbnes mulighed for etablering af altaner eller udestuer i tilbygninger.

Det bemærkes, at der ved etablering af elevatorer er tale om en foranstaltning, der alene vedrører den pågældendes bolig, og denne foranstaltning er derfor kun omfattet af kollektivt veto.

Såvel ud fra et hensyn til flertallet af beboere som ud fra tekniske hensyn og ud fra at sikre den mest fremtidssikrede og økonomisk rentable byfornyelse, foreslås det derfor, at den individuelle vetoret i begrænset omfang indskrænkes.

Til nr. 5-6

Efter de gældende regler kan en lejer, der genhuses midlertidigt, ikke opsiges af udlejer. Lejeren fortsætter derfor som lejer af den hidtidige bolig og betaler en del af lejen i den midlertidige erstatningsbolig, som svarer til lejen i det hidtidige lejemål, mens kommunalbestyrelsen betaler resten af lejen.

Tilsvarende regler gælder for ejere og andelshavere i private andelsboligforeninger.

For at forenkle administrationen af disse regler foreslås det, at den midlertidigt genhusede husstand fortsat skal betale boligudgiften i den hidtidige bolig, således at administrationen af den midlertidige genhusning lettes, bl.a. ved at der ikke skal oprettes