

Lovforslag nr. L 241. Fremsat den 14. april 1994 af boligministeren (Kofod-Svendsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om individuel boligstøtte, lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

(Lejefastsættelse, finansiering, og offentlig støtte)

§ 1

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, foretages følgende ændringer:

1. § 14, stk. 9, ophæves.

Stk. 10-11 bliver herefter stk. 9-10.

2. I § 14, stk. 11, der bliver stk. 10, ændres »stk. 10« til: »stk. 9«.

3. I § 15, stk. 4, ændres »stk. 6-11« til: »stk. 6-10«.

4. I § 19 a, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan endvidere give påbud om inddragelse af fælles adgangsarealer eller om opførelse af en tilbygning med henblik på etablering af wc, bad eller køkken, når der foreligger tilslutning hertil fra mindst 60 procent af beboerne.«.

5. I § 44, stk. 2, affattes 3. pkt. således:

»Lejeren betaler samme leje som før fraflytningen i den hidtidige bolig, mens kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig.«.

6. I § 44 a, stk. 2, affattes 3. pkt. således:

»Ejeren eller andelshaveren betaler boligudgiften i den hidtidige bolig, mens kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig.«.

7. § 47, stk. 4, ophæves.

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 4 og 5.

8. I § 47, stk. 6, der bliver stk. 5, ændres »stk. 1-5« til: »stk. 1-4«.

9. I § 56, stk. 10, udgår »udbetales af kommunen og«, og 2. pkt. ophæves.

10. § 57, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen afholder følgende udgifter efter denne lov:

- 1) erstatning og godtgørelse til ejere og lejere,
- 2) udgifter til nedrivning,
- 3) udgifter til ekspropriation,
- 4) udgifter til etablering af friarealer,
- 5) udgifter til tilvejebringelse af erstatningsboliger, herunder til betaling af boligudgiften i midlertidige erstatningsboliger,
- 6) udgifter til orientering efter § 9, stk. 1,
- 7) udgifter til dækning af antagne rådgiveres informations- og administrationsudgifter, i det omfang de varetager opgaver for kommunalbestyrelsen,
- 8) særlige udgifter til beboermedvirken,

- 9) tilskud efter § 14,
- 10) tilskud efter § 47,
- 11) tilskud efter § 56,
- 12) bidrag til byggeskadedefond, jf. § 69 d,
- 13) kondemneringstilskud efter § 74 a,
- 14) udgifter til andre foranstaltninger, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver påbud om.«.

11. I § 58 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Inden der meddeles en ejer tilsagn om offentlig støtte, skal kommunalbestyrelsen med henblik på at sikre den bedst mulige prioritetsstilling for de lån, hvortil der ydes kommunal garanti, tage stilling til, i hvilket omfang det kan accepteres, at disse lån skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen.«.

Stk. 3 bliver herefter *stk. 4*.

12. I § 58 a, *stk. 1*, ændres »*stk. 5*« til: »*stk. 6*«.

13. I § 58 a indsættes som *stk. 3-4*:

»*Stk. 3.* Garantien afgives over for det långivende realkreditinstitut af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, som træffer alle afgørelser i den efterfølgende administration.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i *stk. 3* nævnte forhold.«.

14. I § 59, *stk. 2, nr. 3*, ændres ».« til: »«,«, og som *nr. 4* indsættes:

»4) halvdelen af de godkendte udgifter til byggelånsrenter, såfremt ejeren er indkomstskattepligtig.«.

15. § 59, *stk. 3-5*, ophæves, og i stedet indsættes:

»*Stk. 3.* I ejendomme, der på tilsagnstidspunktet er ejerboliger, kan den del af de støtteberettigede udgifter, der vedrører arbejder, der medfører en forøgelse af ejendommens værdi, efter ejerens valg finansieres med indeklån eller nominallån. Det samme gælder i ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.

Stk. 4. I andre ejendomme end de, der er nævnt i *stk. 3*, kan den del af de støtteberettigede udgifter, der medfører en forøgelse af ejendommens brugsværdi, efter ejerens valg finansieres med indeklån eller nominallån, i det

omfang kommunalbestyrelsen ikke har godkendt en lavere boligudgift, end der kan beregnes efter § 60, *stk. 3-5*. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag.

Stk. 5. I ejendomme som nævnt i *stk. 3* yder kommunalbestyrelsen erstatning til den del af de støtteberettigede udgifter, der ikke er omfattet af *stk. 3*, jf. § 52, *stk. 3*.

Stk. 6. I andre ejendomme end de, der er nævnt i *stk. 5*, finansieres den del af de støtteberettigede udgifter, der ikke er omfattet af *stk. 4*, med et særskilt indeklån. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.«.

16. I § 59 a, *stk. 2*, ændres »*stk. 5*« til: »*stk. 6*«.

17. Efter § 59 b indsættes:

»§ 59 c. Nominallån som nævnt i § 59, *stk. 3* og 4, kan omprioriteres. Ved en omprioritering må låntageren ikke opnå et kontantprovenu. Låntageren kan ikke optage omprioriteringslån med en restløbetid, som overstiger restløbetiden på det indfrieede lån.

Stk. 2. Efter en omprioritering videreføres ydelsesbidraget, jf. § 59 b, efter de hidtil gældende regler, således at ydelsesbidraget til omprioriteringslånene beregnes på grundlag af den grundydelse, som er fastsat ved den senest foretagne regulering efter § 59 b for de indfrieede lån.

Stk. 3. Efter en omprioritering overføres den kommunale garanti til omprioriteringslånet. For omprioriteringslånet ydes samme procentvise kommunale garanti som for det indfrieede lån.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i *stk. 1-3*.«.

18. § 60, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* For udlejningsejendomme og private andelsboliger er det et vilkår for udbetaling af ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, at der tinglyses deklaration om, at kommunalbestyrelsen, i København magistraten, skal godkende den første fastsættelse af boligudgiften efter ombygningen. Deklarationen skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.«.

19. § 60, *stk. 3*, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. For lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, og hvor lejeaftalen ikke opsiges af en af parterne som følge af gennemførelse af en beslutning efter loven, kan der på grundlag af de støtteberettigede udgifter efter § 59, stk. 2, kræves en lejeforhøjelse for de gennemførte forbedringsarbejder svarende til brugsværdiforøgelsen, idet der tages hensyn til finansieringen og den hertil ydede støtte. Lejen kan dog ikke overstige lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området opført med støtte i henhold til lov om boligbyggeri. Lejeforhøjelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen og kan gennemføres, uanset om lejen herefter kommer til at overstige det lejedes værdi.

Stk. 4. For lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, men enten er uudlejede, eller hvor lejeaftalen er opsagt i forbindelse med gennemførelse af en beslutning efter loven, fastsættes lejen efter ombygningsarbejdernes gennemførelse til det lejedes værdi, med mindre en lejeforhøjelse beregnet efter principperne i stk. 3 medfører en højere leje. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for erhverv, der ombygges til beboelse, samt for beboelse, der etableres ved inddragelse af uudnyttede arealer.

Stk. 5. For lejemål, der ikke anvendes til beboelse, finder bestemmelserne i stk. 3 og 4 tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Hvis lejen efter stk. 3-5 kan fastsættes til mere end 83 pct. af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området, kan byfornyelsesnævnet på den enkelte lejers eller udlejers eller på kommunalbestyrelsens anmodning fastsætte en leje, som er lavere end dette niveau. I ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene fastsættes den lavere leje af huslejenævnet. Byfornyelsesnævn og huslejenævn kan kun fastsætte en lavere leje end den i 1. pkt. anførte på grundlag af en vurdering af, om

- a) arealudnyttelsen i den enkelte bolig er af en sådan karakter set i forhold til nyt almennyttigt boligbyggeri i området, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 3-5,
- b) de nære opholdsarealer efter beslutningens gennemførelse er af en sådan karakter, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 3-5, eller
- c) den enkelte bolig er belastet af fugt-, lugt-, støj- eller andre miljømæssige gener, herunder manglende lys, luft eller isolering, i et

sådant omfang, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 3-5.

Stk. 7. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om nævnenes adgang til at træffe afgørelse efter stk. 6 om en lavere leje, herunder frister for indbringelse for byfornyelsesnævn og huslejenævn.

Stk. 8. For lejemål som nævnt i stk. 3 og 4 fastsættes lejen efter den forhøjelse af lejen, som er en følge af gennemførelse af en beslutning efter loven, efter principperne i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene bortset fra § 15 a. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi i forbindelse med sådanne lejeforhøjelser ses der bort fra arbejder, der er gennemført i overensstemmelse med byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutningen og lejeforhøjelse efter stk. 3 og 4. Bestemmelsen i 1. pkt. finder anvendelse, så længe der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til de lån, der er nævnt i § 59, stk. 4.

Stk. 9. Stk. 8 finder ikke anvendelse på lejemål i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i lov om boligbyggeri, eller af institutioner som nævnt i samme lovs kap. 11 og 12.

Stk. 10. Lejen kan forhøjes som følge af reguleringen af grundydelsen efter §§ 59 a og 59 b. Stigninger i lejernes betaling som følge af denne regulering udlignes på lejligheder og lokaler i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.«

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 11 og 12.

20. I § 60, stk. 4, der bliver stk. 11, ændres »lejligheder« til: »lejemål«, og »principperne om omkostningsbestemt leje i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene« ændres til: »denne lov«.

21. I § 60, stk. 5, der bliver stk. 12, ændres »§ 63 b« til: »§ 63 c«.

22. I § 60 a, stk. 1, 4. pkt., ændres »stk. 4« til: »stk. 5 og 6, og § 60, stk. 6«, og efter 4. pkt. indsættes:

»Endvidere skal senere krav om lejeforhøjelse efter § 60 indeholde oplysning om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 8.«

23. I § 60 a, stk. 2, 1. pkt. ændres »afsluttet« til: »godkendt«, og i 2. pkt. ændres »byggeregnskabet« til: »det godkendte byggeregnskab«.

24. § 60 a, stk. 4 og 5, ophæves og i stedet ind sættes:

»Stk. 4. Det første krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 og 2 og den første lejefastsættelse efter forbedringsarbejdernes gennemførelse kan, når lejen er godkendt af kommunalbestyrelsen, ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. dog stk. 5 og 6 samt § 60, stk. 6.

Stk. 5. Såfremt en beboelseslejer på grundlag af en syns- og skønsrapport kan godtgøre, at der er væsentlig forskel mellem det projekt, der har dannet grundlag for det offentlige udbud af ombygningsarbejderne, og de gennemførte arbejder, kan lejeren anmode byfornyelsesnævnet om at tage stilling til, om der foreligger en sådan forskel, at det skal pålægges kommunalbestyrelsen at foretage en fornyet vurdering af, i hvilket omfang de gennemførte ombygningsarbejder kan danne grundlag for en lejeforhøjelse. I ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal anmodningen rettes til huslejenævnet.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen fastsætter ved meddelelsen af tilsagn om offentlig støtte til ejeren i forbindelse med godkendelsen af resultatet af det offentlige udbud af ombygningsarbejderne en forventet lejeforhøjelse for det enkelte lejemål som følge af ombygningsarbejdernes gennemførelse. Overstiger den endeligt godkendte lejeforhøjelse efter § 60, stk. 3, den i 1. pkt. nævnte lejeforhøjelse, kan den enkelte beboelseslejer indbringe spørgsmålet om den endelige lejes størrelse for byfornyelsesnævnet. I ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal indbringelse ske for huslejenævnet. Nævnet kan ikke nedsætte lejen til et niveau, der er lavere end det i 1. pkt. nævnte.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 5 og 6 nævnte forhold, herunder frister for indbringelse for byfornyelsesnævn eller huslejenævn.

Stk. 8. Senere lejeforhøjelser kan af enhver lejer af en beboelseslejlighed i ejendommen, der er omfattet af kravet, indbringes for byfornyelsesnævnet, med mindre ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om

midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelsen skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er modtaget.«.

Stk. 6 bliver herefter stk. 9.

25. Efter § 60 a indsættes:

»§ 60 b. Bestemmelserne i § 60, stk. 3-6, finder tilsvarende anvendelse for private andelsboliger.«.

26. § 62, stk. 1, affattes således:

»Overstiger de støtteberettigede udgifter til forbedringsarbejder, jf. § 59, stk. 2, de i § 59, stk. 3 og 4, nævnte lån, yder kommunalbestyrelsen ydelsesstøtte som nævnt i § 59 a, stk. 2, eller erstatning. Det samme gælder, hvis lejeforhøjelsen for de gennemførte forbedringer i udlejningsejendomme medfører, at lejen herved kommer til at overstige lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri, jf. lov om boligbyggeri, i området, eller hvis boligafgiftsforhøjelsen for de gennemførte forbedringer i private andelsboliger medfører, at boligafgiften kommer til at overstige et tilsvarende niveau.«.

27. § 62, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Til udlejningsejendomme og andelsboligforeninger ydes støtten i form af ydelsesstøtte, der udgør den samlede ydelse på de i § 59, stk. 6, nævnte indeksslån. For private andelsboliger skal kommunalbestyrelsen ved fastsættelsen af brugsværdien før forbedring bortse helt eller delvis fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 36 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, og som efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger lejeværdien for tilsvarende hus eller husrum. For boliger ejet af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i lov om boligbyggeri, skal kommunalbestyrelsen ved fastsættelsen af leje- og brugsværdien før forbedring bortse fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 36 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, og som efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger den leje, der kan opkræves efter § 7 i lov om boligbyggeri. For private udlejningsboliger skal kommunalbestyrelsen, såfremt lejen efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger det lejedes værdi, som led i udmålingen af den offentlige støtte indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 36 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, for huslejenævn henholdsvis bolig-

ret med krav om nedsættelse af lejen til det lejedes værdi. 4. pkt. gælder tilsvarende, såfremt kommunalbestyrelsen skønner, at lejen ved genudlejning, der er foretaget inden for samme periode, overstiger det lejedes værdi.

28. I § 62, stk. 3, ændres »andre ejendomme end udlejningsejendomme og andelsboligforeninger« til: »ejerboliger og ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål.«.

29. Efter § 62 indsættes:

»§ 62 a. Kommunalbestyrelsen skal foretage endelig godkendelse af ejerens regnskab over de støtteberettigede ombygningsudgifter senest 6 måneder efter fra ejeren at have modtaget fyldestgørende oplysninger, som muliggør godkendelsen.

Stk. 2. Det tab, som ejeren bliver påført som følge af, at kommunalbestyrelsen ikke har foretaget regnskabsgodkendelsen inden for den i stk. 1 nævnte frist, erstattes ejeren af kommunalbestyrelsen efter de almindelige erstatningsregler. Kommunalbestyrelsens udgifter efter 1. pkt. refunderes ikke af staten.«.

30. I § 63, stk. 3, 1. pkt., udgår », og en til eventuelt ydede afdrag på det i § 59, stk. 5, nævnte indeksslån svarende andel af lånets indekserede hovedstol forfalder som pligtig ydelse i låneforholdet og refunderes kommune og stat forholds-mæssigt, jf. § 66, stk. 2«, og i 2. pkt. udgår: », og deklarationen efter § 60, stk. 2, kan ikke aflyses«.

31. § 63 b, stk. 4, ophæves.

32. Efter § 63 b indsættes:

»§ 63 c. Boligministeren kan helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte til den del af ydelsen på indeksslånet, som ikke vedrører betaling af afdrag, og ydelsesbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.«.

33. I § 64, stk. 3, ændres »§ 63 b, stk. 4,« til: »§ 63 c«, og i stk. 4 ændres »stk. 3» til: »stk. 8 og 10«.

34. I § 66, stk. 2, ændres »stk. 5« til: »stk. 6«.

35. § 66, stk. 3, affattes således:

»*Stk. 3.* De udgifter, som kommunen har afholdt til byfornyelse efter § 57, stk. 1 og 2, refunderes af staten med 50 pct. Tab på garantier for lån efter § 58 refunderes af staten med 75 pct. Boligministeren fastsætter dog nærmere regler om, hvilke udgifter til orientering af beboerne efter § 9, stk. 1, staten refunderer efter 1. pkt.«.

36. I § 66, stk. 5, udgår »og 4«, og efter 3. pkt. indsættes:

»Ved omprioritering efter § 59 c nedsættes først den del af udgiften til ydelsesbidrag til de i § 59 b nævnte nominallån, der ikke kan forlanges refunderet efter 1. pkt.«.

37. I § 74 a, stk. 10, udgår »udbetales af kommunalbestyrelsen og«.

38. I § 76 c, stk. 1, ændres »skal« til: »kan« og »beboelsesejendomme« til: »ejendomme omfattet af § 7«.

39. I § 90, stk. 7, ændres »stk. 7-9« til: »stk. 7 og 8«.

§ 2

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 763 af 16. september 1993 som ændret senest ved lov nr. 110 af 14. februar 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 25, stk. 8, ændres »såfremt lejen på genhusningstidspunktet« til: »såfremt den faktiske leje på genhusningstidspunktet«.

2. Efter § 25 indsættes:

»§ 25 a. En lejer, som på grundlag af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter udgangen af 1994 er meddelt bindende tilsagn, jf. samme lovs § 67, stk. 2, har ret til og får anvist en erstatningsbolig, kan, såfremt den faktiske leje på genhusningstidspunktet overstiger 1/4 af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8, opnå boligsikring svarende til 90 pct. af forskellen mellem hidtidig leje, jf. § 10, efter fratrag af boligstøtte og den til enhver tid gældende leje, jf. § 10, i den anviste erstatningsbolig. Overstiger lejen på genhusningstidspunktet ikke 1/4 af lejerens husstandsindkomst, ydes boligsikring til 80 pct. af forskellen mellem hidtidig leje og den

til enhver tid gældende leje i den anviste erstatningsbolig.

Stk. 2. En lejer, hvis lejlighed forbedres i henhold til en beslutning som nævnt i stk. 1, har ret til boligsikring efter stk. 1.

Stk. 3. Har en lejer, der har krav på at få anvist en erstatningsbolig på grund af omstændigheder som anført i stk. 1, selv skaffet sig anden bolig, skal kommunalbestyrelsen yde boligsikring efter stk. 1, såfremt lejligheden skønnes passende efter boligtagerens økonomi og familieforhold.

Stk. 4. Boligsikring efter stk. 1, 1. pkt., nedsættes hvert år med 10 pct. af forskellen mellem lejen, jf. § 10, efter fradrag af boligstøtte i den lejlighed, lejeren beboede, indtil der blev anvist en erstatningsbolig, indtil lejeren skaffede sig anden bolig eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft, og den til enhver tid gældende leje, jf. § 10. Boligsikring efter stk. 1, 2. pkt. nedsættes med 20 pct. af forskellen hvert år.

Stk. 5. § 25, stk. 2-5, stk. 8, 3. pkt., og stk. 910, finder tilsvarende anvendelse.«

3. § 26 affattes således:

»§ 26. Såfremt en lejer den 1. januar 1987 eller senere bliver berettiget til boligsikring efter § 25 og senere påny bliver berettiget til boligsikring efter § 25, stk. 1, 6 eller 7, § 25 a, stk. 1-3, eller § 27, nedsættes boligsikringen efter stk. 2. Såfremt en lejer bliver berettiget til boligsikring efter § 25 a og senere på ny bliver berettiget til boligsikring efter § 25 a, stk. 1-3, eller § 27, nedsættes boligsikringen efter stk. 3.

Stk. 2. Den hidtidige boligsikring nedsættes efter § 25, stk. 8, idet nedsættelsen dog sker på grundlag af forskellen mellem lejen i måneden før det tidspunkt, hvor lejeren bliver berettiget til en ny boligsikring efter § 25, § 25 a eller § 27, og lejen i den lejlighed, lejeren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, indtil lejeren selv skaffede sig anden bolig, eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft. Den seneste boligsikring nedsættes efter § 25, stk. 8, hvis den er ydet efter § 25, efter § 25 a, stk. 4, hvis den er ydet efter § 25 a og efter § 27, stk. 3 og 4, hvis den er ydet efter henholdsvis § 27, stk. 1 og 2.

Stk. 3. Den hidtidige boligsikring nedsættes efter § 25 a, stk. 4, idet nedsættelsen dog sker på grundlag af forskellen mellem lejen i måneden før det tidspunkt, hvor lejeren bliver beret-

tiget til en ny boligsikring efter § 25 a eller § 27, og lejen efter fradrag af boligstøtte i den lejlighed, lejeren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, indtil lejeren selv skaffede sig anden bolig, eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft. Den seneste boligsikring nedsættes efter § 25 a, stk. 4, hvis den er ydet efter § 25 a og efter § 27, stk. 3 og 4, hvis den er ydet efter henholdsvis § 27, stk. 1 og 2.»

4. Efter § 29 indsættes i kapitel 5:

»§ 29 a. Såfremt en husstand, der genhuses midlertidigt efter byfornyelseslovens §§ 44 eller 44 a, på genhusningstidspunktet modtager boligstøtte efter kapitel 4 til den hidtidige bolig, kan boligstøtte efter kapitel 4 uanset § 5 fortsat ydes til denne bolig i genhusningsperioden.«

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 221 af 6. april 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 47, *stk. 1, litra c*, indsættes efter »boligforbedring,«: »jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,«.

