

der finansieres på anden vis end ved lejeforhøjelse, hvilket svarer til de regler, der gælder for andelsboliger og almennyttige boliger.

Privat byfornyelse ved genudlejning

Det mest velegnede tidspunkt at gennemføre modernisering af enkelte lejligheder er ved genudlejning, hvor der ikke er noget hensyn at tage til en eksisterende lejer. Derfor burde en permanent lovgivning om privat byfornyelse give mulighed for at anvende ordningen ved genudlejning.

Det foreliggende lovforslag indeholder desværre ikke en adgang til at anvende privat byfornyelse af enkelte lejemål i forbindelse med genudlejning. Tværtimod indeholder lovforslaget en præcisering af, at loven ikke finder anvendelse på enkelte boliger, der er ubeboede og uudlejede, jf. § 1, nr. 4. Præciseringen er dels overflødig, dels er den en beklagelig markering af boligministerens manglende vilje til at bringe loven i anvendelse i forbindelse med genudlejning.

En gennemgribende modernisering af en lejlighed vil altid indebære, at lejligheden bliver ubeboelig, mens moderniseringen pågår. Loven indebærer, at moderiseringer kommer til at foregå til størst mulig gene for nye lejere, idet lejeren først skal flytte ind i lejemålet, for at en aftale gyldigt kan indgås, hvorefter lejeren bliver nødt til at rykke ud igen, mens moderniseringen pågår. Den nærliggende løsning ville være at tillade indgåelse af private byfornylsaftaler i forbindelse med lejeaftalen og lade byggearbejderne udføre, inden lejeren er flyttet ind.

Betingelser for vedtagelse af et projekt

Forslaget om, at beboerrepræsentanten og udlejer skal kunne aftale mindre projekter, jf. § 1, nr. 7, er udtryk for en anerkendelsesværdig bestræbelse på at lempe betingelserne for at vedtage et projekt om privat byfornyelse. De gældende regler om tilslutning fra 60/75 pct. af samtlige beboere er i mange tilfælde umulige at opfylde, hvorfor det er nødvendigt med en lempelse, for at den private byfornyelse kan udbredes yderligere. Samtidig er Landsforeningen principielt enig i, at beboerrepræsentationen gives mulighed for at indgå bindende aftaler med udlejer om privat byfornyelse.

Bestemmelsen gælder imidlertid kun aftaler om privat byfornyelse, der indebærer en lejeforhøjelse på mindre end 64 kr. pr. m², hvilket betyder, at bestemmelsen ikke kan anvendes i forhold til hovedparten af aftaler om privat byfornyelse, der indebærer en væsentlig højere lejeforhøjelse. Helt uforståeligt er det, at beløbsgrænsen knytter sig til lejeforhøjelsen efter fradrag af tilskud, hvor beløbsgrænsen efter § 66 a i lejeloven, som den foreslåede bestemmelse er hentet fra, knytter sig til lejeforhøjelsen før fradrag af tilskud.

Hvis intentionen er, at bestemmelsen skal kunne bruges i praksis og ikke blot være en symbolsk knopskydning på lovteksten uden praktisk betydning, kræver det, at beløbsgrænsen enten ophæves eller hæves markant.

Et andet problem ved bestemmelsen er, at den ikke giver nogen lempelse for de ganske mange ejendomme, der ikke har beboerrepræsentation. Landsforeningen skal på denne baggrund anbefale, at der som supplement til den foreslåede bestemmelse tillige gennemføres en generel lempelse af tilslutningskravet, som gælder uanset lejeforhøjelsens størrelse, og uanset om der er beboerrepræsentation eller ej. Kravet til lejertilslutning kunne eksempelvis reduceres til almindeligt flertal blandt de fremmødte på et beboermøde eller blandt de afgivne stemmer ved en urafstemning.

Positivlisten

I bemærkningerne til lovforslaget bebudes en revision af positivlisten med henblik på at give ordningen en mere økologisk profil. Det anføres samtidig i bemærkningerne, at der i denne forbindelse »samtidig vil indgå overvejelser om, hvorvidt der for visse af de af ordningen omfattede boligkategorier skal ske en nærmere afgrænsning af, hvilke af de i positivlisten indeholdte forbedringsarbejder, som de respektive boligkategorier skal have adgang til at kunne få støtte til iværksættelse af«, jf. side 5, 1. spalte.

Landsforeningen finder det uklart, hvad der er boligministerens hensigt med de skitserede bemærkninger til revision af positivlisten, og man skal opfordre Folketingets Boligudvalg til at tage initiativ til, at ministerens planer præciseres. Det bemærkes, at positivlistens indhold har vital betydning for, hvorledes hele ordnin-