2. I § 47, *stk. 1*, indsættes efter litra c som nyt litra:

»d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-5, i lov om byfornyelse og boligforbedring,«.

Litra d og e bliver herefter litra e og f.

3. I § 47, *stk. 2*, indsættes efter 2. *pkt.*:

»Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994.«

§ 4

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 857 af 2. november 1993, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 221 af 6. april 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, *stk. 1*, indsættes efter 2. *pkt.*:

»Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994.«.

2. I § 5, stk. 2, litra c, udgår efter »boligforbedring«: »og«, og i stedet indsættes: », jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,«.

3. I § 5, stk. 2, indsættes efter litra c som nyt litra:

»d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-5, i lov om byfornyelse og boligforbedring,«.

Litra d bliver herefter e.

§ 5

I lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 90 af 5. februar 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 2, nr. 2, indsættes efter »boligforbedring«: », jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993«.

2. I § 3, stk. 2, indsættes efter nr. 2 som nyt nummer:

»3) Lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring,«.

Nr. 3 bliver herefter nr. 4.

3. I § 3, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Ved sammenligningen ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994.«.

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft 1. januar 1995. Dog træder § 1, nr. 17 og 36, i kraft 1. juli 1994.

Stk. 2. For beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der inden udgangen af 1994 er meddelt bindende tilsagn, jf. samme lovs § 67, stk. 2, finder de hidtil gældende bestemmelser i samme lovs kap. VII, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat anvendelse.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 62, stk. 2, i lov om byfornyelse og boligforbedring som affattet ved denne lovs § 1, nr. 27, finder kun anvendelse på lejeforhøjelser, lejefastsættelser ved genudlejning samt boligafgiftsforhøjelser, der træder i kraft efter denne lovs ikrafttræden.

Stk. 4. Boligministeren kan efter anmodning fra kommunalbestyrelsen tillade, at bestemmelserne i samme lovs kap. VII, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, om fastsættelsen af lejen efter byfornyelsen fortsat finder anvendelse, når kommunalbestyrelsen før d. 14. april 1994 for et større, sammenhængende utidssvarende byområde, jf. § 2, har vedtaget en samlet overordnet plan, såfremt der i planen er angivet:

- 1) de enkelte ejendomme, der forventes at blive omfattet af beslutninger efter loven,
- 2) en tidsfølge for gennemførelse af beslutningerne,
- 3) en overordnet målsætning og strategi for gennemførelse af beslutningerne, herunder en angivelse af det forventede fremtidige lejeniveau,
- 4) retningslinier for samarbejde med ejere og lejere inden for de pågældende områder.

Stk. 5. Boligministeren kan efter anmodning fra kommunalbestyrelsen tillade, at bestemmelserne i samme lovs kap. VII, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, om fastsættelsen af lejen efter byfornyelsen fortsat finder anvendelse, når kommunalbestyrelsen før d. 14. april 1994 har truffet en beslutning efter kap. II, III eller VIII i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 6. Boligministeren kan endvidere efter anmodning fra kommunalbestyrelsen tillade, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kap. VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse i byområder og ejendomme, hvor der hos beboerne før d. 14. april 1994 er skabt berettigede forventninger om et konkret tilkendegivet lavere lejeniveau efter byfornyelsen.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsens anmodning efter stk. 4-6 skal være kommet frem til boligministeren senest 15. januar 1995.

Stk. 8. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om de i stk. 4-7 omhandlede forhold.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lov om byfornyelse og boligforbedring trådte i kraft den 1. januar 1983. Loven blev i væsentlig udstrækning udformet på baggrund af erfaringer fra sneringslovens gennemførelse og de forudsætninger, der på den tid prægede de tidssvarende boligområder. Siden er loven ændret en række gange senest ved lov nr. 438 af 30. juni 1993 (L 280), hvor der blev gennemført en forenkling af reglerne for tilvejebringelse af beslutninger samt givet kommunerne en større metodefrihed med hensyn til tilrettelæggelsen af samspillet mellem beboere, kommune og andre implicerede i byfornyelsesprocessen.

Under behandlingen i Folketinget af lovforslaget blev det tilkendegivet, at der ville blive fremsat et forslag til ændring af byfornyelsesloven, hvor spørgsmålet om finansiering af byfornyelsen, offentlig støtte hertil samt den af byfornyelsens gennemførelse følgende boligudgift behandles i sammenhæng.

Lejefastsættelsessystemet i den gældende byfornyelseslov er kendetegnet ved, at det i en lang række tilfælde medfører et huslejeniveau efter byfornyelsen, som ikke står i rimeligt forhold til den investering, der er foretaget, og de foranstaltninger, der er gennemført.

Det er derfor foreslået, at der indføres et nyt lejefastsættelsessystem. Herudover gennemføres en række ændringer i det gældende finansierings- og støtte-system.

Det er sigtet med den ændrede lejefastsættelse at sikre, at lejestigningen efter byfornyelsen afspejler den egentlige forbedringsinvestering, der er foretaget med henblik på at istandsætte den eksisterende beboelse. Samtidig sikres et fortsat højt aktivitetsniveau på byfornyelsesområdet med mulighed for, at flere boliger forbedres inden for den samme ramme.

Forslaget rummer følgende elementer:

1. Lejefastsættelse
2. Valgfrihed mht. finansiering
3. Individuelt veto ved tilbygninger
4. Ungdomsboligfonden
5. Byfornyelsesbolicigsikring
6. Andre ændringer

Ad 1 Lejefastsættelse

En byfornyelsesinvestering består i princippet af to adskilte dele.

På den ene side er der en række udgifter, som ikke direkte kan relateres til den enkelte ombygning. Det drejer sig om planlægningsudgifter, administrationsudgifter, erstatningsboligudgifter, erstatninger til lejere og ejere, f.eks. erstatning til ejere af nedlagte erhverv, friarealudgifter, udgifter til beboermedvirken mv. Disse refusionsberettigede udgifter påvirker ikke den efterfølgende husleje, men betales af stat og kommune med halvdelen hver.

På den anden side er der selve ombygningsudgiften. Denne danner grundlag for fastsættelsen af den efterfølgende huslejestigning, men ikke fuldt ud. Med udgangspunkt i lejelovgivningens sondring mellem forbedring og vedligeholdelse opdeles ombygningsudgiften i to dele.

Den ene del består i princippet af udgifter til forbedringsforanstaltninger, og kaldes de værdiforøgende udgifter, idet de øger ejendommens/boligens værdi tilsvarende. Denne del giver anledning til huslejeforøgelse, idet beboerne som udgangspunkt betaler en grundydelse på ca. 5 pct. af kontantprovenuet af det lån, som er optaget til finansiering af disse udgifter. Resten af ydelsen på lånet betales af staten. Dersom huslejen beregnet på denne måde overstiger det lejedes værdi eller boligministerens tilkendegivelse vedr. lejeniveauet, jf. nedenfor, ned sættes lejeforhøjelsen tilsvarende.

Den anden del af ombygningsudgiften består af udgifter til opretning og vedligeholdelse og kaldes de ikke-værdiforøgende udgifter, idet disse udgifter »blot« fastholder ejendommens/boligens oprindelige værdi. Denne del giver ikke anledning til husleje-forhøjelse, idet ydelsen på det optagne (obligatoriske) indeklån til finansiering af disse udgifter betales af det offentlige. Kommunen betaler 6/7 af afdraget, medens staten betaler resten af ydelsen.

Dette lejefastsættelsessystem betyder i nogle tilfælde, at kun en del af de egentlige forbedringer giver anledning til beboerbetalning, idet det lejedes værdi som nævnt danner overgrænsen for den huslejestig-

ning, der lovligt kan opkræves som følge af byfornyelsesarbejderne.

Hertil kommer, at boligministeren i forbindelse med vedtagelsen af byfornylesloven i 1982 under et samråd med Boligudvalget tilkendegav, at det f.eks. i de centrale bydele i Københavns kommune vil være rimeligt at *bevare* ejendomme, hvor ombygningssudgifterne udgør op til 4.500 kr. pr. m², og at huslejen i sådanne ejendomme ikke bør overstige 250-275 kr. pr.m² pr. år. Dette svarer tilnærmelsesvis til 80 pct. af rammebeløbet for nyt almennyttigt byggeri og vil i dagens priser svare til 7.700 kr.pr.m² i investering og 475-500 kr.pr.m² i husleje.

De ovennævnte to forhold har som nævnt stor betydning for opdelingen af de støtteberettigede ombygningssudgifter i henholdsvis værdiforøgende og ikke-værdiforøgende udgifter og har derfor også stor betydning for omfanget af de offentlige udgifter.

Det foreslås, at lejestigningen *for det første* ændres således, at den lejestigning, der skyldes forbedringsarbejderne, skal kunne gennemføres fuldt ud med den foreslåede finansiering og støtte, uanset at den samlede leje herved bringes til at overstige det lejedes værdi, jf. dog næste afsnit.

For det andet foreslås det, at der i stedet for det lejedes værdi indføres en ny overgrænse for den samlede leje efter byfornyelsen svarende til lejen i nyt almennyttigt byggeri i det pågældende område.

Udgangspunktet for beregning af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri foreslås at være det aktuelle, geografisk opdelt rammebeløb for en almennyttigt bolig på 75 m² inkl. grundudgift. På baggrund heraf beregnes nettokapitaludgiften, dvs. kapitaludgiften med fradrag af den offentlige støtte. Til nettokapitaludgiften lægges herefter de gennemsnitlige driftsudgifter for nyere almennyttige afdelinger for at få den samlede leje.

Både boligministerens tilkendegivelse fra 1982 om lejeniveauet og det lejedes værdi vil således blive erstattet af denne nye overgrænse.

For at tage højde for de forskelle, der kan være fra område til område, og for at give den enkelte kommunalbestyrelse mulighed for som led i den kommunale boligpolitik at fastlægge et lejeniveau tilpasset de lokale forhold, vil det være hensigtsmæssigt, at der skabes mulighed for, at lejeniveauet inden for visse grænser kan variere uafhængigt af forbedringsinvesteringens størrelse.

Boligministeren finder derfor, at det maksimale lejeniveau i byfornylede ejendomme kan variere mel-

lem 83 og 100 pct. af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området opgjort som ovenfor.

Kommunalbestyrelsen kan ikke i sin lejegodkendelse gå under det af boligministeren tilkendegivne niveau jf. dog næste afsnit, såfremt forbedringsforanstaltningerne er af en sådan størrelse, at den efterfølgende leje når op på det tilkendegivne niveau. Kommunalbestyrelsen kan endvidere ikke godkende en leje, som ligger over det niveau, forbedringsinvesteringen vil tilsige. Dette svarer i princippet til retstilstanden idag, idet den gældende tilkendegivelse fra 1982 vil kunne overskrides under forudsætning af en tilstrækkelig 'stor' forbedringsinvestering, såfremt kommunen beslutter sig herfor, og såfremt lejen herefter ikke overstiger det lejedes værdi.

Da det ikke kan udelukkes, at der kan være konkrete tilfælde, hvor den beskrevne lejestigning vil medføre en urimelig leje, foreslås der indført en adgang for huslejenævns/byfornylesnævns til efter den enkelte lejers, den enkelte udlejers eller kommunalbestyrelsens anmodning at fastsætte en leje efter byfornyelsen, som ligger under 83 pct. af lejen i nyt almennyttigt byggeri i området.

Denne adgang til at fastsætte en lavere leje kan kun anvendes i konkrete tilfælde og kun såfremt de betingelser, der er anført i lovbestemmelsen, er opfyldt. Nævnet kan således ved sin afgørelse ikke lægge vægt på andre forhold.

Det er foreslået, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om byfornylesnævns/huslejenævns afgørelser om fastsættelse af en lavere leje. I disse regler vil bl.a. blive fastsat, at nævnet kan træffe afgørelse ud fra, om arealudnyttelsen er væsentligt dårligere set i forhold til nyt almennyttigt boligbyggeri i området, ligesom der kan tages hensyn til, om de umiddelbart tilgrænsende udendørs opholdsarealer til ejendommen må anses for at være utidssvarende, f. eks. ved at der ikke er etableret fælles opholdsarealer. Endelig kan nævnet træffe afgørelse om fastsættelse af en lavere leje, såfremt den enkelte bolig er belastet af miljømæssige gener, uden at der dog er tale om kondemnable forhold, som skal løses ved beslutningens gennemførelse.

I nedenstående tabel er anført de konkrete områdeopdelte beløbsrammer i 1994-niveau. For så vidt angår magistratskommunerne i provinsen - Århus, Odense og Aalborg kommuner - er der fastsat et særskilt maksimalt lejeniveau med henblik på at sikre disse kommuner mulighed for også fremover at godkende et lejeniveau efter byfornyelsen, der svarer til den nuværende praksis i disse kommuner.

F.t.l. vedr. byfornyelse m.m.

Boligministerens tilkendegivelse vedr. det maksimale lejeniveau for byfornyeede boliger. Kr. pr. m²

Område	Befolkningstal	Maksimalt lejeniveau
København og Frederiksberg kommuner		600-725
Århus, Ålborg og Odense kommuner		550-665
Københavns amt		600-725
Frederiksborg og Roskilde amter	20.000 + Under 20.000	575-695 550-670
Vestsjællands, Fyns, Ribe, Vejle og Århus amter	50.000 + 20-50.000 Under 20.000	510-615 525-630 475-570
Nord-, Sønderjyllands, Bornholms Viborg, Ringkøbing og Storstrøms amter	50.000 + 20-50.000 Under 20.000	500-600 465-560 455-550

Som en konsekvens af det foreslåede lejefastsættelsessystem løftes lejefastsættelsen for byfornyeede boliger i private udlejningsejendomme ud af lejelovgivningingen og fastsættes herefter alene i byfornyelsesloven, så længe der ydes støtte eller kunne være ydet støtte efter byfornyelsesloven. Dette svarer til, hvad der gælder for det støttede nybyggeri, idet lejen fastsættes selvstændigt i boligbyggeriloven.

Lejelovgivningens sondring mellem forbedringer, som øger boligens værdi, og opretnings- og vedligeholdelsesarbejder, som ikke øger værdien, fastholdes som grundlag for opdelingen af den støtteberettigede udgift i udgifter til forbedring og i udgifter til vedligeholdelse og opretning.

Udgifter til vedligeholdelse og opretning vil fortsat *ikke* påvirke lejen efter byfornyelse.

Tilsvarende retningslinjer foreslås fortsat at gælde for private andelsboliger.

Det foreslås videre, at kommunalbestyrelsen som led i den kommunale boligpolitik tager stilling til den første lejefastsættelse eller lejeforhøjelse efter byfornyelsens gennemførelse. Denne leje kan kun i særlige tilfælde efterprøves af huslejenævn eller byfornyelsesnævn, jf. ovenfor vedr. dispensationsmuligheden samt nedenfor vedr. lejernes muligheder for at ændre kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen.

Kommunalbestyrelsen pålægges således et ansvar såvel over for beboere som ejere for, at det valgte

boligudgiftsniveau er realistisk at gennemføre, idet det vil have betydelige konsekvenser for ikke mindst ejere, stat og kommune, såfremt istandsatte lejemål kommer til at stå tomme.

Med henblik på at skabe mulighed for, at lejerne i private udlejningsejendomme, såfremt de kan godtgøre, at kvaliteten af de gennemførte arbejder afviger væsentligt fra den kvalitet, som ligger til grund for udbudsmaterialet, kan få ændret kommunalbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelsen, foreslås det, at lejerne i sådanne situationer skal kunne anmode byfornyelsesnævnet/huslejenævnet om at tage stilling til, om der foreligger en sådan forskel, at det skal pålægges kommunalbestyrelsen at foretage en fornyet vurdering af, i hvilket omfang de gennemførte ombygningsarbejder kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

For yderligere at åbne mulighed for, at lejerne i private udlejningsejendomme kan få ændret kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen, foreslås der etableret en adgang for lejerne til for huslejenævn/byfornyelsesnævn at indbringe den del af lejestigningen, som overstiger den stigning, som lejerne har accepteret som udgangspunkt for projektet.

Den efterfølgende regulering af lejen sker efter samme principper, som gælder i kommuner, hvor boligreguleringslovens bestemmelser om huslejeregulering gælder. Dette indebærer, at lejen i hele den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offent-

lig støtte, reguleres på samme måde som omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens bestemmelser.

Disse regler om senere lejefastsættelse vil dog ikke gælde for almenyttigt boligbyggeri og erhvervslejemål. Senere lejeforhøjelser må her ske efter henholdsvis boligbyggeriloven og erhvervslejeloven.

Klage over den efterfølgende lejeregulering vil kunne indbringes for huslejenævnet i kommuner med huslejeregulering, og for byfornyelsesnævnet i andre kommuner.

Samtidig foreslås det at ophæve kravet om, at kommunalbestyrelsen skal godkende alle senere lejeforhøjelser i hele den periode, hvor der kunne være ydet offentlig støtte til ombygningsudgifterne. Herved undgås en dobbeltbehandling af spørgsmål vedrørende senere lejeforhøjelser, som efter de gældende regler har vist sig at være et ressourceproblem for specielt mindre kommuner.

I forbindelse med det ændrede lejefastsættelsessystem foreslås endvidere ændringer i kommunalbestyrelsens muligheder for at få prøvet lovligheden af den leje, der opkræves før byfornyelsen igangsættes. Størrelsen af førlejen spiller en væsentlig rolle for opdelingen af den støtteberettigede udgift, idet førlejen er afgørende for hvor meget 'plads' der i den efterfølgende husleje er til betaling af kapitallydelser på de investeringer, der er foretaget i henhold til byfornylsesbeslutningen.

De gældende regler på dette område går ud på, at kommunalbestyrelsen kan indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af byfornylsesbeslutningen, med krav om at lejen sættes ned til det lejedes værdi. Det foreslås at skærpe bestemmelsen således, at kommunalbestyrelsen skal indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 36 måneder inden bekendtgørelse af beslutningen, såfremt den skønner, at lejen overstiger det lejedes værdi.

Da der tillige kan ske en forhøjelse af lejen i forbindelse med gendulejning, foreslås bestemmelsen endvidere udvidet til også at omfatte lejen ved gendulejning.

I forbindelse med gennemførelsen af det ændrede lejefastsættelsessystem agtes endvidere reglerne vedr. fremtidig sparet vedligeholdelse ændret.

Efter gældende praksis reduceres de ikkeværdiførende udgifter med op til halvdelen af de fremtidige hensættelser til vedligeholdelse af den byfornyede ejendom.

Når stat og kommune én gang ved dækning af ombygningstab på en byfornyet ejendom har betalt en vedligeholdelse og opretning, som burde have været gennemført løbende, må der stilles krav om sikring

af den offentligt støttede investering. Et sådant krav skal modvirke, at den offentligt støttede investering går tabt ved, at vedligeholdelsen ikke foretages fremover, og samtidig skal det sikre, at ejendommen ikke påny bliver byfornylsesmoden, således at det senere bliver nødvendigt igen at investere offentlige midler i ejendommen.

En sådan sikring er delvist gennemført gennem de regler for drifts- og vedligeholdelsesplaner, som er vedtaget ved lov nr. 438 af 30. juni 1993, men der tages ved disse regler kun hensyn til driften og vedligeholdelsen af byfornylsesforanstaltningerne.

Det er af væsentlig betydning, at de midler, der hensættes til vedligeholdelse, dels er tilstrækkelige dels er til stede og i fuldt omfang kommer ejendommen til gode.

I det kommende administrationsgrundlag vil der være mulighed for – såfremt lejefastsættelsen sker efter de ovenfor skitserede retningslinier – at fastlægge, at der ikke fremover ved opdelingen af de støtteberettigede udgifter i forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter skal tages hensyn til den *fremtidige sparede vedligeholdelse* af ejendommen, som byfornylsesarbejderne medfører. Det vil sige, at de lovpligtige henlæggelser til vedligeholdelse fremover helt og fuldt kan anvendes til den løbende vedligeholdelse og ikke delvist gå til betaling af den opretning, som gennemføres i forbindelse med byfornyelsen.

Det er endvidere hensigten at foretage en vejledningsindsats over for kommunerne med hensyn til vedligeholdelsesstandarden inden byfornyelse af de ejendomme, der påtænkes omfattet af byfornyelsen, for i videst muligt omfang at undgå, at der kan spekuleres i at lade ejendommene forfalde.

Vejledningen vil indeholde omtale af den øvrige lovgivning, som er til kommunernes rådighed. Endvidere vil der blive oplyst om kommunernes muligheder for at udarbejde en overordnet strategi for byfornylsesindsatsen, herunder udnytte samspillet med 'privat byfornyelse' samt visse energitilskud. Endvidere vil mulighederne for at gennemføre spredt byfornyelse samt det hensigtsmæssige i at foretage en tæt tidsmæssig koordinering af planlægning og gennemførelse af byfornyelsen blive omtalt.

Da der bla. med vedtagelsen af overordnede handlingsplaner for større, sammenhængende utidsvarende byområder kan være skabt forventninger hos de berørte parter vedr. den kommende byfornyelse, herunder især forventninger vedr. det fremtidige lejeniveau efter byfornyelsen, er det foreslået at skabe mulighed for, at byfornyelsen i sådanne områder omfattet af en vedtaget plan kan gennemføres på grundlag af de gældende regler vedr. lejefastsættelsen. Tilsvarende muligheder foreslås for så vidt an-

går ejendomme omfattet af en truffet beslutning efter loven samt for andre områder, hvor der på baggrund af et tilkendegivet konkret lejeniveau efter byfornyelsen, er skabt berettigede forventninger om den fremtidige byfornyelse, herunder især forventninger om det fremtidige lejeniveau.

2. Valgfrihed med hensyn til finansiering

Finansieringssystemet er i den gældende lov udformet således, at forbedringsarbejderne i alle ejendoms-kategorier med undtagelse af private udlejningsejendomme skal finansieres med indeksslån.

For private andelsboliger betyder dette krav, at det senere kan være vanskeligt at optage yderligere lån til fortsat modernisering og vedligeholdelse, idet opskrivningen af indeksslånets restgæld hæmmer muligheden for senere belåning f.eks. af vedligeholdelsesudgifter.

For kommunalt ejede beboelsesejendomme, herunder ejendomme, som kommunen råder over i forbindelse med byfornyelsen, betyder indeksfinansieringen, at det kan være vanskeligt senere at afhænde ejendomme til en privat ejer.

Også for ejerboliger giver den obligatoriske finansiering med indeksslån en række problemer.

Det foreslås derfor, at finansieringen af forbedringer i alle ejendoms-kategorier inkl. almennyttige boliger kan ske valgfrit enten med 30årige nominallån eller med de nuværende indeksslån.

Det fastholdes, at det er obligatorisk, at opretnings- og vedligeholdelsesudgifter alene kan finansieres med indeksslån, idet dog ejerboliger fortsat kan få disse udgifter erstattet kontant.

3. Individuelt veto ved tilbygninger

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan give påbud om inddragelse af fælles adgangsarealer 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 fra mindst 60 pct. af beboerne.

Baggrunden for forslaget er navnlig, at et meget begrænset mindretal af beboerne ved – efter de gældende regler – at nedlægge individuelt veto kan umuliggøre, at der gennemføres rimelige moderniseringer i de øvrige boliger.

Det forudsættes, at den valgte løsning efter kommunalbestyrelsens skøn er konstruktivt nødvendig for gennemførelse af byfornyelsesprojektet samtidig med, at der ikke sker tilsidesættelse af beboernes retssikkerhed.

4. Ungdomsboligfonden

Lovens bestemmelser om Ungdomsboligfondens anvendelsesområde foreslås udvidet til at omfatte ejendomme, der er omfattet af lovens § 7.

Der åbnes herved mulighed for, at der i erhvervs-ejendomme under visse betingelser kan indrettes midlertidige boliger til unge. Erhvervet skal være nedlagt og genanvendelse til erhverv må anses for at være udelukket. Hertil kommer, at bygningen skal være bevaringsværdig.

5. Byfornyelsesboligsikring

Reglerne vedr. byfornyelsesboligsikring foreslås ændret på tre punkter:

1. Lejere, der som følge af byfornyelsens gennemførelse genhuses midlertidigt i op til 6 måneder, forbliver i genhusningsperioden lejere af den fraflyttede lejlighed.

Disse lejere har efter de gældende regler i boligstøtteleven ikke ret til boligsikring til den midlertidigt fraflyttede lejlighed.

For at forenkle disse regler er det foreslået, at der kan ydes boligsikring til den midlertidigt fraflyttede lejlighed i genhusningsperioden, uanset at lejerne ikke bebor lejligheden i denne periode.

Herved lettes administrationen og overskueligheden, idet det bl.a. bliver unødvendigt at omberegne boligsikringen i forbindelse med den midlertidige fraflytning.

2. Byfornyelsesboligstøtte efter de gældende regler beregnes med udgangspunkt i hidtidig leje for fradrag af eventuel boligstøtte. Dette indebærer, at der ydes samme byfornyelsesboligstøtte, uanset om lejeren har fået almindelig boligstøtte til den hidtidige leje.

En lejer, der hidtil ikke har modtaget boligstøtte får herved efter de gældende regler det første år dækket hele den lejestigning, der følger af byfornyelsen (efter den foreslåede ændring 90 eller 80 pct heraf), mens en lejer, der modtog almindelig boligstøtte før byfornyelsen, vil opleve en lejestigning svarende til den hidtidige boligstøtte.

Det forekommer urimeligt, at lejere med lavere indtægter, der hidtil har modtaget boligstøtte, reelt kommer til at få en større lejeforhøjelse som følge af byfornyelse end lejere med højere indtægter, der ikke har fået boligstøtte.

Det er derfor foreslået, at byfornyelsesboligstøtte beregnes med udgangspunkt i den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte, således at der også ydes byfornyelsesboligstøtte til den leje, der hidtil blev dækket af almindelig boligstøtte efter boligstøttelevens kapitel 4.

3. Efter de gældende regler skal lejerne i det første år efter byfornyelsens gennemførelse betale samme

leje, som var gældende før fornyelsen. Hele lejestigningen dækkes således af byfornylsesboligsikringen. Herefter aftrappes boligsikringen over 5 henholdsvis 10 år.

Det forekommer rimeligt, at lejerne også det første år efter byfornylsens gennemførelse kommer til at betale en del af lejeforhøjelsen, dvs. at beboerne allerede det første år i et vist omfang skal betale for de gennemførte forbedringer, som de har glæde af.

Byfornylsesboligsikringen foreslås herefter aftrappet over 4 henholdsvis 9 år, således at husleje-forhøjelsen fra dette tidspunkt betales af husstanden eventuelt med boligstøtte efter de almindelige regler.

6. Andre ændringer

Adgangen til for indkomstskattepligtige ejere at modtage *byggelånsrenter* som støtteberettigede udgifter foreslås reduceret.

En ejer kan efter de gældende regler dels opnå skattefradrag for renteudgiften dels få finansieret samtlige godkendte renteudgifter efter byfornylseslovens bestemmelser. Den skattepligtige ejer opnår således både fradragsret og offentlig støtte til betaling af ydelserne på den del af den endelige finansiering, som vedrører renteudgifter.

Det vil være ressourcerkævende administrativt at beregne den enkelte ejers skatteværdi af byggelånsrenter, idet ejer kan være en person eller et selskab og evt. ikke have mulighed for at fradrage renteudgiften fuldt ud i sin skattepligtige indkomst.

Det er derfor for skattepligtige ejere foreslået, at kun halvdelen af de godkendte byggelånsrenter kan medtages i den støtteberettigede udgift og således finansieres efter byfornylseslovens regler. Bestemmelsen omfatter ikke kommunalt ejede ejendomme, almennyttige boligselskabers ejendomme og private andelsboliger.

Det er herudover hensigten administrativt at fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen skal stille krav om, at en ejer indhenter *flere tilbud på byggelån* med henblik på at nedsætte udgifterne til byggelånsrenter mest muligt.

Som noget nyt foreslås der indført en hjemmel til, at *ejeren kan udskifte* det nominallån, hvortil der ydes ydelsesbidrag, med et nyt realkreditlån med lavere rente uden at det som nu indebærer bortfald men blot reduktion – af den offentlige støtte. I det omfang der sker en sådan konvertering, vil det reducere statens udgifter til ydelsesbidrag.

I den gældende byfornylseslov er der mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde *garanti* for endelige realkreditlån til dækning af forbedringsudgifterne, såfremt långivningen ikke kan gennemføres uden sådan sikkerhed. Eventuelle tab på de ydede

garantier betales af stat og kommune med halvdelen til hver, medens det er staten alene, som betaler den løbende støtte til forbedringslånene i form af ydelsesbidrag og ydelsesstøtte.

I takt med udviklingen på ejendomsmarkedet stilles kommunerne over for stadig større garantikrav, ligesom flere garantier kræves indfriet. Denne udvikling har medført, at nogle kommuner er tilbageholdende med at sætte byfornyelse igang.

For at forhindre denne negative effekt, der eventuelt vil kunne bremse byfornylsesaktiviteten, er det foreslået, at staten påtager sig at refundere kommunerne 75 pct. af eventuelle tab på garantier mod nu kun 50 pct.

Med henblik på at minimere krav om kommunal garanti for forbedringslånene er der i forlængelse af forslaget om en øget refusion af udgifterne til tab på de kommunale garantier foreslået indføjet en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen inden der meddeles tilsagn til ejeren skal tage stilling til, i hvilket omfang byfornylseslånene skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen. Med bestemmelsen lægges der således op til, at kommunen allerede på planlægningstidspunktet skaffer sig overblik over de eksisterende prioriteringsforhold. På denne baggrund kan kommunen ved forhandling med ejeren tage stilling til om de konkrete prioriteringsforhold i ejendommen er af en sådan karakter, at byfornylsen kun kan gennemføres, såfremt der ydes kommunal garanti til den overvejende del af byfornylseslånene, eller om en del af de eksisterende lån enten kan bringes til at rykke for byfornylseslånene eller nedbringes.

Det er hensigten at følge bestemmelsen op med øget vejledning til kommunerne om de garantiproblemer, der kan opstå ved ejernes belåning før byfornylsen af ejendomme, der skal byfornyles.

Reglerne om *midlertidig genhusning* er foreslået forenklet, således at lejeren betaler lejen i den hidtidige bolig, mens kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig. Herved opnås visse administrative forenklinger, idet det bl.a. ikke bliver nødvendigt at omberegne en eventuel boligstøtte, at den midlertidigt genhusede husstand skal oprette ny lejekontrakt og betale eventuelt indskud, depositum mv., ligesom det bliver muligt at iværksætte passende sanktioner over for lejeren ved manglende lejebetaling mv.

Med henblik på at tilgodese såvel boligejernes krav om en hurtig regnskabsgodkendelse som de kommunale forvaltningers behov for en rimelig grad af fleksibilitet i arbejdets tilrettelæggelse, er der foreslået indføjet en *frist for kommunernes godkendelse af ombygningsregnskaberne* efter byfornylsesloven på

6 måneder fra det tidspunkt, hvor fyldestgørende regnskabsmateriale er endeligt indhentet.

Det foreslås endvidere, at der indføres en frist på 6 måneder for kommunalbestyrelsens godkendelse af det endelige regnskab. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke godkender ombygningsregnskabet inden for denne frist, er det foreslået, at kommunen skal erstatte ejeren af den berørte ejendom det tab, der er en følge af, at regnskabet ikke er godkendt rettidigt. Kommunen kan således blive erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, såfremt den ikke rettidigt godkender regnskabet. Kommunens udgifter til erstatning vil ikke være refusionsberettigede.

Ejeren skal kunne dokumentere at have lidt et tab. Der vil her typisk være tale om, at der er påløbet ekstra udgifter til byggelånsrenter.

Herudover er der medtaget ændringer i lejeloven, boligreguleringsloven samt erhvervslejeloven, som er en følge af de foreslåede regler om en selvstændig fastsættelse af lejen i byfornyede ejendomme i den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte.

Økonomiske bemærkninger

De foreslåede ændringer herunder især den ændrede lejefastsættelse vil betyde, at den andel af byfornylsesinvesteringerne, som skal betales af beboerne i form af øgede lejestigninger, vil stige.

For at eksemplificere konsekvenserne af den foreslåede ændring, er der nedenfor foretaget huslejberegninger med udgangspunkt i tre forskellige standarder af privat udlejningsbyggeri, hvor der i et tilsvarende forskelligt omfang foretages byfornylsesinvesteringer.

Table 1. Beregningsforudsætninger for huslejberegning.

Private udlejningsejendomme	Investering kr./m ²	Førleje kr./m ²	Forbedrings- andel	Vedligeholdelses- andel	Tekn. forny. kr./m ²
Almindeligt nedslidt	3.000	325	65%	35%	15
Væsentligt nedslidt	6.000	300	70%	30%	20
Stærkt nedslidt	10.000	275	50%	50%	30

Som supplement til de generelle forudsætninger for udregning af husleje i *tabel 1* skal det tilføjes, at huslejeloftet efter de nugældende regler skønsmæssigt er sat til 475 kr./m². Huslejeloftet efter de foreslåede regler er ligeledes skønsmæssigt sat til 600 kr./m².

I *tabel 2* er huslejekonsekvenserne angivet for de tre forskellige typer af boligstandarder og de respek-

I *tabel 1* er angivet beregningsforudsætningerne. Investeringsniveauerne afspejler den forudgående standard af boligen, h.h.v. almindeligt nedslidt, væsentligt nedslidt og stærkt nedslidt. Det skønnes, at de respektive huslejeniveauer typisk kan sættes til 325 kr./m², 300 kr./m² og 275 kr./m² før byfornylsesinvesteringen. De anførte investeringsbeløb på 3.000, 6.000 og 10.000 kr. pr. m² omfatter samtlige håndværker-, materiale-, rådgivnings- og finansieringsudgifter til det pågældende ombygningsprojekt.

Yderligere er angivet andelen for de værdiforøgende forbedringsudgifter og de ikke-værdiforøgende vedligeholdelsesudgifter for hvert enkelt investeringsniveau. Huslejberegningen er væsentlig afhængig heraf, idet kun de værdiforøgende udgifter indgår i huslejberegningen efter byfornylsesinvesteringen.

Det er antaget, at udgifter til forbedringsforanstaltninger for den almindeligt nedslidte bolig udgør 65 pct. af den samlede ombygningsinvestering, mens disse for den væsentligt nedslidte bolig udgør 70 pct. Baggrunden for denne forskel skyldes, at karakteren af investeringerne i den almindeligt nedslidte bolig ofte er ensidige i den forstand, at de i et stort antal tilfælde *alene* omhandler vedligeholdelses- og opretningsarbejder.

For den stærkt nedslidte bolig skønnes udgifterne til forbedringsforanstaltninger at udgøre 50 pct. af den samlede ombygningsinvestering.

Endelig er angivet forøgede henlæggelser til fornyelser af tekniske installationer, dvs. udgifter til genskaffelse af de installationer, som er indlagt eller udskiftet som led i byfornylsen.

tive tre investeringsniveauer. Der er dels foretaget en huslejberegning på de eksisterende regler, dels på de foreslåede regler. For at vise bruttoeffekten af det foreslåede lejefastsættelsessystem er der ikke taget hensyn til den individuelle boligstøtte. Der er heller ikke taget hensyn til evt. besparelser for beboerne f.eks. ved nedsættelse af varmeudgifterne som følge af, at der er etableret tidssvarende opvarmning.

Tabel 2. Huslejberegning (kr./m²). Nuværende og foreslåede regler.

Private udlejningsejendomme	Almindeligt nedslidt		Væsentligt nedslidt		Stærkt nedslidt	
	Lejestign.	Bruttoleje	Lejestign.	Bruttoleje	Lejestign.	Bruttoleje
Nuværende regler	113	438	175	475	200	475
Forslag	113	438	230	530	280	555

Det fremgår af tabel 2, at for *den almindeligt nedslidte* private udlejningsejendom, hvor der foretages en byfornyelsesinvestering på 3.000 kr./m², stiger huslejen med 113 kr./m² fra en husleje på 325 kr./m² til 438 kr./m². Stigningen er den samme med de nuværende og de foreslåede regler, da huslejen efter byfornyelsesinvesteringen ligger under det nugældende huslejeloft på kr. 475.

For *den væsentligt nedslidte* private udlejningsejendom, hvor der foretages en byfornyelsesinvestering på 6.000 kr./m², er huslestigningen efter de foreslåede regler 230 kr./m² fra en husleje på 300 kr./m² til 530 kr./m². Den beregnede lejestigning slår her fuldt igennem i den nye husleje. Med de nugældende regler stiger huslejen alene med 175 kr./m² fra 300 kr./m² til 475 kr./m², svarende til det eksisterende huslejeloft.

For *den stærkt nedslidte* private udlejningsejendom, hvor der foretages en byfornyelsesinvestering på 10.000 kr., er huslestigningen med de nugældende regler begrænset af det eksisterende huslejeloft, og stiger således alene med 200 kr./m² fra 275 kr./m² til 475 kr./m². Med de foreslåede nye regler slår den beregnede huslestigning på 280 kr./m² fuldt igennem fra en husleje på 275 kr./m² til 555 kr./m².

De foreslåede ændringer vil endvidere medføre besparelser for det offentlige. Følgende elementer bidrager hertil:

1. Lejefastsættelsen ændres således, at det lejedes værdi hhv. boligministerens tilkendegivelse fra 1982 ophæves som overgrænse for den samlede leje efter byfornyelsen og erstattes med niveauet for nyt almenyttigt boligbyggeri i det pågældende område. De værdiforøgende udgifter vil således stige, idet der i lejen vil være plads til betaling af kapitallydelser på en større del af investeringen. De tabsgivende udgifter vil falde tilsvarende.

Samtidig er det foreslået, at der ikke ved udmålingen af de tabsgivende udgifter fremover skal tages hensyn til den fremtidige sparede vedligeholdelse, som byfornyelsen medfører. Det vil alt andet lige betyde større tabsgivende udgifter og tilsvarende mindre værdiforøgende udgifter.

Det er skønsmæssigt antaget, at ovennævnte ændringer med virkning fra lovens ikrafttræden samlet set vil betyde, at de værdiforøgende udgifter vil stige med 6 pct. af den samlede årlige investeringsramme svarende til et beløb på 168 mill. kr. ved den nuværende størrelse af rammen.

De efterfølgende beregninger tager udgangspunkt i følgende forudsætninger: En årlig ramme på 2,8 mia. kr., en indeksskurs på 100, en løn/prisstigningstakt på 2,3 pct. p.a., en effektiv rente på 7 pct. p.a., bidrag på 0,4 pct. p.a., en gennemførelsestid på halvandet år, samt at de endelige tilsagn til ombygninger meddeles over to år.

Staten vil som følge af den ændrede lejefastsættelse i perioden 1995-98 have ubetydelige mindredgifter. Dette skyldes først og fremmest, at det tager tid inden de nye regler slår igennem. Set over de første 10 år vil staten have mindredgifter på ca. 50 mill. kr.

Også kommunerne vil have mindredgifter som følge af den ændrede lejefastsættelse. De kommunale mindredgifter vil have samme forløb, idet dog niveauet vil være det dobbelte af statens. Set over de første 10 år vil kommunerne have mindredgifter på ca. 110 mill. kr.

2. Det foreslås endvidere at finansieringen af de værdiforøgende arbejder i alle ejendoms kategorier inkl. almenyttige boliger kan ske valgfrit enten med traditionelle 30-årige nominallån eller med de nuværende indeksslån.

Det antages, at der vil ske en forskydning i retning af en større andel, som vil finansiere med nominallån, således at den del af den samlede ramme, som skal have støtte i form af ydelsesbidrag, vil stige, medens den del, som skal have støtte i form af ydelsesstøtte (indeksslån) vil falde tilsvarende.

Umiddelbart vil en sådan omlægning fra indeksslån til nominallån betyde en øget offentlig udgift. Ydelsen på et 30-årigt nominallån udgør med de valgte forudsætninger ca. 8,3 pct. p.a. Beboerbetalingerne udgør ca. 5 pct. det første år og opreguleres herefter med 3/4 af pris/lønudviklingen. Den

statslige støtte udgør således ca. 3,3 pct. det første år, hvorefter den falder gradvist.

Indekslåne er serielån med en løbetid på mellem 35 og 50 år. Ved de valgte forudsætninger udgør ydelsen i begyndelsen ca. 5,5 pct. Udviklingen i ydelsen over tid afhænger af inflationen. Beboerbetalingen udgør ca. 4,9 pct. Statsstøtten er således kun ca. 0,6 pct. i begyndelsen.

Denne umiddelbare forskel i de statslige udgifter og de som følge af lovforslaget forventede statslige merudgifter opvejes af merindtægter som følge af realrenteafgiften på nominallåne. Det er vanskeligt at skønne over den præcise størrelse af disse merindtægter, bl.a. fordi realrenteafgiftsatsen for de enkelte år ikke er kendt. Det vurderes imidlertid, at merindtægterne fra realrenteafgiften vil være af samme størrelsesorden som de statslige merudgifter ved omlægningen, således at forslaget om valgfri finansiering alt i alt skønnes at være statsfinansielt neutralt over en tiårig periode.

3. Det er foreslået, at ændre byfornylsesboligsikringen således, at den aftrappes over 4 hhv. 9 år mod en gældende aftrapning på 5 hhv. 10 år. Ændringen betyder, at beboerne første år efter byfornylsesarbejdernes afslutning skal betale 20 pct. hhv 10 pct. af huslejeforhøjelsen.

Det er endvidere foreslået at ændre beregningsgrundlaget for byfornylsesboligsikringen, således at den førleje som lægges til grund efter forslaget nu opgøres med fradrag af evt. individuel boligstøtte. Dvs. at byfornylsesboligsikringen efter forslaget også dækker den hidtidige oppebårne boligstøtte.

Den ændrede lejefastsættelse vil desuden i sig selv medføre større udgifter til boligstøtte.

Ændringen af aftrapningsperioden vil betyde offentlige mindreudgifter til boligstøtte herunder udgifter til byfornylsesboligsikring, idet beboerne allerede det første år skal betale en del af lejestigningen som følge af byfornylsen. Mindreudgifterne skønnes at udgøre 1 mill. kr. i 1996, 5 mill. kr. i 1997 og 13 mill. kr. i 1998.

Ændringen af beregningsgrundlaget vil medføre offentlige merudgifter til boligstøtte herunder udgifter til byfornylsesboligsikring på 2 mill. kr. i 1997 og 4 mill. kr. i 1998.

Den ændrede lejefastsættelse vil medføre offentlige merudgifter på 1 mill. kr. i 1996, 5 mill. kr. i 1997 og 13 mill. kr. i 1998.

Samlet vil de foreslåede ændringer i boligstøttereglerne betyde merudgifter på 2 mill. kr. i 1997 og 4 mill. kr. i 1998.

Tabel 3. Oversigt over økonomiske konsekvenser for stat og kommune af de foreslåede ændringer. Mill. kr.

		1995	1996	1997	1998
Ændring af lejefastsættelse	Stat	0	0	-0,4	-1,7
	Kommune	0	-0,1	-1,2	-4,1
Aftrapning af byfornylsesboligsikring	Stat	0	0	-2	-6
	Kommune	0	-1	-3	-7
Ændring af beregningsgrundlaget for byfornylsesboligsikring	Stat	0	0	1	2
	Kommune	0	0	1	2
Øget boligstøtte pga. ændret lejefastsættelse	Stat	0	0	2	6
	Kommune	0	1	3	7
Ialt	Stat	0	0	0,6	0,3
	Kommune	0	-0,1	-0,2	-2,1

Note: (-) angiver en mindreudgift.

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 fremtidssikre 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

nye lejekontrakter, betales evt. depositum af den midlertidigt genhusede lejer og foretages omberegning af boligstøtten.

Samtidig får husstanden mulighed for at få boligstøtte til den hidtidige bolig. Der henvises herom til bemærkningerne til § 2, nr. 4.

Til nr. 10

Det foreslås, at alle de udgifter, som kan medtages som refusionsberettigede, samles i stk. 1. Det præciseres, at udgifter til etablering af friarealer samt særlige udgifter til beboermedvirken kan medregnes som refusionsberettigede udgifter.

Hertil kommer, at refusionsbestemmelserne vedrørende en række tilskud m.v., som i den gældende lov er placeret i §§ 14, 45, 47 og 56, nu er samlet i denne paragraf. Dette medfører - som noget nyt - at tilskud efter disse bestemmelser fragår i den på finansloven fastsatte investeringsramme til byfornyelse.

Til nr. 11

Med henblik på at minimere krav om kommunal garanti for forbedringslånene er der foreslået indføjet en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen, inden der meddeles tilsagn til ejeren, skal tage stilling til, i hvilket omfang byfornylseslånene skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen.

Med bestemmelsen lægges der således op til, at kommunalbestyrelsen allerede på planlægningstidspunktet skal skaffe sig et overblik over, hvorledes de af en kommende beslutning omfattede ejendomme er belånt.

På denne baggrund kan kommunalbestyrelsen danne sig et indtryk af, om de konkrete prioriteringsforhold i ejendommen er af en sådan karakter, at byfornyelsen kun kan gennemføres, såfremt der ydes kommunal garanti til den overvejende del af byfornylseslånene, eller om en del af de eksisterende lån efter forhandling med ejeren og panthaverne enten kan bringes til at rykke for byfornylseslånene eller nedbringes.

Det er hensigten at følge bestemmelsen op med øget vejledning til kommunerne om de garanti-problemer, der kan opstå ved ejernes belåning før byfornyelsen af ejendomme, der skal byfornyes.

Til nr. 12 og 16

Ændringerne er en konsekvens af forslaget under nr. 15.

Til nr. 13

Det foreslås, at afgivelse af garanti samt administration iøvrigt af garantiordningen foretages af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, som således træffer alle afgørelser til varetagelse af statskassens interesser som garant, herunder afgørelser i forbindelse med tvangsauktion og relaxation.

Til nr. 14

Efter de gældende regler kan renter af byggelån af ejeren fradrages i den skattepligtige indkomst. Byggelånsrenter indgår efter byfornylseslovens regler fuldt ud i de støtteberettigede udgifter, der efter ombygningsarbejdernes gennemførelse kan finansieres enten med indeksslån, nominallån eller kontant tabserstatning.

Den skattepligtige ejer opnår således både fradragsret og offentlig støtte til betaling af ydelserne på den del af den endelige finansiering, som vedrører renteudgifter.

Det foreslås derfor i stk. 2, nr. 4, at der ved opgørelsen af de støtteberettigede udgifter tages hensyn til, at en indkomstskattepligtig ejer reelt kun har behov for at få finansieret en del af byggelånsrenterne, således at endelig finansiering med indeksslån, nominallån eller kontant tabserstatning som udgangspunkt kun kan ske af halvdelen af de godkendte udgifter til byggelånsrenter. Bestemmelsen omfatter ikke ejere som kommuner, almennyttige boligselskaber mv. og private andelsboligforeninger.

Størrelse af fradraget er fastlagt af administrative hensyn, idet det vil være administrativt krævende for kommunerne for hver enkelt ejer at opgøre skatteværdien af byggelånsrenterne, da ejeren kan være en person eller et selskab og helt eller delvist have mulighed for at fratække renteudgiften i den skattepligtige indkomst.

Det er herudover hensigten administrativt at fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen skal stille krav om, at en ejer indhenter flere tilbud på byggelån med henblik på at nedsætte udgifterne til byggelånsrenter mest muligt.

Til nr. 15

Stk. 3-4 omhandler finansieringen af de værdiforøgende udgifter.

I stk. 3 fastsættes som noget nyt, at de værdiforøgende udgifter i ejerboliger efter ejerens valg kan finansieres med nominallån modsat gældende regler, hvor den offentlige støtte forudsætter, at finansiering sker med indeksslån.

Baggrunden for forslaget er, at indekslån på trods af den ydede offentlige støtte ikke er attraktive for skattepligtige ejere, idet rentebetalinger, som kan fratages i den skattepligtige indkomst, udgør en relativt lille del af den samlede ydelse på lånet. De fleste ejere af ejerboliger vælger derfor at finansiere byfornyelsesarbejderne med realkreditlån med dertil knyttede rentefradrag, istedet for indekslån med ydelsesstøtte.

I det omfang ombygningsudgifterne i ejerboliger finansieres med indekslån, har det således baggrund i, at kommunalbestyrelsen til disse lån kan yde garanti, hvilket kommunalbestyrelsen ikke kan ved finansiering med almindelige realkreditlån.

Det foreslås derfor i forlængelse heraf, at retten til at finansiere værdiforøgelsen med indekslån, hvortil der ydes ydelsesstøtte, bevares, mens ejeren får mulighed for i stedet at vælge nominallån uden offentlig støtte til ydelsesbetalingen.

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at yde garanti for den del af finansieringen, som ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen, jf. § 58.

Det samme foreslås at gælde for ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål.

I stk. 4 foreslås, at private andelsboligforeninger, kommuner og ejere af almennyttige boliger samt ungdomsboliger og lette kollektivboliger opført som selvejende institutioner får mulighed at vælge at finansiere de værdiforøgende udgifter med indekslån eller nominallån. Til disse lån kan der ydes enten ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag.

Stk. 5-6 omhandler finansieringen af de ikkeværdiforøgende ombygningsudgifter (ombygningstab), som typisk vedrører vedligeholdelses- og opretningsarbejder.

I stk. 5 præciseres det, at ombygningstab i ejerboliger samt i ejendomme, hvor ejeren selv anvender 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål, erstattes kontant af kommunalbestyrelsen.

I stk. 6 er det fastsat, at i alle andre ejendomme end ejerboliger og de ovenfor omtalte 80 pct. ejendomme finansieres ombygningstab med indekslån, hvortil der ydes ydelsesstøtte. Dette svarer til de gældende regler.

Til nr. 17 og 36

Det foreslås, at der skabes mulighed for, at ejere af udlejningsejendomme - og andre ejere, der modtager ydelsesbidrag - kan omprioritere, således at beboerne efter aftrapningen af den offentlige støtte opnår lavest mulig egenbetaling, og således at staten opnår besparelser på udgiften til ydelsesbidrag.

Det overordnede princip for omprioritering af lån, hvortil der ydes ydelsesbidrag, vil være, at omprioriteringslånets løbetid ikke må overstige de indfriele låns restløbetid. Ved omprioriteringen må låntageren ikke opnå et kontantprovenu, men der kan til omprioriteringslånet lægges eventuelle kurstab og transaktionsomkostninger i forbindelse med omprioriteringen, såsom stempeludgifter, tinglysning, evt. nyt indskud m.v.

I tilfælde af omprioritering vil ydelsesbidraget blive videreført efter de hidtil gældende regler. Dette indebærer, at støtten til omprioriteringslånene beregnes på grundlag af den grundydelse, der er fastsat ved den senest foretagne aftrapning af støtten til det indfriele lån.

Efter de gældende regler i § 66, stk. 5, refunderer Grundejernes Investeringsfond staten udgifter til ydelsesbidrag vedrørende den del af ydelsen på nominallånet, som ligger i intervallet 8-11 pct. af det kontante låneprovenu. Ved aftrapning af ydelsesbidraget nedsættes refusionen i samme omfang, således at statens udgifter først nedsættes, når aftrapningen har nået et sådant omfang, at Investeringsfonden ikke længere yder refusion.

Det skønnes rimeligt, at gevinsten ved det generelle rentefald, der har fundet sted, kommer staten til gode, når nominallån med ydelsesbidrag konverteres. Det er derfor ved ændringen af § 66, stk. 5, foreslået, at nedsættelsen af udgifterne til ydelsesbidrag i forbindelse med en konvertering af de lån, hvortil der ydes ydelsesbidrag, først skal ske inden for det ydelsesinterval, hvor staten alene afholder udgiften til ydelsesbidrag. Staten vil således straks opnå besparelser på udgifterne til ydelsesbidrag, såfremt der gennemføres en konvertering.

Efter forslaget overføres kommunegarantien til omprioriteringslånene, således at der ydes samme procentvise kommunale garanti som for de indfriele lån. Overstiger restgælden på omprioriteringslånene de indfriele låns restgæld som følge af kurstab, yder kommunalbestyrelsen således samme procentvise garanti for denne del af lånene.

Det er hensigten at fastsætte bestemmelser om adgangen til at omprioritere, der svarer til principperne i de regler, der er fastsat i bekendtgørelsen om konvertering af lån, hvortil der ydes rentesikring efter saneringsloven.

Til nr. 18

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 60, stk. 2, 1. og sidste pkt., idet bestemmelsen dog foreslås udvidet til også at omfatte private andelsboliger. Samtidig foreslås det, at kommunalbestyrelsen kun skal godkende boligudgiften efter byfornyelsesbe-

slutningens gennemførelse, men ikke senere forhøjer, jf. bemærkningerne til nr. 22 og 24.

Til nr. 19-20

Efter de gældende regler om lejefastsættelse i byfornylesloven kan der kræves en lejeforhøjelse for de forbedringer, der gennemføres efter en byfornylesbeslutning, en boligforbedringsbeslutning eller en beslutning om afhjælpning af kondemnable forhold efter § 72. Dette forudsætter, at den lejeaftale, der består forinden ombygningsarbejdernes iværksættelse, ikke opsiges. Den forhøjede leje kan ikke overstige det lejedes værdi.

I lejligheder, der enten er udlejede forud for byfornyelsen, eller hvor lejeren har ønsket at blive varigt genhuset i forbindelse med ombygningsarbejdernes iværksættelse, kan lejen ved genudlejning fastsættes til det lejedes værdi. I beboelseslejligheder i ejendomme med både tomme og udlejede lejligheder i kommuner, hvor boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje finder anvendelse, er adgangen hertil dog begrænset.

Det gældende niveau for lejen i byfornyede ejendomme er endvidere under indflydelse af, at boligministeren i forbindelse med vedtagelsen af byfornylesloven i 1982 under et samråd har tilkendegivet over for Folketingets Boligudvalg, at det f.eks. i centrale bydele i Københavns Kommune vil være rimeligt at *bevare* ejendomme, hvor ombygningsudgifterne udgør op til 4.500 kr. pr. m², og at lejen i sådanne ejendomme normalt ikke bør stige til over 250-275 kr. pr. m². Investerings- og huslejestørrelsen svarer tilnærmelsesvis til 80 pct. af rammebeløbet for nyt almennyttigt boligbyggeri og den tilsvarende nybyggerileje. Under dagens prisindeks svarer dette til ca. 7.700 kr. pr. m² og 475-500 kr. pr. m².

Det er kommunalbestyrelsen, der i første omgang skal tilkendegive niveauet for lejens størrelse efter byfornyelsen i forbindelse med tilsagnet til den enkelte ejer om offentlig støtte til gennemførelse af kommunalbestyrelsens beslutning efter byfornylesloven. Endvidere skal kommunalbestyrelsen i forbindelse med godkendelsen af byggeregnskabet endeligt godkende lejeforhøjelsen eller den nye leje, med mindre spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt for huslejenævnet. I så fald træder nævnets afgørelse i stedet for den kommunale godkendelse af lejen.

Det har i en lang række tilfælde vist sig, at de oven for nævnte faktorer har medført et niveau for lejen efter byfornyelsesarbejdernes gennemførelse, som ikke står i et rimeligt forhold til den offentligt støttede investering, der er foretaget med henblik på at istandsætte den eksisterende beboelse. I nogle kom-

muner skyldes det lave lejeniveau i byfornyede ejendomme, at huslejenævnet er meget restriktivt i sin vurdering af det lejedes værdi, mens kommunalbestyrelsen i andre tilfælde ved sin godkendelse af lejen har lagt vægt på et lejeniveau, der svarer til det af boligministeren tilkendegivne, uden at der er taget hensyn til, at den foretagne investering langt overstiger det forudsatte investeringsniveau.

Det lave lejeniveau i forhold til den foretagne investering indebærer, at den del af investeringen, der støttes fuldt ud af stat og kommune, kommer til at udgøre en uforholdsmæssig stor del af de samlede investering, idet lejen kun medgår til betaling af ydelser på den i loven foreskrevne finansiering af forbedringerne og dermed af de værdiforøgende ombygningsudgifter.

Det foreslås derfor, at det sikres, at den del af de støtteberettigede ombygningsudgifter, der af kommunalbestyrelsen kan godkendes som forbedringer, i udlejede lejemål kan medføre en lejeforhøjelse, uanset om lejen herved bringes til at overstige det niveau for lejens størrelse, som huslejenævn eller boligret anser for at være det lejedes værdi.

Det foreslås videre, at der fastsættes et nyt maksimalt niveau for den leje der lovligt kan opkræves efter byfornyelsesarbejdernes gennemførelse. Det foreslås, at dette niveau fastsættes således, at den samlede leje efter byfornyelsesarbejdernes gennemførelse ikke kan overstige lejen i nyt almennyttigt byggeri i området.

Det er hensigten i henhold til § 65 at fastsætte nærmere retningslinjer for opgørelsen af ovennævnte leje.

Det maksimale lejeniveau vil være geografisk differentieret. Udgangspunktet for den geografiske differentiering er den samme områdeopdeling, som er gældende for fastsættelsen af rammebeløbet for nyt almennyttigt byggeri. Dvs. at der som udgangspunkt opdeles både på forskellige amter samt inden for disse i henhold til kommunens indbyggertal. For så vidt angår magistratskommunerne i provinsen – Århus, Odense og Aalborg kommuner – er det hensigten at fastsætte et særligt maksimalt lejeniveau med henblik på at sikre disse kommuner mulighed for også fremover at godkende et lejeniveau efter byfornyelsen, der svarer til den nuværende praksis i disse kommuner.

Med hensyn til fastlæggelsen af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri, er udgangspunktet det aktuelle rammebeløb for en almennyttig bolig på 75 m² inkl. grundudgift. På baggrund heraf beregnes nettokapitaludgiften, dvs. kapitaludgiften med fradrag af den offentlige støtte. Til nettokapitaludgiften lægges her-

efter de gennemsnitlige driftsudgifter for nyere almennyttige afdelinger for at få den samlede leje.

Sammenligningslejen tænkes reguleret en gang årligt d. 1. januar på baggrund af udviklingen i rammebeløbet i det forløbne år. Sammenligningslejen vil herefter have virkning et år frem, og omfatte projekter med regnskabsafslutning i denne periode.

Samtidig foreslås det for at skabe et ensartet lejeniveau, uanset om lejemålene er udlejede eller uudlejede under ombygningen, at lejen i uudlejede lejemål kan fastsættes på samme måde, dvs. at lejen også her vil kunne fastsættes højere end det lejedes værdi, såfremt der er gennemført betydelige forbedringsarbejder, der kan betinge en sådan leje. Det samme foreslås at skulle gælde for privat erhverv, der ombygges til beboelse, samt for etablering af beboelse ved inddragelse af uudnyttede arealer i bygninger, der overvejende indeholder utidssvarende beboelse.

Det bemærkes, at det af hensyn til muligheden for senere at kunne kræve lejeforhøjelse efter det foreslåede stk. 8 er nødvendigt at kunne opdele den fastsatte leje i en leje før byfornyelsen og en lejeforhøjelse efter de foreslåede bestemmelser i stk. 3 og 4. Forretages en sådan opdeling ikke, vil betingelserne for at kræve lejeforhøjelse for senere driftsudgiftstigninger ikke kunne opfyldes, for den fastsatte leje ikke kan dække kapitalafkast og nødvendige driftsudgifter, som disse er opgjort i boligreguleringslovens kap. II.

De foreslåede bestemmelser indebærer, at kommunalbestyrelsen ved sin lejegodkendelse ikke vil kunne tage hensyn til den oven for omtalte minister-tilkendegivelse fra 1982 om lejeniveauets størrelse. Dette vil blive præciseret i det administrationsgrundlag, der vil blive udarbejdet efter lovforslagets vedtagelse.

For at tage højde for de forskelle, der kan være fra område til område, og for at give den enkelte kommunalbestyrelse mulighed for som led i den kommunale boligpolitik at fastlægge et lejeniveau tilpasset de lokale forhold, vil det være hensigtsmæssigt, at der skabes mulighed for, at lejeniveauet inden for visse grænser kan variere uafhængigt af forbedringsinvesteringen størrelse. Herved får kommunalbestyrelsen mulighed for på baggrund af en kvalitativ vurdering af de enkelte boliger og beboelsesejendomme at vælge et lejeniveau inden for de grænser, der er anført nedenfor.

Boligministeren finder derfor, at lejeniveauet i byfornyede ejendomme skal kunne fastlægges af kommunalbestyrelsen i et interval mellem 83 og 100 pct. af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området.

Kommunalbestyrelsen kan ikke i sin lejefastsættelse gå under det af boligministeren tilkendegivne niveau, jf. dog nedenfor, såfremt udgifterne til forbedringsforanstaltningerne er af en sådan størrelse, at den efterfølgende leje når op på det tilkendegivne niveau. Kommunalbestyrelsen kan ikke godkende en leje, som ligger over det niveau, forbedringsinvesteringen vil tilsige, medmindre lejemålet er tomt og udlejes til det lejedes værdi efter byfornyelsens gennemførelse.

Da det ikke kan udelukkes, at der kan være tilfælde, hvor den beskrevne lejefastsættelse vil medføre en urimelig leje, foreslås der i stk. 6 indført en adgang for huslejenævn/byfornyelsesnævn til efter den enkelte lejers eller udlejers eller kommunalbestyrelsens anmodning at fastsætte en leje efter byfornyelsen, som ligger under 83 pct. af lejen i nyt almennyttigt byggeri i området.

Denne adgang til at fastsætte en lavere leje kan kun anvendes i konkrete tilfælde og kun såfremt de betingelser, der er anført i lovbestemmelsen, er opfyldt. Nævnet kan således ved sin afgørelse ikke lægge vægt på andre forhold.

Det er i stk. 7 foreslået, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om byfornyelsesnævns/huslejenævns afgørelser om fastsættelse af en lavere leje. I disse regler er det bl.a. hensigten at fastsætte, at nævnet kan træffe afgørelse ud fra, om arealudnyttelsen er væsentligt dårligere end i nyt almennyttigt boligbyggeri i området, ligesom der kan tages hensyn til, om de umiddelbart tilgrænsende udenørs opholdsarealer til ejendommen må anses for at være utidssvarende, f. eks. ved at der ikke er etableret fælles opholdsarealer. Endelig er det hensigten at fastsætte regler om, at nævnet kan træffe afgørelse om fastsættelse af en lavere leje, såfremt den enkelte bolig er belastet af miljømæssige gener, uden at der dog er tale om condemnable forhold, som skal løses ved beslutningens gennemførelse.

Den efterfølgende lejefastsættelse i lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, sker efter principperne i boligreguleringslovens kap. II i hele den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til de lån, der finansierer de støtteberettigede ombygningsudgifter, idet dog princippet i § 15 a om fri lejefastsættelse ikke finder anvendelse.

For boliger, der er omfattet af boligbyggerilovens bestemmelser, er det foreslået, at den efterfølgende lejefastsættelse – som efter de gældende regler – skal ske efter boligbyggeriloven.

Det er foreslået præciseret, at lejefastsættelsen i hele den mulige støtteperiode – dvs. den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte – sker efter byfornyelseslovens regler, således at der

ikke skal herske usikkerhed om, hvorvidt lejen fastsættes efter lejelovgivningen eller efter byfornyelsesloven.

For at gøre det muligt at gennemføre lejeforhøjelser efter det foreslåede stk. 8 på grund af senere driftsudgiftsstigninger er der indsat en bestemmelse om, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi i den situation skal ses bort fra de forbedringer, der er gennemført som følge af byfornyelsesbeslutningen, og de lejeforhøjelser, der er gennemført efter de foreslåede bestemmelser i stk. 3 og 4.

Byfornyelseslovens regler om efterfølgende lejefastsættelse gælder dog ikke almenyttigt boligbyggeri m.v., hvor lejen fastsættes efter boligbyggerilovens regler, ligesom lejen i erhverv vil skulle reguleres efter erhvervslejelovens bestemmelser.

Til nr. 21

Ændringen er en konsekvens af forslagene under nr. 31-32.

Til nr. 22 og 24

Efter de gældende regler skal kommunalbestyrelsen godkende dels den første leje efter byfornyelsen dels senere lejeforhøjelser i hele den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til de værdiforøgende ombygningsarbejder, dog undtaget forhøjelser som følge af stigende skatter og afgifter samt forhøjelser som følge af aftrapningen af den offentlige støtte.

Flere kommuner har henledt opmærksomheden på, at disse regler for kommunerne er stærkt ressourcerelevende, såfremt reglerne overholdes af udlejerne, og at deklarationen om kommunens godkendelse af lejen ikke er en garanti for, at udlejerne ikke alligevel sætter lejen op, medmindre lejerne er aktive.

Bestemmelsen om den kommunale lejegodkendelse er indsat i loven ud fra et ønske om at sikre, at den offentlige støtte til byfornyelsen kommer beboerne til gode.

Det er et væsentligt led i byfornyelseslovens centrale princip, at det er kommunalbestyrelsen, der tager stilling til flest mulige forhold vedrørende byfornyelsens tilrettelæggelse og gennemførelse i den enkelte kommune. Det er for at forenkle disse regler - og for at fastholde, at det er kommunalbestyrelsens opgave som en del af den kommunale boligpolitik at tage stilling til den første lejeforhøjelse eller lejefastsættelse efter byfornyelsens gennemførelse - foreslået, at kommunalbestyrelsens lejegodkendelse begrænses til at vedrøre den første lejefastsættelse efter

ombygningsarbejdernes gennemførelse, hvad enten der er tale om en lejeforhøjelse eller en genudlejningsleje.

Samtidig er det foreslået, at det kun i særlige tilfælde skal være muligt at indbringe spørgsmålet om lejens størrelse ved den første lejefastsættelse, når denne er godkendt af kommunalbestyrelsen, for anden administrativ myndighed, jf. nedenfor samt den i § 60, stk. 6, foreslåede dispensationsadgang.

Herved undgås dobbeltbehandling af den samme lejefastsættelse, idet det efter de gældende regler kan forekomme, at der først foreligger en kommunal lejegodkendelse, hvorpå spørgsmålet om lejens størrelse indbringes for enten huslejenævn eller byfornyelsesnævn. Kommunalbestyrelsen opnår således bedre muligheder for tilrettelæggelse af byfornyelsen, idet kommunalbestyrelsen typisk vil kunne undgå, at den leje, der er lagt til grund ved udmålingen af den offentlige støtte, tilsidesættes.

Med henblik på at skabe mulighed for, at lejerne i private udlejningsejendomme, såfremt de kan godtgøre, at kvaliteten af de gennemførte arbejder afviger væsentligt fra den kvalitet, som ligger til grund for udbudsmaterialet, kan få ændret kommunalbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelsen, foreslås det, at lejerne i sådanne situationer skal kunne anmode byfornyelsesnævnet/huslejenævnet om at tage stilling til, om der foreligger en sådan forskel, at det skal pålægges kommunalbestyrelsen at foretage en fornyet vurdering af, i hvilket omfang de gennemførte ombygningsarbejder kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Nævnet skal således ikke tage stilling til om den godkendte leje svarer til kvaliteten, dvs. nævnet skal ikke vurdere det lejedes værdi, men alene tage stilling til, om den opnåede kvalitet svarer til den kvalitet, der ville kunne forventes i henhold til udbudsmaterialet og til den omkostning, som fremgår af det af kommunen godkendte licitationsresultat.

Som grundlag for lejernes anmodning skal foreligge en syns- og skønrapport, udarbejdet af en uvildig syns- og skønsmand, som sammenligner projektmateriale/projektomkostning med det opnåede resultat og som konkluderer, at der er en væsentlig forskel i en for lejerne negativ retning.

For yderligere at åbne mulighed for, at lejerne i private udlejningsejendomme kan få ændret kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen, foreslås der etableret en adgang for lejerne til for huslejenævn/byfornyelsesnævn at indbringe den del af lejestigningen, som overstiger den stigning, som lejerne har accepteret som udgangspunkt for projektet. Adgangen tænkes nærmere udformet på basis af følgende elementer:

- a. Udgangspunktet for indbringelsesadgangen er det af lejerne accepterede og af kommunen godkendte ombygningsprojekt, det antagne og af kommunen godkendte licitationsresultat, kommunens tilsagn, herunder kommunens fordeling af den støtteberettigede udgift i udgifter til forbedringer, som medfører huslejeforøgelse og i udgifter til vedligeholdelse, som ikke medfører huslejeforøgelse samt kommunens fastsættelse af den forventede husleje efter byfornyelsen for hvert enkelt lejemål på dette grundlag.
- b. Såfremt den endelige lejeforhøjelse overstiger den under punkt a opgjorte lejestigning, kan merstigningen indbringes for nævnet. Merstigninger, som kan henføres til projektændringer, ændret kvalitet mv. kan således indbringes. Den del af merstigningen, som kan henføres til den almindelige prisstigning kan ikke indbringes.
- c. Nævnet skal vurdere hvorvidt den samlede stigning som følge af byfornyelsen er udtryk for, at der er opnået en større kvalitet end den kvalitet, der oprindelig var tænkt opnået i henhold til det godkendte projekt. For så vidt nævnet vurderer, at kvalitet og stigning ikke svarer til hinanden, kan nævnet nedsætte stigningen, dog ikke lavere end til den lejestigning, som er opgjort under punkt a, dvs. den af lejerne accepterede stigning.
- For så vidt angår senere lejeforhøjelser, foreslås reglerne om godkendelse forenklet, således at lejeforhøjelser i de kommuner, hvor der er huslejenævn, kan indbringes for dette nævn, mens forhøjelser i andre kommuner kan indbringes for byfornyelsesnævnet. Herved bevares de rettigheder, som lejerne efter de gældende regler har til på en samlet set mindre ressourcekrævende måde at få kontrolleret den nye leje.

Til nr. 23

Det foreslås præciseret, at der først kan kræves regulering af den foreløbige lejeforhøjelse, når kommunalbestyrelsen har godkendt byggeregnskabet, idet kommunalbestyrelsen da samtidig endeligt godkender den nye leje.

Til nr. 25

Det foreslås, at boligafgiften i private andelsboligforeninger fastsættes efter samme principper efter byfornyelsens gennemførelse, som er foreslået for udlejningsejendomme.

Da andelshavere i fællesskab ejer ejendommen og dermed har indflydelse på driften, skønnes det

unødvendigt at fastsætte bestemmelser om senere forhøjelse af boligafgiften.

De foreslåede bestemmelser er i overensstemmelse med, at den administrative praksis vedrørende boligafgiftsfastsættelsen i private andelsboliger efter de gældende regler har fulgt lejefastsættelsen i private udlejningsejendomme.

Til nr. 26-28

Som foreslået under nr. 19 kan der gennemføres en lejeforhøjelse eller boligafgiftsforhøjelse for de gennemførte foranstaltninger, der forbedrer de berørte ejendomme, uanset om det lejedes værdi herved overskrides.

Det foreslås, at der kan ydes offentlig støtte til ombygningstab, som opstår på de nedenfor nævnte måder.

For det første ydes der erstatning eller ydelsesstøtte til den fulde ydelsesbetaling på indeksslån, såfremt de støtteberettigede ombygningsudgifter overstiger den værdiforøgelse, der kommer til udtryk som følge af gennemførelsen af forbedringerne.

For det andet ydes der samme støtte, såfremt boligudgiftsforhøjelsen som følge af de gennemførte forbedringer i udlejningsejendomme og andelsboliger bringer den samlede boligudgift op over et niveau, der svarer til lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området eller det niveau, som kommunalbestyrelsen har valgt at godkende i overensstemmelse med den i de almindelige bemærkninger og ovenfor under bemærkningerne til nr. 19-20 omtalte tilkendegivelse om lejeniveauet i det pågældende område.

Boligudgiften før byfornyelsen kan derfor være af betydning for ombygningstabets størrelse.

Den mulighed, som kommunalbestyrelsen efter de allerede gældende regler har for at anfægte boligudgiften før byfornyelsen i private, kommunale og almennyttige udlejningsejendomme samt i private andelsboliger, jf. den gældende § 62, stk. 2, foreslås opstrammet, således at kommunalbestyrelsen i de tilfælde, hvor lejen/boligafgiften inden for de seneste 36 måneder før bekendtgørelsen af en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning skønnes at være hævet til et niveau, der er højere end det lejedes værdi, skal tage skridt til at få denne leje/boligafgift nedbragt til et niveau, der svarer til det lejedes værdi.

Samtidig foreslås adgangen til at få lejen nedsat til det lejedes værdi i private udlejningsejendomme udvidet til også at omfatte de situationer, hvor lejen er hævet i forbindelse med genudlejning inden for den samme periode.

Til nr. 29

Boligministeren lovede i sin besvarelse af spørgsmål S 783 af 27. april 1993 at ville undersøge kommunernes tidsforbrug i forbindelse med godkendelse af byfornylsesregnskaber. Denne undersøgelse blev iværksat i sommeren 1993.

Baggrunden for undersøgelsen var primært ønsket om at få et overblik over kommunernes tidsforbrug i forbindelse med godkendelsen af ombygningsregnskaber efter byfornylsesloven, for på grundlag heraf at kunne vurdere længden af en mulig maksimal tidsfrist for regnskabsgodkendelsen.

På basis af denne undersøgelse foreslås det, at der fastlægges en frist for kommunernes godkendelse af ombygningsregnskaberne efter byfornylsesloven på 6 måneder fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen har modtaget fyldestgørende regnskabsmateriale.

Fristen forudsætter, at kommunerne umiddelbart rekvirerer nødvendige supplerende regnskabsoplysninger, såfremt der er behov herfor, idet ejeren er forpligtet til at aflevere fyldestgørende regnskabsmateriale, der gør det muligt for kommunen at foretage regnskabsgodkendelsen, inden 3 måneder efter færdiggørelsen af byfornylsesarbejderne for ikke selv at skulle afholde afledede udgifter til f.eks. bygge-lånsrenter i den periode, hvormed 3 månedersfristen overskrides.

Med den foreslåede frist er søgt tilgodeset såvel bolig ejerens krav om en hurtig regnskabsgodkendelse som de kommunale forvaltningers behov for en rimelig grad af fleksibilitet i arbejdets tilrettelæggelse.

Såfremt kommunalbestyrelsen ikke godkender ombygningsregnskabet inden for 6 månedersfristen, er det foreslået, at kommunen skal erstatte ejeren af den berørte ejendom det tab, der er en følge af, at regnskabet ikke er godkendt rettidigt. Kommunen kan således blive erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, såfremt den ikke rettidigt godkender regnskabet.

Ejeren skal kunne dokumentere at have lidt et tab. Der vil her typisk være tale om, at der er påløbet ekstra udgifter til bygge-lånsrenter.

Det forudsættes, at ejeren har begrænset sit tab mest muligt ved at varsle en foreløbig lejeforhøjelse til ikrafttræden, når forbedringsarbejderne er gennemført, således at lejeindtægten modregnes i bygge-lånsrenterne, ligesom det forudsættes, at ejeren har anmodet om å contoudbetaling af de endelige lån på det tidspunkt, hvor arbejderne er gennemført i et sådant omfang, at ejendommen påny kan gå i drift.

Til nr. 30

Det foreslås, at bestemmelsen om, at ejeren ved enkeltvis salg af ejerlejligheder, hvor støtten er ydet efter reglerne for udlejningsejendomme, begrænses, således at ejeren ikke i den oven for nævnte situation skal tilbagebetale afdragsdelen af den allerede udbetalte offentlige støtte til det indeksslån, der finansierer de ikke-værdiforøgende ombygningsudgifter, idet dette i yderste konsekvens ville kunne medføre tilbagebetaling af et beløb, der svarer til den fulde tabsgivende investering i den afhændede ejerlejlighed.

Konsekvensen af et enkeltvis salg af sådanne ejerlejligheder bliver herefter, at den offentlige støtte bortfalder fra overdragelsestidspunktet, ligesom en evt. ydet kommunal eller statslig garanti ophører og må indfries helt eller delvist, idet dog stat og kommune efter dansk rets almindelige regler om kaution har mulighed for at gøre regres mod ejeren. Det er således fortsat hensigten at stille ejeren som om støtten var blevet udmålt efter reglerne for ejerboliger.

Til nr. 31-32

Bestemmelsen om, at boligministeren helt eller delvist kan bringe udbetaling af støtte til ophør, er foreslået udskilt som en selvstændig paragraf, da det i praksis har givet anledning til tvivl, om bestemmelsen kun skulle vedrøre ejerboliger.

Det er således præciseret, at bestemmelsen vedrører alle typer ejendomme, hvortil der er ydet offentlig støtte til lånefinansieringen.

Til nr. 33-34

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 35

I lovens § 58 er der mulighed for, at kommunen kan yde *garanti* for endelige realkreditlån til dækning af forbedringsudgifterne, såfremt långivningen ikke kan gennemføres uden sådan sikkerhed. Eventuelle tab på de ydede garantier betales af stat og kommune med halvdelen til hver, medens det er staten alene, som betaler den løbende støtte til forbedringslånene i form af ydelsesbidrag og ydelsesstøtte.

I takt med udviklingen på ejendomsmarkedet stilles kommunerne over for stadig større garantikrav, ligesom flere garantier kræves indfriet. Denne udvikling har medført, at nogle kommuner er tilbageholdende med at sætte byfornyelse igang.

Det foreslås derfor, at staten påtager sig at refundere kommunerne 75 pct. af eventuelle tab på garantier mod nu kun 50 pct.

Til nr. 37 og 39

Ændringerne er en konsekvens af forslaget under nr. 10.

Til nr. 38

Ungdomsboligfonden har ytret ønske om, at der i loven etableres hjemmel til, at fonden også kan beskæftige sig med andre ejendomme end beboelsesejendomme.

Det er erfaringsmæssigt ofte uforholdsmæssigt udgiftskrævende at indrette erhverv til boliger, idet der typisk skal foretages adskillige ændringer i indretningen, f.eks. kan nævnes installation af toilet og bad eller ændring af konstruktive forhold.

Selvom anvendelsesområdet udvides, vil der ofte være planmæssige hindringer, som vil kræve kommunal tilladelse. Hvis erhvervsbygningen ligger i et erhvervsområde, kan den ændrede anvendelse således kun lade sig gøre, hvis kommunen ændrer lokalplanen eller meddeler dispensation.

Det kan imidlertid ikke afvises, at der i enkelte tilfælde kan være egnede erhvervsjendomme, der relativt billigt kan indrettes til det nævnte formål, eksempelvis nedlagte hoteller, pensionater, kontorer o. lign.

Ændringsforslaget vedrører ejendomme omfattet af lovens § 7. Dette indebærer for ombygning af erhvervsbygninger, at det private erhverv er nedlagt og genanvendelse til erhvervsformål må anses for udelukket. Bygningen skal endvidere skønnes at være bevaringsværdig og egnet til at blive ombygget inden for en rimelig økonomisk ramme, jf. lovens § 7, stk. 4.

Hvorvidt en bygning er bevaringsværdig, beror på en helhedsvurdering. I denne vurdering indgår navnlig bygningens alder og arkitektoniske kvalitet sammenholdt med de kulturhistoriske og miljømæssige aspekter, bygningen repræsenterer.

Til § 2

§ 2 indeholder ændringer i lov om individuel boligstøtte.

Til nr. 1

Ændringen er redaktionel. Det foreslås præciseret, at den leje, der lægges til grund ved fastlæggelsen af længden af aftrapningsperioden for byfornylsesboligstøtte efter de gældende regler, er den faktiske betalte leje på genhusningstidspunktet.

Til nr. 2

Byfornylsesboligstøtte til lejere er hidtil i det første år ydet med hele forskellen mellem hidtidig leje, før fradrag af hidtidig boligstøtte, og den til enhver tid gældende leje i den overtagne lejlighed, jf. boligstøttelovens § 25. Boligstøtten aftrappes over 10 år, hvis den faktiske leje på genhusningstidspunktet overstiger 1/4 af husstandsindkomsten og ellers over 5 år.

Ved § 25 a, stk. 1-3, foreslås i forbindelse med den ved § 1 foreslåede ændring af byfornylsesloven, at byfornylsesboligstøtte for den berettigede personkreds, det 1. år ydes til 90 henholdsvis 80 pct. af forskellen mellem hidtidig leje, og den til enhver tid gældende leje, afhængig af om den faktiske leje på indflytnings/forbedringstidspunktet overstiger 1/4 af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8.

Byfornylsesboligstøtten efter forslaget vil herefter det første år svare til boligstøtten efter første aftrapning efter 1 år efter de gældende regler, jf. boligstøttelovens § 25.

Det er husstandsindkomsten umiddelbart inden flytningen eller umiddelbart før huslejen stiger som følge af forbedringsarbejder, der er afgørende for, om boligsikring ydes med 90 henholdsvis 80 pct. af forskellen.

Ved § 25 a, stk. 4, foreslås en aftrapningsordning svarende til boligstøttelovens § 25, stk. 8, idet aftrapningen dog i konsekvens af den foreslåede § 25 a, stk. 1, sker over 9 henholdsvis 4 år – fremfor 10 henholdsvis 5 år – afhængig af om den faktiske leje på tidspunktet for anvisning af erstatningsbolig efter forbedringstidspunktet overstiger 1/4 af husstandsindkomsten.

At byfornylsesboligstøtte efter de gældende regler beregnes med udgangspunkt i hidtidig leje før fradrag af eventuel boligstøtte indebærer, at der ydes samme byfornylsesboligstøtte uanset om lejeren har fået almindelig boligstøtte til den hidtidige leje. En lejer, der hidtil ikke har modtaget boligstøtte får herved efter de gældende regler det første år dækket hele den lejestigning, der følger af byfornylsen (efter den ovenfor foreslåede ændring 90 eller 80 pct heraf), mens en lejer, der modtog almindelig boligstøtte før byfornylsen, vil opleve en lejestigning svarende til den hidtidige boligstøtte.

Det forekommer urimeligt, at lejere med lavere indtægter, der hidtil har modtaget boligstøtte, reelt kommer til at få en større lejeforhøjelse som følge af byfornylse end lejere med højere indtægter, der ikke har fået boligstøtte.

Det foreslås på denne baggrund tillige ved § 25 a, stk. 1, at byfornylsesboligstøtte beregnes med udgangspunkt i den hidtidige leje efter fradrag af bolig-

F.t.l. vedr. byfornyelse m.m.

støtte, således at der også ydes byfornyelsesboligstøtte til den leje, der hidtil blev dækket af almindelig boligstøtte efter boligstøttelovens kapitel 4.

Det foreslås, at de ændrede byfornyelsesboligstøtteregler skal gælde byfornyelsesbeslutninger truffet efter udgangen af 1994, dvs. efter de ved § 1 foreslåede ændrede regler i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Til nr. 3

Den gældende boligstøttelovs § 26 vedrører »fastfrysning« af aftrapning af sanerings- eller byfornyelsesboligstøtte i de tilfælde, hvor en husstand, der allerede modtager en sådan boligstøtte efter lovens § 25, på grund af en ny begivenhed på ny bliver berettiget til byfornyelsesboligstøtte efter § 25 eller efter § 27.

I konsekvens af den foreslåede ændring af byfornyelsesloven og den samtidig ved nr. 2 foreslåede ændring af boligstøtteordningen vedrørende fremtidige byfornyelsesbeslutninger foreslås fastfrysningsordningen ved § 26, stk. 1, 1. pkt. og stk. 2 udvidet til at omfatte tilfælde, hvor en støttemodtager, der modtager boligstøtte på grund af en beslutning efter de hidtil gældende regler i lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, efterfølgende på ny bliver berettiget til boligstøtte i medfør af en byfornyelsesbeslutning truffet efter udgangen af 1993 efter de foreslåede ændrede regler om byfornyelse.

Ved den foreslåede § 26, stk. 1, 2. pkt., og stk. 3, foreslås en tilsvarende fastfrysningsordning vedrørende den situation, hvor en støttemodtager, der er blevet berettiget til byfornyelsesboligstøtte efter den foreslåede § 25 a på grund af en byfornyelsesbeslutning truffet efter udgangen af 1993, på et senere tidspunkt indenfor aftrapningsperioden af denne støtte på ny bliver berettiget til en sådan boligstøtte efter § 25 a eller efter § 27.

Til nr. 4

Efter de eksisterende byfornyelsesboligstøtteregler gælder i tilfælde af midlertidig genhusning, at lejeren betaler for den midlertidige bolig, og at der ydes almindelig boligstøtte hertil, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, herunder at der er tale om en lejlighed.

Når lejeren flytter tilbage til den oprindelige bolig, ydes byfornyelsesboligstøtte på baggrund af forskellen mellem lejen i denne bolig før og efter forbedringen, og aftrapningen af boligstøtten sker på grundlag af forholdet mellem den hidtidige faktiske leje og lejerens husstandsindkomst umiddelbart før tilbageflytningen.

Ved lovforslagets § 1, nr. 5, foreslås, at lejere, der midlertidigt genhuses, fremover forbliver lejere af den hidtidige bolig og betaler leje hertil, medens udgifter til den midlertidige genhusning betales af det offentlige. Tilsvarende regler foreslås i § 1, nr. 6, for ejere og andelshavere.

Det foreslås i sammenhæng hermed, at almindelig boligstøtte i den midlertidige genhusningsperiode skal kunne ydes til den hidtidige bolig, hvortil der betales leje, uanset at lejeren faktisk ikke bor i denne bolig.

Byfornyelsesboligstøtte ydes efter tilbageflytningen som hidtil på grundlag af forskellen mellem lejen i den hidtidige bolig før og efter forbedringen. Den hidtidige leje nedsættes dog efter den foreslåede § 25a (jf. lovforslagets § 2, nr. 2, og bemærkningerne hertil) med den almindelige boligstøtte, således at der også ydes byfornyelsesboligstøtte til den leje, der indtil da er blevet dækket af den almindelige boligstøtte efter kapitel 4. Også aftrapningen foretages som hidtil på grundlag af forholdet mellem den faktiske leje før forbedringen og lejerens husstandsindkomst umiddelbart før tilbageflytningen.

Til § 3

§ 3 indeholder ændringer i lejeloven.

Til nr. 1

Forslaget sikrer, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, stk. 1, fortsat ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer efter den hidtil gældende § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, uanset der i henhold til forslaget i § 1, nr. 18-21 foretages ændringer i bestemmelsen.

Til nr. 2

Forslaget bevirker, at der ved vurdering af det lejedes værdi for de af forslaget omfattede boliger ses bort fra de støtteberettigede arbejder, der er gennemført i henhold til dette lovforslag.

Forslaget bevirker endvidere, at der ved vurderingen af lejen ved efterfølgende lejeregulering ses bort fra den del af lejen, der hidrører fra tidligere lejeforhøjelse efter gennemførelse af de støtteberettigede arbejder efter reglerne i dette lovforslag.

Bestemmelserne får virkning, når støtteperioden er udløbet, og lejeværdiberegningen på ny sker efter de almindelige regler.

Til nr. 3

For at undgå, at lejeniveauet i de af forslaget omfattede boliger får afsmittende virkning på lejeniveauet for det øvrige lejeboligmarked, er det nød-

vendigt at sikre, at disse boliger ikke anvendes som sammenligningslemål ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

Til § 4

§ 4 indeholder ændringer i boligreguleringsloven.

Til nr. 1

Forslaget sikrer, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fortsat ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer efter den hidtil gældende § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, uanset der i henhold til forslaget i § 1, nr. 18-21, foretages ændringer i bestemmelsen.

Til nr. 2

For at undgå, at lejeniveauet i de af forslaget omfattede boliger får afsmittende virkning på lejeniveauet for det øvrige lejeboligmarked, er det nødvendigt at sikre, at disse boliger ikke anvendes som sammenligningslemål ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

Til nr. 3

Forslaget bevirker, at der ved vurdering af det lejedes værdi for de af forslaget omfattede boliger ses bort fra støtteberettigede arbejder, der er gennemført i henhold til dette lovforslag.

Forslaget bevirker endvidere, at der ved vurderingen af lejen ved efterfølgende lejeregulering ses bort fra den del af lejen, der hidrører fra tidligere lejeforhøjelse efter gennemførelse af støtteberettigede arbejder efter reglerne i dette lovforslag.

Bestemmelserne får virkning, når støtteperioden er udløbet, og lejeberegningen igen sker efter de almindelige regler.

Til § 5

§ 5 indeholder ændringer i erhvervslejeloven.

Til nr. 1

Forslaget sikrer, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi, jf. erhvervslejelovens § 3, stk. 2, fortsat ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer efter den hidtil gældende § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, uanset der i henhold til § 1, nr. 19, foretages ændringer i bestemmelsen.

Til nr. 2

Forslaget bevirker, at der ved vurdering af det lejedes værdi for de erhvervslejemål, som vil blive om-

fattet af forslaget, ses bort fra de støtteberettigede arbejder, der er gennemført i henhold til dette lovforslag.

Forslaget bevirker endvidere, at der ved vurderingen af lejen ved efterfølgende lejeregulering ses bort fra den del af lejen, der hidrører fra tidligere lejeforhøjelse efter gennemførelse af de støtteberettigede arbejder efter reglerne i dette lovforslag.

Til nr. 3

For at undgå, at lejeniveauet i de erhvervslejemål, som vil blive omfattet af forslaget, får afsmittende virkning på lejeniveauet for det øvrige erhvervslejemarked, er det nødvendigt at sikre, at disse lejemål ikke anvendes som sammenligningslemål ved fastsættelse af det lejedes værdi.

Ved sammenligning ses derfor bort fra disse lejemål.

Til § 6

Det foreslås, at loven træder i kraft 1. januar 1995.

Det foreslås dog, at bestemmelserne om omprioritering af nominallån med ydelsesbidrag i private udlejningsejendomme skal gælde allerede fra 1. juli 1994, idet der har været et udbredt ønske om så hurtigt som muligt at få adgang til at omprioritere uden at fortabe retten til ydelsesbidrag til nominallånene.

Det er foreslået, at loven ikke finder anvendelse på beslutninger efter byfornyelsesloven, hvortil kommunalbestyrelsen har modtaget bindende tilfaldsplaner fra Boligministeriet før 1. januar 1995.

Det er endvidere foreslået, at de skærpede regler for kommunernes muligheder for at anfægte lejen eller boligafgiften før byfornyelsen kun finder anvendelse på lejeforhøjelser, fastsættelse af lejen ved genudlejning og boligafgiftsforhøjelser, der er foretaget efter 1. januar 1995. Herved undgås, at bestemmelsen får tilbagevirkende kraft i tilfælde, hvor parterne har indrettet sig efter den gældende bestemmelse i byfornyelseslovens § 62, stk. 2.

Med henblik på at koordinere en samlet planlægning af større byområder, herunder med sociallovgivning, trafikplanlægning og anden planlovgivning, udbygning/ nedlæggelse af skoler, institutioner og hospitaler mv. er der i nogle tilfælde vedtaget en samlet plan for et større byområde. I sådanne planer er typisk bl.a. angivet de enkelte ejendomme, der forventes at blive omfattet af kommende beslutninger efter loven med en tidsfølge for gennemførelse af beslutningerne, målsætning og strategi herfor samt retningslinier om samarbejde med ejere og lejere m.fl. Sådanne overordnede planer har endvidere væ-

ret til høring hos de ejere, lejere og andre, som er omfattet af planen, og som således har taget stilling til den kommende byfornyelse og dens konsekvenser.

På denne baggrund kan der hos de forskellige parter være skabt forventninger om den kommende byfornyelse, herunder især forventninger om lejeniveauet efter byfornyelsen.

For at åbne mulighed for at undgå, at der sker foræves planlægning med bristede forventninger hos byfornyelsens parter til følge foreslås, at boligministeren efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan godkende, at de hidtil gældende regler i kap. VII om lejefastsættelsen fortsat skal være gældende i byfornyelsesområder, der er omfattet af en sådan plan, og hvor forventninger om et bestemt lejeniveau må antages at være skabt hos en større kreds af beboere.

Det er således kommunalbestyrelsen, som tager stilling til, hvorvidt den ønsker at benytte muligheden for at anmode om at få godkendt, at lejefastsættelsen sker efter de nugældende regler.

Det er i stk. 5 foreslået, at kommunalbestyrelsen endvidere skal kunne anmode om, at de nugældende regler om lejefastsættelse skal gælde i ejendomme, der er omfattet af en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning eller en beslutning om afhjælpning af sundheds- og brandfarlige forhold efter byfornyelseslovens kap. VIII, der er truffet før denne lovs fremsættelse, men endnu ikke sat i kraft.

I stk. 6 er det foreslået, at boligministeren kan tildele, at lejefastsættelsen sker efter de nugældende regler, hvis kommunalbestyrelsen i konkrete tilfælde før denne lovs fremsættelse har tilkendegivet et bestemt lejeniveau, som er lavere end det, der vil blive fastsat efter de foreslåede regler. Det er en forudsætning, at der hos beboerne er skabt berettigede forventninger om det lavere lejeniveau efter byfornyelsens gennemførelse.

For alle anmodninger til boligministeren er det foreslået, at de skal være indsendt inden 15. januar 1995 for at kunne imødekommes.

Endelig er det foreslået, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om adgangen til at dispensere fra de foreslåede regler om lejefastsættelse.

Bilag 1

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, foretages følgende ændringer:

1. § 14, stk. 9, ophæves.

Stk. 10-11 bliver herefter stk. 9-10.

2. I § 14, stk. 11, der bliver stk. 10, ændres »stk. 10« til: »stk. 9«.

§ 14.

Stk. 9. Tilskud efter stk. 8 udbetales af kommunen og refunderes af staten med 50 pct.

Stk. 10. Til andelshavere, der har haft ret til at få anvist en erstatningsbolig efter § 38, kan kommunalbestyrelsen yde lån til erhvervelse af boligandel, såfremt husstanden skønnes at have behov derfor.

Stk. 11. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 10 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.

3. I § 15, stk. 4, ændres »stk. 6-11« til: »stk. 6-10«.

§ 15.

Stk. 4. Et flertal af lejeren i ejendommen, der opfylder vilkårene i stk. 1 eller stk. 2, kan, så længe ejendommen er i kommunens eje, begære ejendommen overtaget som privat andelsboligforening eller som almennyttig andelsboligforening til en købesum, der svarer til ejendommens værdi som udlejningsejen-

dom på det tidspunkt, begæringen fremsættes. § 14, stk. 6-11, finder tilsvarende anvendelse, såfremt begæring om overtagelse fremsættes senest et år efter fremsættelsen af kommunens tilbud efter § 14, stk. 5.

4. I § 19 a, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Kommunalbestyrelsen kan endvidere give påbud om inddragelse af fælles adgangsarealer eller om opførelse af en tilbygning med henblik på etablering af wc, bad eller køkken, når der foreligger tilslutning hertil fra mindst 60 procent af beboerne.«.

§ 19 a. I ejendomme, der er omfattet af § 19, stk. 1, og hvor ingen af lejlighederne er udlejet, kan en beboer af en lejlighed forlange iværksættelse af en forbedring, der alene vedrører den pågældende bolig, udsat, til beboeren fraflytter eller sælger boligen. Uanset om en beboer modsætter sig en sådan forbedring, kan kommunalbestyrelsen give påbud om, at foranstaltninger efter § 19, stk. 5, nr. 1 og 2, og eventuelt fornødne foranstaltninger til sikring af boligens senere forbedring gennemføres i forbindelse med de øvrige foranstaltninger i bygningen.

5. I § 44, stk. 2, affattes 3. pkt. således:

»Lejeren betaler samme leje som før fraflytningen i den hidtidige bolig, mens kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig.«.

§ 44.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser en midlertidig bolig i henhold til stk. 1. Boligen

skal indeholde mindst 1 værelse for hver 2 personer i husstanden. Såfremt lejen overstiger lejen for den hidtidige bolig, betaler kommunalbestyrelsen forskellen.

6. I § 44 a, stk. 2, affattes 3. pkt. således:

»Ejeren eller andelshaveren betaler boligudgiften i den hidtidige bolig, mens kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig.«

§ 44 a.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser en midlertidig bolig i henhold til stk. 1. Boligen skal indeholde mindst 1 værelse for hver 2 personer i husstanden. Såfremt boligudgiften overstiger den hidtidige nettoboligudgift efter § 38, stk. 1, betaler kommunalbestyrelsen forskellen.

7. § 47, stk. 4, ophæves.

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 4 og 5.

8. I § 47, stk. 6, der bliver stk. 5, ændres »stk. 1-5« til: »stk. 1-4«.

§ 47.

Stk. 4. Tilskud efter stk. 1 og 2 udbetales af kommunen og refunderes af staten med 50 pct.

Stk. 5. Tilskuddet afrundes til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 12.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-5 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.

9. I § 56, stk. 10, udgår »udbetales af kommunen og«, og 2. pkt. ophæves.

§ 56.

Stk. 10. Tilskud efter stk. 1 udbetales af kommunen og fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder. Staten refunderer kommunen halvdelen af udgifterne til tilskud.

10. § 57, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen afholder følgende udgifter efter denne lov:

- 1) erstatning og godtgørelse til ejere og lejere,
- 2) udgifter til nedrivning,
- 3) udgifter til ekspropriation,
- 4) udgifter til etablering af friarealer,
- 5) udgifter til tilvejebringelse af erstatningsboliger, herunder til betaling af boligudgiften i midlertidige erstatningsboliger,
- 6) udgifter til orientering efter § 9, stk. 1,
- 7) udgifter til dækning af antagne rådgiveres informations- og administrationsudgifter, i det omfang de varetager opgaver for kommunalbestyrelsen,
- 8) særlige udgifter til beboermedvirken,
- 9) tilskud efter § 14,
- 10) tilskud efter § 47,
- 11) tilskud efter § 56,
- 12) bidrag til byggeskadefond, jf. § 69 d,
- 13) kondemneringstilskud efter § 74 a,
- 14) udgifter til andre foranstaltninger, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver påbud om.«

§ 57. Udgifter til byfornyelse i form af erstatning og godtgørelse til ejere og lejere, udgifter ved gennemførelse af nedrivning, ekspropriation og andre foranstaltninger, herunder tilvejebringelse af erstatningsboliger, som kommunalbestyrelsen forlanger eller giver påbud om, udgifter til etablering af friarealer, udgifter til orientering efter § 9, stk. 1, bidrag til byggeskadefond, jf. § 69 d, samt særlige udgifter til beboermedvirken, afholdes af kommunen. Endvidere afholder kommunen de i henhold til kap. V godkendte byfornylsesselskabers eller de af kommunen antagne rådgiveres administrationsudgifter, i det omfang de varetager opgaver for kommunalbestyrelsen.

11. I § 58 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Inden der meddeles en ejer tilsagn om offentlig støtte, skal kommunalbestyrelsen med henblik på at sikre den bedst mulige prioritetsstilling for de lån, hvortil der ydes kommunal garanti, tage stilling til, i hvilket omfang det kan accepteres, at disse lån skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

§ 58.

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere regler om kommunalbestyrelsens ydelse af garanti, herunder om størrelsen af garantien.

12. I § 58 a, stk. 1, ændres »stk. 5« til: »stk. 6«.

§ 58 a. Til finansiering af udgifter til forbedringsarbejder efter loven yder staten garanti for lån som nævnt i § 59, stk. 5.

13. I § 58 a indsættes som stk. 3-4:

»Stk. 3. Garantien afgives over for det långivende realkreditinstitut af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, som træffer alle afgørelser i den efterfølgende administration.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 3 nævnte forhold.«.

§ 58 a. Til finansiering af udgifter til forbedringsarbejder efter loven yder staten garanti for lån som nævnt i § 59, stk. 5.

Stk. 2. Det er en betingelse for statens påtagelse af garanti efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen påtager sig forpligtelse til at godtgøre statskassen halvdelen af statens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen.

14. I § 59, stk. 2, nr. 3, ændres ».« til: »«, og som nr. 4 indsættes:

»4) halvdelen af de godkendte udgifter til byggelånsrenter, såfremt ejeren er indkomstskattepligtig.«.

§ 59.

Stk. 2. De støtteberettigede udgifter udgør de godkendte forbedringsudgifter med fradrag af

- 1) støtte efter anden lovgivning,
- 2) indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt indestående på konto for forbedringer, jf. lov om leje, i det omfang beløb fra de pågældende konti kan anvendes til dækning af udgifterne.
- 3) indestående på indvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om leje, i det omfang der som led i forbedringen gennemføres hvidtning, maling og tapetsering.

15. § 59, stk. 3-5, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. I ejendomme, der på tilsagnstidspunktet er ejerboliger, kan den del af de støtteberettigede udgifter, der vedrører arbejder, der medfører en forøgelse af ejendommens værdi, efter ejerens valg finansieres med indeklån eller nominallån. Det samme gælder i ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.

Stk. 4. I andre ejendomme end de, der er nævnt i stk. 3, kan den del af de støtteberettigede udgifter, der medfører en forøgelse af ejendommens brugsværdi, efter ejerens valg finansieres med indeklån eller nominallån, i det omfang kommunalbestyrelsen ikke har godkendt en lavere boligudgift, end der kan beregnes efter § 60, stk. 3-5. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag.

Stk. 5. I ejendomme som nævnt i stk. 3 yder kommunalbestyrelsen erstatning til den del af de støtteberettigede udgifter, der ikke er omfattet af stk. 3, jf. § 52, stk. 3.

Stk. 6. I andre ejendomme end de, der er nævnt i stk. 5, finansieres den del af de støtteberettigede udgifter, der ikke er omfattet af stk. 4, med et særskilt indeklån. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.«.

§ 59.

Stk. 3. I ejendomme, der på tilsagnstidspunktet er ejerboliger eller ejes af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i lov om boligbyggeri, af institutioner som nævnte i kap. 11 og 12 i samme lov, af en kommune eller af en privat andelsboligforening, finansieres den del af de støtteberettigede udgifter, der svarer til forøgelsen af ejendommens leje- og brugsværdi, med indeklån. Det samme gælder i ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.

Stk. 4. I andre ejendomme end de, der er nævnt i stk. 3, kan den del af de støtteberettigede udgifter, der svarer til forøgelsen af ejendommens leje- eller brugsværdi, efter ejerens valg finansieres med indeklån eller nominallån. I ejendomme, som ejes af en kommune, og som inden et år efter tidspunktet for

byfornylsesarbejdernes afslutning overdrages til andre ejere end de i stk. 3 nævnte, kan de i 1. pkt. nævnte udgifter efter erhververens valg ligeledes finansieres med indekslån eller nominallån. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag.

Stk. 5. Den del af de støtteberettigede udgifter, der ikke er omfattet af stk. 3 og 4, finansieres med et særskilt indekslån. Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte. 1. og 2. pkt. finder ikke anvendelse på ejerboliger og erhvervsjendomme som nævnt i stk. 3, 2. pkt.

16. I § 59 a, stk. 2, ændres »stk. 5« til: »stk. 6«.

§ 59 a.

Stk. 2. Ydelsesstøtte til de i § 59, stk. 5, nævnte indekslån udgør et beløb, der svarer til den samlede ydelse på lånene.

17. Efter § 59 b indsættes:

»§ 59 c. Nominallån som nævnt i § 59, stk. 3 og 4, kan omprioriteres. Ved en omprioritering må låntageren ikke opnå et kontantprovenu. Låntageren kan ikke optage omprioriteringslån med en restløbetid, som overstiger restløbetiden på det indfrieede lån.

Stk. 2. Efter en omprioritering videreføres ydelsesbidraget, jf. § 59 b, efter de hidtil gældende regler, således at ydelsesbidraget til omprioriteringslånene beregnes på grundlag af den grundydelse, som er fastsat ved den senest foretagne regulering efter § 59 b for de indfrieede lån.

Stk. 3. Efter en omprioritering overføres den kommunale garanti til omprioriteringslånet. For omprioriteringslånet ydes samme procentvise kommunale garanti som for det indfrieede lån.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-3.«.

18. § 60, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. For udlejningsejendomme og private andelsboliger er det et vilkår for udbetaling af ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, at der tinglyses deklaration om, at kommunalbestyrelsen, i København magistraten, skal godkende den første fastsættelse af boligudgiften efter om-

bygningen. Deklarationen skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.«.

§ 60.

Stk. 3. For udlejningsejendomme er det et vilkår for udbetaling af ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, at der tinglyses deklaration om, at kommunalbestyrelsen, i København magistraten, skal godkende lejen efter forbedringsens udførelse samt senere lejeforhøjelser. Dette gælder dog ikke lejeforhøjelser som følge af stigende skatter og afgifter efter bestemmelserne i lov om leje eller regulering af grundydelsen, som nævnt i § 59 a, stk. 4, og § 59 b, stk. 3 og 4. Såfremt lejeforhøjelsen er indbragt for byfornylsesnævnet henholdsvis huslejenævnet, jf. § 60 a, stk. 4, træder nævnets afgørelse i stedet for kommunalbestyrelsens godkendelse. Deklarationen skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

19. § 60, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. For lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, og hvor lejeaftalen ikke opsiges af en af parterne som følge af gennemførelse af en beslutning efter loven, kan der på grundlag af de støtteberettigede udgifter efter § 59, stk. 2, kræves en lejeforhøjelse for de gennemførte forbedringsarbejder svarende til brugsværdiforøgelsen, idet der tages hensyn til finansieringen og den hertil ydede støtte. Lejen kan dog ikke overstige lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området opført med støtte i henhold til lov om boligbyggeri. Lejeforhøjelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen og kan gennemføres, uanset om lejen herefter kommer til at overstige det lejedes værdi.

Stk. 4. For lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, men enten er uudlejede, eller hvor lejeaftalen er opsagt i forbindelse med gennemførelse af en beslutning efter loven, fastsættes lejen efter ombygningsarbejdernes gennemførelse til det lejedes værdi, med mindre en lejeforhøjelse beregnet efter principperne i stk. 3 medfører en højere leje. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse for erhverv, der ombygges til beboelse, samt for beboelse, der

etableres ved inddragelse af uudnyttede arealer.

Stk. 5. For lejemål, der ikke anvendes til beboelse, finder bestemmelserne i stk. 3 og 4 tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Hvis lejen efter stk. 3-5 kan fastsættes til mere end 83 pct. af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området, kan byfornyelsesnævnet på den enkelte lejers eller udlejers eller på kommunalbestyrelsens anmodning fastsætte en leje, som er lavere end dette niveau. I ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene fastsættes den lavere leje af huslejenævnet. Byfornyelsesnævnet og huslejenævnet kan kun fastsætte en lavere leje end den i 1. pkt. anførte på grundlag af en vurdering af, om

- a) arealudnyttelsen i den enkelte bolig er af en sådan karakter set i forhold til nyt almennyttigt boligbyggeri i området, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 3-5,
- b) de nære opholdsarealer efter beslutningens gennemførelse er af en sådan karakter, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 3-5, eller
- c) den enkelte bolig er belastet af fugt-, lugt-, støj- eller andre miljømæssige gener, herunder manglende lys, luft eller isolering, i et sådant omfang, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 3-5.

Stk. 7. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om nævnenes adgang til at træffe afgørelse efter stk. 6 om en lavere leje, herunder frister for indbringelse for byfornyelsesnævnet og huslejenævnet.

Stk. 8. For lejemål som nævnt i stk. 3 og 4 fastsættes lejen efter den forhøjelse af lejen, som er en følge af gennemførelse af en beslutning efter loven, efter principperne i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene bortset fra § 15 a. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi i forbindelse med sådanne lejeforhøjelser ses der bort fra arbejder, der er gennemført i overensstemmelse med byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutningen og lejeforhøjelse efter stk. 3 og 4. Bestemmelsen i 1. pkt. finder anvendelse, så længe der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til de lån, der er nævnt i § 59, stk. 4.

Stk. 9. Stk. 8 finder ikke anvendelse på lejemål i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i

lov om boligbyggeri, eller af institutioner som nævnt i samme lovs kap. 11 og 12.

Stk. 10. Lejen kan forhøjes som følge af reguleringen af grundydelsen efter §§ 59 a og 59 b. Stigninger i lejernes betaling som følge af denne regulering udlignes på lejligheder og lokaler i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.«.

Stk. 4 og 5 bliver herefter stk. 11 og 12.

§ 60.

Stk. 3. For lejligheder, der helt eller delvis anvendes til beboelse, i udlejningsejendomme fastsættes lejens størrelse efter princippet om opkostningsbestemt leje, jf. kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Dette gælder dog ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i lov om boligbyggeri, eller af institutioner som nævnt i kap. 11 og 12 i lov om boligbyggeri. Lejen kan som følge af forbedringen forhøjes efter reglerne i § 58 i lov om leje, idet der ved bestemmelsens anvendelse tages hensyn til finansieringen og den til lnet ydede støtte. Stigningen i lejernes betaling som følge af reguleringen af grundydelsen efter § 59 a, skt. 4, og § 59 b, stk. 3 og 4, udlignes på lejligheder og lokaler i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.

20. I § 60, stk. 4, der bliver stk. 11, ændres »lejligheder« til: »lejemål«, og »principperne om omkostningsbestemt leje i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene« ændres til: »denne lov«.

Stk. 4. Lejen i udlejningsejendomme, der forbedres efter reglerne i denne lov, skal, selv om ejeren ikke ønsker at modtage ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, beregnes, som om nominallån er optaget og ydelsesbidrag ydet. Deklaration som nævnt i stk. 2 skal lyses på ejendommen. Lejen i lejligheder, der helt eller delvis anvendes til beboelse, kan dog ikke overstige den leje, som på ethvert tidspunkt ville kunne beregnes efter principperne om omkostningsbestemt leje i kap. II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

21. I § 60, stk. 5, der bliver stk. 12, ændres »§ 63 b« til: »§ 63 c«.

Stk. 5. I det omfang ydelsesstøtte og ydelsesbidrag bringes til ophør, jf. § 63 b, kan stigningen i lejernes betaling efter boligministerens nærmere bestemmelse helt eller delvis udlignes på lejlighederne og lokalerna i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.

22. I § 60 a, stk. 1, 4. pkt., ændres »stk. 4« til: »stk. 5 og 6 og § 60, stk. 6«, og efter 4. pkt. indsættes:

»Endvidere skal senere krav om lejeforhøjelse efter § 60 indeholde oplysning om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 8.«.

§ 60 a. Krav om lejeforhøjelse efter § 60 skal fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Det skal endvidere være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet. Kravet skal indeholde oplysning om, at lejefastsættelsen skal godkendes af kommunen, og om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

23. I § 60 a, stk. 2, 1. pkt., ændres »afsluttet« til: »godkendt«, og i 2. pkt. ændres »byggeregnskabet« til: »det godkendte byggeregnskab«.

§ 60 a.

Stk. 2. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

24. § 60 a, stk. 4 og 5, ophæves og i stedet indsættes:

»*Stk. 4.* Det første krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 og 2 og den første lejefastsættelse efter forbedringsarbejdernes gennemførelse kan, når lejen er godkendt af kommunalbestyrelsen, ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. dog stk. 5 og 6 samt § 60, stk. 6.

Stk. 5. Såfremt en beboelseslejer på grundlag af en syns- og skønsrapport kan godtgøre, at der er væsentlig forskel mellem det projekt, der har dannet grundlag for det offentlige udbud af ombygningsarbejderne, og de gennemførte arbejder, kan lejeren anmode byfornyelsesnævnet om at tage stilling til, om der foreligger en sådan forskel, at det skal pålægges kommunalbestyrelsen at foretage en fornyet vurdering af, i hvilket omfang de gennemførte ombygningsarbejder kan danne grundlag for en lejeforhøjelse. I ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal anmodningen rettes til huslejenævnet.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen fastsætter ved meddelelsen af tilsagn om offentlig støtte til ejeren i forbindelse med godkendelsen af resultatet af det offentlige udbud af ombygningsarbejderne en forventet lejeforhøjelse for det enkelte lejemål som følge af ombygningsarbejdernes gennemførelse. Overstiger den endeligt godkendte lejeforhøjelse efter § 60, stk. 3, den i 1. pkt. nævnte lejeforhøjelse, kan den enkelte beboelseslejer indbringe spørgsmålet om den endelige lejes størrelse for byfornyelsesnævnet. I ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal indbringelse ske for huslejenævnet. Nævnet kan ikke nedsætte lejen til et niveau, der er lavere end det i 1. pkt. nævnte.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 5 og 6 nævnte forhold, herunder frister for indbringelse for byfornyelsesnævn eller huslejenævn.

Stk. 8. Senere lejeforhøjelser kan af enhver lejer af en beboelseslejlighed i ejendommen, der er omfattet af kravet, indbringes for byfornyelsesnævnet, med mindre ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelsen skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er modtaget.«.

Stk. 6 bliver herefter stk. 9.

§ 60.

Stk. 4. Det første krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 og 2 og den første lejefastsættelse efter forbedringsarbejdernes gennemførelse kan af enhver lejer af en beboelseslejlighed i ejendommen, der er omfattet af kravet, indbringes for byfornyelsesnævnet, medmindre ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelsen skal ske senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er modtaget.

Stk. 5. Er sag indbragt for byfornyelsesnævnet henholdsvis huslejenævnet, kan udlejer, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Byfornyelsesnævnet henholdsvis huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse.

Stk. 6.²⁾ Tilbagebetaling til lejeren af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

25. Efter § 60 a indsættes:

»§ 60 b. Bestemmelserne i § 60, stk. 3-6, finder tilsvarende anvendelse for private andelsboliger.«.

26. § 62, stk. 1, affattes således:

»Overstiger de støtteberettigede udgifter til forbedringsarbejder, jf. § 59, stk. 2, de i § 59, stk. 3 og 4, nævnte lån, yder kommunalbestyrelsen ydelsesstøtte som nævnt i § 59 a, stk. 2, eller erstatning. Det samme gælder, hvis lejeforhøjelsen for de gennemførte forbedringer i udlejningsejendomme medfører, at lejen herved kommer til at overstige lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri, jf. lov om boligbyggeri, i området, eller hvis boligafgiftsforhøjelsen for de gennemførte forbedringer i private andelsboliger medfører, at boligafgiften kommer til at overstige et tilsvarende niveau.«.

§ 62. Overstiger de støtteberettigede udgifter til forbedringsarbejder, jf. § 59, stk. 2, forøgelsen i ejendommens leje- eller brugsværdi, yder kommunalbestyrelsen ydelsesstøtte som nævnt i § 59 a, stk. 2, eller erstatning. Det samme gælder, hvis lejeforhøjelsen for de

gennemførte forbedringer i udlejningsejendomme medfører, at lejen kommer til at overstige det lejedes værdi, eller hvis boligafgiftsforhøjelsen for de gennemførte forbedringer i private andelsboligforeninger medfører, at boligafgiften kommer til at overstige brugsværdien.

27. § 62, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Til udlejningsejendomme og andelsboligforeninger ydes støtten i form af ydelsesstøtte, der udgør den samlede ydelse på de i § 59, stk. 6, nævnte indekslån. For private andelsboliger skal kommunalbestyrelsen ved fastsættelsen af brugsværdien før forbedring bortse helt eller delvis fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 36 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, og som efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger lejeværdien for tilsvarende hus eller husrum. For boliger ejet af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i lov om boligbyggeri, skal kommunalbestyrelsen ved fastsættelsen af leje- og brugsværdien før forbedring bortse fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 36 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, og som efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger den leje, der kan opkræves efter § 7 i lov om boligbyggeri. For private udlejningsboliger skal kommunalbestyrelsen, såfremt lejen efter kommunalbestyrelsens skøn overstiger det lejedes værdi, som led i udmålingen af den offentlige støtte indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 36 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, for huslejenævnet henholdsvis boligret med krav om nedsættelse af lejen til det lejedes værdi. 4. pkt. gælder tilsvarende, såfremt kommunalbestyrelsen skønner, at lejen ved genudlejning, der er foretaget inden for samme periode, overstiger det lejedes værdi.

§ 62.

Stk. 2. Til udlejningsejendomme og andelsboligforeninger ydes støtten i form af ydelsesstøtte, der udgør den samlede ydelse på det i § 59, stk. 5, nævnte indekslån. For private andelsboliger kan kommunalbestyrelsen ved fastsættelsen af brugsværdien før forbedring bortse helt eller delvist fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter

§ 10, stk. 1, og som overstiger lejeværdien for tilsvarende hus eller husrum. For boliger ejet af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i lov om boligbyggeri, kan kommunalbestyrelsen ved fastsættelsen af leje- og brugsværdien før forbedring bortse fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, og som overstiger den leje, der kan opkræves efter § 7 i lov om boligbyggeri. For private udlejningsboliger kan kommunalbestyrelsen som led i udmålingen af den offentlige støtte indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, for huslejenævn henholdsvis boligret med krav om nedsættelse af lejen til lejedes værdi.

28. I § 62, stk. 3, ændres »andre ejendomme end udlejningsejendomme og andelsboligforeninger« til: »ejerboliger og ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål,«.

§ 62.

Stk. 3. Til andre ejendomme end udlejningsejendomme og andelsboligforeninger ydes den supplerende støtte som erstatning, jf. § 52, stk. 3.

30. I § 63, stk. 3, 1. pkt., udgår », og en til eventuelt ydede afdrag på det i § 59, stk. 5, nævnte indeksslån svarende andel af lånets indekseerede hovedstol forfalder som pligtig ydelse i låneforholdet og refunderes kommune og stat forholdsmæssigt, jf. § 66, stk. 2«, og i 2. pkt. udgår: », og deklarationen efter § 60, stk. 2, kan ikke aflyses«.

§ 63.

Stk. 3. Ved enkeltvis salg af de i stk. 2 nævnte lejligheder bortfalder støtten, herunder eventuel garanti for lån, som kommunalbestyrelsen har ydet efter § 58, eller som staten har ydet efter § 58 a, og en til eventuelt ydede afdrag på det i § 59, stk. 5, nævnte indeksslån svarende andel af lånets indekseerede hovedstol forfalder som pligtig ydelse i låneforholdet og refunderes kommune og stat forholdsmæssigt, jf. § 66, stk. 2. Er lejligheden

udlejet på salgstidspunktet, kan lejen ikke forhøjes som følge af statts bortfald, og deklarationen efter § 60, stk. 2, kan ikke aflyses.

31. § 63 b, stk. 4, ophæves.

§ 63 b.

Stk. 4. Boligministeren kan i øvrigt helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte til den del af ydelsen på lånet, som ikke vedrører betaling af afdrag, og ydelsesbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.

32. Efter § 63 b indsættes:

»§ 63 c. Boligministeren kan helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte til den del af ydelsen på indeksslånet, som ikke vedrører betaling af afdrag, og ydelsesbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.«.

33. I § 64, stk. 3, ændres »§ 63 b, stk. 4,« til: »§ 63 c«, og i stk. 4 ændres »stk. 3« til: »stk. 8 og 10«.

§ 64.

Stk. 3. I det omfang forudsætningen for udbetaling af erstatning efter stk. 2 senere ændres, f.eks. hvis lokalerne frigives til andet formål, kan boligministeren, når betingelserne i § 63 b, stk. 4, er opfyldt, forlange, at erstatningen tilbagebetales helt eller delvis med et tillæg, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum.

Stk. 4. Regulering af den fastsatte begyndelsesleje sker som anført i § 60, stk. 3.

34. I § 66, stk. 2, ændres »stk. 5« til: »stk. 6«.

§ 66.

Stk. 2. Kommunen refunderer staten 6/7 af udgiften til afdrag på de i § 59, stk. 5, nævnte indeksslån.

35. § 66, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. De udgifter, som kommunen har afholdt til byfornyelse efter § 57, stk. 1 og 2, refunderes af staten med 50 pct. Tab på garantier for lån efter § 58 refunderes af staten med 75

pct. Boligministeren fastsætter dog nærmere regler om, hvilke udgifter til orientering af beboerne efter § 9, stk. 1, staten refunderer efter 1. pkt.«.

§ 66.

Stk. 3. De udgifter, som kommunen har afholdt til byfornyelse efter § 57, stk. 1 og 2, samt tab på garantier for lån efter 3 58 refunderes af staten med 50 pct. Boligministeren fastsætter dog nærmere regler om, hvilke udgifter til orientering af beboerne efter § 9, stk. 1, staten refunderer efter 1. pkt.

36. I § 66, stk. 5, udgår »og 4«, og efter 3. pkt. indsættes:

»Ved omprioritering efter § 59 c nedsættes først den del af udgiften til ydelsesbidrag til de i § 59 b nævnte nominallån, der ikke kan forlanges refunderet efter 1. pkt.«.

Stk. 4. Udgiften til ydelsesbidrag afholdes af staten.

§ 66.

Stk. 5. Har staten afholdt udgifter til ydelsesbidrag, som omfatter et beløb, der vedrører den del af ydelsen på det i § 59 b nævnte nominallån, der overstiger 8, men ikke 11 pct. af det kontante låneprovener, kan staten forlange beløbet refunderet af Grundejernens Investeringsfond. Staten kan højst forlange refusion af udgifter til ydelsesbidrag til lån på op til 2,7 mia. kr., såfremt der er givet tilsagn om ydelsesbidrag inden udgangen af 1993. Refusionen nedsættes i samme omfang, som ydelsesbidraget aftrappes efter § 59 b, stk. 3 og 4.

37. I § 74 a, stk. 10, udgår »udbetales af kommunalbestyrelsen og«.

§ 74 a.

Stk. 10. Tilskud efter stk. 1 udbetales af kommunalbestyrelsen og fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

38. I § 76 c, stk. 1, ændres »skal« til: »kan« og »beboelsesejendomme« til: »ejendomme omfattet af § 7«.

§ 76 c. Fonden skal tilvejebringe midlertidige boliger til unge i beboelsesejendomme, som fonden lejer, låner eller køber.

39. I § 90, stk. 7, ændres »stk. 7-9« til: »stk. 7 og 8«.

§ 90.

Stk. 7. Ved tilbud om at erhverve ejendommen efter § 20 a, stk. 3, i lov om sanering kan beboerne vælge at danne en privat andelsboligforening efter reglerne i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber eller en almennyttig andelsboligforening efter reglerne i lov om boligbyggeri. § 14, stk. 7-9, finder tilsvarende anvendelse.

§ 2

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 16. september 1993, som ændret senest ved lov nr. 110 af 14. februar 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 25, stk. 8, ændres »såfremt lejen på genhusningstidspunktet« til: »såfremt den faktiske leje på genhusningstidspunktet«.

Stk. 8. Boligsikring efter stk. 1 nedsættes hvert år med 10 pct. af forskellen mellem lejen i den lejlighed, lejerens beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig eller forbedringsforhøjelsen trådte i kraft, og den til enhver tid gældende leje, såfremt lejen på genhusningstidspunktet overstiger $\frac{1}{4}$ af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8. I andre tilfælde nedsættes boligsikringen med 20 pct. pr. år. Lejeren kan ikke længere kræve boligsikring efter stk. 1, når tilsvarende eller større boligstøtte kan opnås efter kapitel 4, eller hvis lejerens eller et eller flere medlemmer af dens husstand modtager boligstøtte efter kapitel 4 a.

2. Efter § 25 indsættes:

»§ 25 a. En lejer, som på grundlag af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligfor-

bedring, hvortil der efter udgangen af 1994 er meddelt bindende tilsagn, jf. samme lovs § 67, stk. 2, har ret til og får anvist en erstatningsbolig, kan, såfremt den faktiske leje på genhusningstidspunktet overstiger 1/4 af lejerens husstandsindkomst, jf. § 8, opnå boligsikring svarende til 90 pct. af forskellen mellem hidtidig leje, jf. § 10, efter fradrag af boligstøtte og den til enhver tid gældende leje, jf. § 10, i den anviste erstatningsbolig. Overstiger lejen på genhusningstidspunktet ikke 1/4 af lejerens husstandsindkomst, ydes boligsikring til 80 pct. af forskellen mellem hidtidig leje og den til enhver tid gældende leje i den anviste erstatningsbolig.

Stk. 2. En lejer, hvis lejlighed forbedres i henhold til en beslutning som nævnt i stk. 1, har ret til boligsikring efter stk. 1.

Stk. 3. Har en lejer, der har krav på at få anvist en erstatningsbolig på grund af omstændigheder som anført i stk. 1, selv skaffet sig anden bolig, skal kommunalbestyrelsen yde boligsikring efter stk. 1, såfremt lejligheden skønnes passende efter boligtagerens økonomi og familieforhold.

Stk. 4. Boligsikring efter stk. 1, 1. pkt., nedsættes hvert år med 10 pct. af forskellen mellem lejen, jf. § 10, efter fradrag af boligstøtte i den lejlighed, lejereren beboede, indtil der blev anvist en erstatningsbolig, indtil lejereren skaffede sig anden bolig eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft, og den til enhver tid gældende leje, jf. § 10. Boligsikring efter stk. 1, 2. pkt. nedsættes med 20 pct. af forskellen hvert år.

Stk. 5. § 25, stk. 2-5, stk. 8, 3. pkt., og stk. 9-10, finder tilsvarende anvendelse.«.

3. § 26 affattes således:

»§ 26. Såfremt en lejer den 1. januar 1987 eller senere bliver berettiget til boligsikring efter § 25 og senere på ny bliver berettiget til boligsikring efter § 25, stk. 1, 6 eller 7, § 25 a, stk. 1-3, eller § 27, nedsættes boligsikringen efter stk. 2. Såfremt en lejer bliver berettiget til boligsikring efter § 25 a og senere på ny bliver berettiget til boligsikring efter § 25 a, stk. 1-3, eller § 27, nedsættes boligsikringen efter stk. 3.

Stk. 2. Den hidtidige boligsikring nedsættes efter § 25, stk. 8, idet nedsættelsen dog sker på grundlag af forskellen mellem lejen i måneden før det tidspunkt, hvor lejereren bliver berettiget til en ny boligsikring efter § 25, § 25 a eller § 27,

og lejen i den lejlighed, lejereren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, indtil lejereren selv skaffede sig anden bolig, eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft. Den seneste boligsikring nedsættes efter § 25, stk. 8, hvis den er ydet efter § 25, efter § 25 a, stk. 4, hvis den er ydet efter § 25 a og efter § 27, stk. 3 og 4, hvis den er ydet efter henholdsvis § 27, stk. 1 og 2.

Stk. 3. Den hidtidige boligsikring nedsættes efter § 25 a, stk. 4, idet nedsættelsen dog sker på grundlag af forskellen mellem lejen i måneden før det tidspunkt, hvor lejereren bliver berettiget til en ny boligsikring efter § 25 a eller § 27, og lejen efter fradrag af boligstøtte i den lejlighed, lejereren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, indtil lejereren selv skaffede sig anden bolig, eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft. Den seneste boligsikring nedsættes efter § 25 a, stk. 4, hvis den er ydet efter § 25 a og efter § 27, stk. 3 og 4, hvis den er ydet efter henholdsvis § 27, stk. 1 og 2.«.

§ 26. Såfremt en lejer den 1. januar 1987 eller senere bliver berettiget til boligsikring efter § 25 og senere på ny bliver berettiget til boligsikring efter § 25, stk. 1, 6 og 7, eller § 27, nedsættes boligsikringen efter stk. 2.

Stk. 2. Den hidtidige boligsikring nedsættes efter § 25, stk. 8, idet nedsættelsen dog sker på grundlag af forskellen mellem lejen i måneden før det tidspunkt, hvor lejereren bliver berettiget til en ny boligsikring efter § 25 eller § 27, og lejen i den lejlighed, lejereren beboede, indtil der blev anvist erstatningsbolig, indtil lejereren selv skaffede sig anden bolig, eller indtil forbedringsforhøjelsen trådte i kraft. Den seneste boligsikring nedsættes efter § 25, stk. 8, hvis den er ydet efter § 25, og efter § 27, stk. 3 og 4, hvis den er ydet efter henholdsvis § 27, stk. 1 og 2.

4. Efter § 29 indsættes i kapitel 5:

»§ 29 a. Såfremt en husstand, der genhuses midlertidigt efter byfornyelseslovens §§ 44 eller 44 a, på genhusningstidspunktet modtager boligstøtte efter kapitel 4 til den hidtidige bolig, kan boligstøtte efter kapitel 4 uanset § 5 fortsat ydes til denne bolig i genhusningsperioden.«.

§ 3

I lov om leje, jf. lovekændtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 221 af 6. april 1994, foretages følgende ændringer:

2. I § 47, stk. 1, litra c, indsættes efter »boligforbedring,«: »jf. lovekændtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,«.

2. I § 47, stk. 1, indsættes efter litra c som nyt litra:

»d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-5, i lov om byfornyelse og boligforbedring,«

Litra d og e bliver herefter litra e og f.

3. I § 47, stk. 2, indsættes efter 2. pkt.:

»Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994.«.

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejer under iagttagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- lejeforhøjelser efter § 58, stk. 3, og forbedringer efter § 46 a, stk. 3,
- lejeforhøjelser efter § 63 b og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a,
- lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og
- forbedringer, som lejer har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse,

kvalitet, udstyr, og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3 og 6-8, og lov om privat byfornyelse.

§ 4

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovekændtgørelse nr. 857 af 2. november 1993, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 221 af 6. april 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 5, stk. 1, indsættes efter 2. pkt.:

»Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994.«.

2. I § 5, stk. 2, litra c, udgår efter »boligforbedring«: »og«, og i stedet indsættes: », jf. lovekændtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,«.

3. I § 5, stk. 2, indsættes efter litra c som nyt litra:

»d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-5, i lov om byfornyelse og boligforbedring,«

Litra d bliver herefter e.

§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 2. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af § 5, stk. 3, § 15 a og lov om privat byfornyelse.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og forbedringer, der er gennemført efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje,
- lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, og
- lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om

sanering, eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

§ 5

I lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 90 af 5. februar 1992, foretages følgende ændringer:

1. I § 3, stk. 2, nr. 2, indsættes efter »boligforbedring«: », jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993«.

2. I § 3, stk. 2, indsættes efter nr. 2 som nyt nummer:

»3) Lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring,«

Nr. 3 bliver herefter nr. 4.

3. I § 3, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Ved sammenligningen ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994.«.

§ 3. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejers tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.

3) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejeren har ladet udføre efter aftale med lejeren.

Stk. 4. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejeren dokumentere, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ

del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejemålene skal endvidere være sammenlignelige med hensyn til vilkår, herunder om der er afståelses- og genindtrædelsesret for lejer, og om der ved siden af lejen skal betales andre udgifter vedrørende lejemålet, f.eks. driftsudgifter.

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft 1. januar 1995. Dog træder § 1, nr. 17 og 36, i kraft 1. juli 1994.

Stk. 2. For beslutninger efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der inden udgangen af 1994 er meddelt bindende tilsagn, jf. samme lovs § 67, stk. 2, finder de hidtil gældende bestemmelser i samme lovs kap. VII, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat anvendelse.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 62, stk. 2, i lov om byfornyelse og boligforbedring som affattet ved denne lovs § 1, nr. 27, finder kun anvendelse på lejeforhøjelser, lejefastsættelser ved genudlejning samt boligafgiftsforhøjelser, der træder i kraft efter denne lovs ikrafttræden.

Stk. 4. Boligministeren kan efter anmodning fra kommunalbestyrelsen tillade, at bestemmelserne i samme lovs kap. VII, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, om fastsættelsen af lejen efter byfornyelsen fortsat finder anvendelse, når kommunalbestyrelsen før d. 14. april 1994 for et større, sammenhængende utidssvarende byområde, jf. § 2, har vedtaget en samlet overordnet plan, såfremt der i planen er angivet:

- 1) de enkelte ejendomme, der forventes at blive omfattet af beslutninger efter loven,
- 2) en tidsfølge for gennemførelse af beslutningerne,
- 3) en overordnet målsætning og strategi for gennemførelse af beslutningerne, herunder en angivelse af det forventede fremtidige lejeniveau,
- 4) retningslinier for samarbejde med ejere og lejere inden for de pågældende områder.

Stk. 5. Boligministeren kan efter anmodning fra kommunalbestyrelsen tillade, at bestemmelserne i samme lovs kap. VII, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, om fastsættelsen af lejen efter byfornyelsen fortsat finder anvendelse, når kommunalbestyrelsen før d. 14. april 1994 har truffet en beslutning efter

kap. II, III eller VIII i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 6. Boligministeren kan endvidere efter anmodning fra kommunalbestyrelsen tillade, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kap. VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse i byområder og ejendomme, hvor der hos beboerne før d. 14. april

1994 er skabt berettigede forventninger om et konkret tilkendegivet lavere lejeniveau efter byfornyelsen.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsens anmodning efter stk. 4-6 skal være kommet frem til boligministeren senest 15. januar 1995.

Stk. 8. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om de i stk. 4-7 omhandlede forhold.

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om byfornyelse og boligforbedring

Folketingsåret 1979-80.

Sp. 6039, 6600, 10352 og 10610.
A. 3835, B. 945, B. 1227, 1531, C. 587.
Ikke indstillet til kongelig stadfæstelse.

Folketingsåret 1981-82.

Sp. 372, 611, 7749 og 8749.
A. 855, B. 1207, C. 611
Loven stadfæstet 9. juni 1982 (Lovtidende nr. 300).

Folketingsåret 1982-83.

Sp. 4738, 5508, 8037 og 8523.
A. 2225, B. 1051, C. 291.
Loven stadfæstet 13. april 1983 (Lovtidende nr. 139).

Folketingsåret 1984-85.

Sp. 6712, 7311, 10770 og 11073.
A. 3825, B. 1725, C. 593.
Loven stadfæstet 6. juni 1985 (Lovtidende nr. 246).

Folketingsåret 1985-86.

Sp. 5967, 6660, 12148, 12502.
A. 3693, B. 1979, C. 1031.
Loven stadfæstet 4. juni 1986 (Lovtidende nr. 299).

Folketingsåret 1986-87.

Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.
A. 474, B. 2105, C. 735.
Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 377).
Sp. 3341, 4128, 11850, 12128.
A. 2345, B. 1795, 2343, C. 723.
Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 379).

Folketingsåret 1988-89.

Sp. 1912, 2667, 7494, 7834.
A. 2685, B. 791, C. 639.
Loven stadfæstet 29. marts 1989 (Lovtidende nr. 192).
Sp. 4497, 5052, 9231, 9489.

A. 3859, B. 1229, 1437, C. 855.
Loven stadfæstet 24. maj 1989 (Lovtidende nr. 322).

Folketingsåret 1989-90.

Sp. 2851, 3198, 3458 og 4051.
A. 2325, B. 197, B. 451, C. 233.
Loven stadfæstet 20. december 1989 (Lovtidende nr. 843).
Sp. 1989, 2790, 8314 og 8734.
A. 1795, B. 665, 771, C. 461.
Loven stadfæstet 2. maj 1990 (Lovtidende nr. 269).
Sp. 6580, 7461.
A. 4945, B. 1893.
Beslutningsforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1990-91.

Sp. 1266, 1643.
A. 1681.
Lovforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1990-91, 2. samling.

Sp. 200, 865, 4076, 4234.
A. 861, B. 283, C. 245.
Loven stadfæstet 8. maj 1991 (Lovtidende nr. 274).
Sp. 5080, 5362, 6818, 7179.
A. 5771, B. 1439, B. 1675, C. 819.
Loven stadfæstet 6. juni 1991 (Lovtidende nr. 380).

Folketingsåret 1992-93.

Sp. 1960, 2728, 3813 og 4150.
A. 3501, B. 327, C. 553.
Loven stadfæstet 23. december 1992 (Lovtidende nr. 1044).
Sp. 8708, 9318, 11189 og 11226.
A. 9193, B. 2065, C. 1183.
Loven stadfæstet 30. juni 1993 (Lovtidende nr. 438).
Sp. 9182, 9759, 11198 og 11228.
A. 10137, B. 2103, C. 1509.
Loven stadfæstet 30. juni 1993 (Lovtidende nr. 441).

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om individuel boligstøtte

Folketingsåret 1990-91:

Sp. 1932, 2877, 6775, 7233.

A 3453, B 989.

Loven stadfæstet 6. juni 1991.

(Lovtidende nr. 376).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 3541, 3630, 4291, 4808.

Loven stadfæstet 27. december 1991.

(Lovtidende nr. 935).

Sp. 9307, 9623, 10046.

A 6633, B 1495.

Loven stadfæstet 20. maj 1992.

(Lovtidende nr. 380).

Sp. 8724, 9802, 10619, 11140.

A 6395, B 1527.

Loven stadfæstet 24. juni 1992.

(Lovtidende nr. 476).

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 1960, 2728, 3813, 4151.

Loven stadfæstet 23. december 1992.

(Lovtidende nr. 1044).

Sp. 9182.

A 10137, 9759, B 2103, 11198, 11228.

Loven stadfæstet 30. juni 1993.

(Lovtidende nr. 441).

Sp. 9358, 9623, 10046.

A 10327, 10259, B 3121, 11528, B 3357, 12024.

Loven stadfæstet 30. juni 1993.

(Lovtidende nr. 449).

Folketingsåret 1993-94:

Sp. 537, 798, 3220, 3468.

A 349.

Loven stadfæstet 22. december 1993.

(Lovtidende nr. 1068).

Sp. 2821, 3595.

A 2063.

Sp. 5237.

A 6039.

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om leje

Folketingsåret 1978-79:

Sp. 5476, 6787, 11237, 11587.

A 2401, B 1009, C 481.

Loven stadfæstet 8. juni 1979.

(Lovtidende nr. 237)

Folketingsåret 1981-82:

Sp. 63, 710.

A 53.

Folketingsåret 1981-82 (2. samling):

Sp. 373, 641, 5554, 5653.

A 919, B 295, C 205.

Loven stadfæstet 28. april 1982.

(Lovtidende nr. 170).

Sp. 8028, 8417, 8812, 9069.

A 5169, B 1709, C 793.

Loven stadfæstet 9. juni 1982.

(Lovtidende nr. 296).

Folketingsåret 1982-83:

Sp. 1570, 1734, 3248, 3753.

A 1181, B 783, C 175.

Loven stadfæstet 22. december 1982.

(Lovtidende nr. 706).

Folketingsåret 1983-84:

Sp. 74, 465, 2796, 3318.

A 145, B 121 og 185, C 149.

Loven stadfæstet 21. december 1983.

(Lovtidende nr. 609).

Folketingsåret 1983-84 (2. samling):

Sp. 933, 1524, 4321, 4824.

A 1505, B 311, C 173.

Loven stadfæstet 9. maj 1984.

(Lovtidende nr. 194).

Sp. 3104, 3610.

A 3499.

Folketingsåret 1984-85:

Sp. 374, 883, 3606, 3895.

A 617, B 189, C 105.
Loven stadfæstet 19. december 1984.
(Lovtidende nr. 618).
Sp. 1860, 2990.
A 1341.
Sp. 1861, 2991.
A 1365.

Folketingsåret 1985–86:

Sp. 5475.
Sp. 6920, 7341, 11007, 12260.
Loven stadfæstet 4. juni 1986.
(Lovtidende nr. 300).

Folketingsåret 1986–87:

Sp. 822, 1292, 3195, 3309.
Loven stadfæstet 3. december 1986.
(Lovtidende nr. 797).
Sp. 1152, 12011, 12640, 12877.
Loven stadfæstet 10. juni 1987.
(Lovtidende nr. 376).

Folketingsåret 1987–88:

Sp. 5282, 3633, 6465, 9484.
B 619.
Sp. 6896, 9070.
A 4341.
Sp. 7593, 9088.
A 4505.
Sp. 9741.
A 5237.

Folketingsåret 1988–89:

Sp. 98, 397, 3588, 4323.
A 541, B 325 og 533, C 403.
Loven stadfæstet 21. december 1988.
(Lovtidende nr. 828).
Sp. 98, 1200, 3575, 4323.
A 557, B 327 og 537, C 405.
Loven stadfæstet 21. december 1988.
(Lovtidende nr. 831).
Sp. 6248, 7269, 10161, 10948.
A 4815, B 1441 og 2239, C 1175.
Loven stadfæstet 7. juni 1989.
(Lovtidende nr. 365).
Sp. 10986.
A 5905.

Folketingsåret 1989–90:

Sp. 4784, 5457.

Lovforslaget ikke vedtaget.
Sp. 72, 400, 5465, 5892.
A 429, B 527.
Loven stadfæstet 7. marts 1990.
(Lovtidende nr. 138).

Folketingsåret 1990–91:

Sp. 903, 1631, 4076, 4520.
A 1999, B 287.
Loven stadfæstet 16. april 1991.
(Lovtidende nr. 234).
Sp. 6096, 6398, 6790, 7246.
A 6411, B 1465, C 1687.
Loven stadfæstet 6. juni 1991.
(Lovtidende nr. 378).

Folketingsåret 1991–92:

Sp. 777, 1381, 4140, 4568.
A 1225, B 141, C 181.
Loven stadfæstet 27. december 1991.
(Lovtidende nr. 931).
Sp. 3423, 4279, 4799.
A 2575.
Loven stadfæstet 27. december 1991.
(Lovtidende nr. 934).
Sp. 9623, 10046, 10304.
A 6633.
Loven stadfæstet 20. maj 1992.
(Lovtidende nr. 380).
Sp. 9886, 10122, 10447, 10630.
A 6721, B 2575, C 1349.
Loven stadfæstet 24. juni 1992.
(Lovtidende nr. 475).

Folketingsåret 1992–93:

Sp. 3185, 3448, 3816, 4153.
Loven stadfæstet 23. december 1992.
(Lovtidende nr. 1048).
Sp. 7016, 7573, 8629, 9020.
A 8003, B 1171, C 1165.
Loven stadfæstet 6. maj 1993.
(Lovtidende nr. 254).

Folketingsåret 1993–94:

Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.
A 1009.
Loven stadfæstet 22. december 1993.
(Lovtidende nr. 1072).
Sp. 539, 764, 4176, 4377.
A 385, B 401.

Loven stadfæstet 22. december 1993.
(Løvtidende nr. 1070).
Sp. 2281, 3438.

A 1711.
Sp. 5237.
A 6039.

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Folketingsåret 1978-79:

Sp. 5476, 6787, 11237, 11588.
A 2576.

Loven stadfæstet 8. juni 1979.
(Løvtidende nr. 238).

Folketingsåret 1979-80:

Sp. 1305, 2308, 2361.
A 535, B 215, C 93.

Loven stadfæstet 28. december 1979.
(Løvtidende nr. 526).

Folketingsåret 1980-81:

Sp. 65, 398, 974, 1380.
A 155, B 47, C 25.

Loven stadfæstet 5. november 1980.
(Løvtidende nr. 483).

Sp. 5480, 6295, 10172, 10326.
A 3279, B 581, C 481.

Loven stadfæstet 13. maj 1981.
(Løvtidende nr. 207).

Folketingsåret 1981-82 (1. samling):

Sp. 2257.
A 1409.

Folketingsåret 1981-82 (2. samling):

Sp. 684, 2017.
A 1443.

Sp. 8028, 8417, 8813, 9070.
A 5173, B 1709, C 795.

Loven stadfæstet 9. juni 1982.
(Løvtidende nr. 297).

Folketingsåret 1982-83:

Sp. 1571, 1734, 3248, 3753.
A 1207, B 783, C 183.

Loven stadfæstet 22. december 1982.
(Løvtidende nr. 707).

Folketingsåret 1983-84 (1. samling):

Sp. 74, 465, 2796, 3324.

A 129, B 121 og 185, C 145.

Loven stadfæstet 21. december 1983.
(Løvtidende nr. 610).

Folketingsåret 1983-84 (2. samling):

Sp. 933, 1524, 4322, 4824.

A 1513, B 311, C 175.

Loven stadfæstet 9. maj 1984.
(Løvtidende nr. 195).

Sp. 3104, 3610.
A 3503.

Folketingsåret 1984-85:

Sp. 374, 883, 3606, 3895.

Loven stadfæstet 19. december 1984.
(Løvtidende nr. 618).

Folketingsåret 1985-86:

Sp. 6920, 7342, 11007, 11675.

Loven stadfæstet 4. juni 1986.
(Løvtidende nr. 301).

Folketingsåret 1986-87:

Sp. 822, 1292, 3195, 3309.

Loven stadfæstet 3. december 1986.
(Løvtidende nr. 797).

Sp. 11652, 12011, 12603, 12877.

Loven stadfæstet 10. juni 1987.
(Løvtidende nr. 376).

Sp. 9878 10328, 11885, 12129.

A 4743, B 2101, C 735.

Loven stadfæstet 10. juni 1987.
(Løvtidende nr. 377).

Folketingsåret 1988-89:

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.

A 557, B 327 og 537, C 405.

Loven stadfæstet 21. december 1988.
(Løvtidende nr. 831).

Folketingsåret 1989-90:

Sp. 4787, 5457.

Lovforslaget ikke vedtaget.

Folketingsåret 1990-91:

Sp. 903, 1631, 4076, 4520.

A 1999, B 287.

Loven stadfæstet 16. april 1991.

(Lovtidende nr. 234).

Sp. 6096, 6398, 6790, 7246.

A 6411, B 1465, 1687.

Loven stadfæstet 6. juni 1991.

(Lovtidende nr. 378).

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 9623, 10046, 10304.

A 6633.

Loven stadfæstet 20. maj 1992.

(Lovtidende nr. 380).

Sp. 777, 1381, 4140, 4568.

A 1225, B 141, C 181.

Loven stadfæstet 27. december 1991.

(Lovtidende nr. 931).

Sp. 9886, 10122, 10447, 10630.

A 6721, B 2575, C 1349.

Loven stadfæstet 24. juni 1992.

(Lovtidende nr. 475).

Folketingsåret 1992-93:

Sp. 3432, 3814, 4152.

Loven stadfæstet 23. december 1992.

(Lovtidende nr. 1046).

Sp. 3185, 3448, 3816, 4153.

Loven stadfæstet 23. december 1992.

(Lovtidende nr. 1048).

Sp. 9184, 9779, 11199, 11231.

A 10231, B 2117, C 1527.

Loven stadfæstet 30. juni 1993.

(Lovtidende nr. 443).

Folketingsåret 1993-94:

Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.

A 1009.

Loven stadfæstet 22. december 1993.

(Lovtidende nr. 1072).

Sp. 539, 764, 4176, 4377.

A 385, B 401.

Loven stadfæstet 22. december 1993.

(Lovtidende nr. 1070).

Sp. 2281, 3438.

A 1711.

Sp. 5237.

A 6039.

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.*Folketingsåret 1986-87:*

Sp. 1193.

B 313, 529, C 397.

Loven stadfæstet 21. december 1988.

(Lovtidende nr. 829).

Folketingsåret 1987-88:

Sp. 9739.

Folketingsåret 1991-92:

Sp. 2626, 3423, 4279, 4799.

A 2575, B 385, 513, C 337.

Loven stadfæstet 27. december 1991.

(Lovtidende nr. 934).

Folketingsåret 1988-89:

Sp. 96, 397, 3588, 4316.