

om lejefastsættelse, der er fastsat i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. I det omfang disse regler senere måtte blive ændret med den konsekvens, at det bliver muligt at gennemføre lejeforhøjelser, medfører dette en værdistigning på ejendommen, der ikke har kunnet lægges til grund ved beregningen af »tabet«. Uden en adgang til at lade afdragsbidraget bortfalde, ville det ved en sådan eventuel fremtidig almindelig stigning i huslejen være muligt at kapitalisere den ydede offentlige støtte.

Baggrunden for, at der er valgt en model med afdragsbidrag frem for kontant indskud af grundkapital, der evt. senere kunne forlanges tilbagebetalt, er først og fremmest, at ordningen med afdragsbidrag forekommer mere smidig. Afdragsbidraget vil svare til de til enhver tid gældende afdrag på de optagne indeklån. Dette afdrag stiger nominelt, formentlig nogenlunde svarende til den fremtidige værdi af de »tabsgivende« investeringer. Bortfald af afdragsbidrag vil således i princippet svare til, at kapitallydelserne vokser svarende til den på tidspunktet for afdragsbidragets bortfald realiserede værdiforøgelse af ejendommen, der kan henføres til den skete investering som led i byfornyelsen.

Valgtes i stedet den i lovforslaget beskrevne model, hvorefter der ydes grundkapitaltilskud, der kan forlanges tilbagebetalt, ville der bl.a. opstå problemer ved fastsættelse af tilbagebetalingsbetingelser. Det kan yderligere anføres, at bortfald af afdragsbidraget ikke kræver selvstændige beregninger på bortfaldstidspunktet, hvorimod en tilbagebetaling af en fremtidig værdi af grundkapitalen måtte kræve beregningsarbejde i hvert enkelt tilfælde. Endelig skal det nævnes, at anvendelsen af afdragsbidrag frem for grundkapital indebærer en finansiell lettelse for stat og kommuner.

#### Spørgsmål 27

»Tillades der varierende kvalitetskrav af boligforbedringerne fra lejlighed til lejlighed, jfr. § 3?«

Svar:

Der henvises til notat af 10. maj 1982 om gradvis gennemførelse af boligforbedringer efter en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring. Det er heri anført, at kommu-

nalbestyrelsen selv kan fastlægge den boligstandard, der ønskes opnået i et område inden for de normer, der er fastsat i § 3.

Under offentliggørelsen af et forslag til byfornyelse eller boligforbedring vil der ofte blive fremsat ændringsforslag til den boligstandard, der er foreslået i beslutningen. Det er overladt til kommunalbestyrelsen, om den vil følge sådanne ændringsforslag med det resultat, at beslutningen om boligforbedring bliver forskellig for de enkelte bygninger og lejligheder i området.

Når beslutningen skal gennemføres, kan der som følge af vetoreglerne i § 15 og en beboers adgang til at kræve forbedringer udsat, jfr. § 17, blive tale om en varierende boligkvalitet i de enkelte lejligheder.

#### Spørgsmål 28:

»Hvilken vurdering foretages af rentabiliteten i genopretnings- og bygningsforbedringsarbejder?«

Svar:

Investeringer i byfornyelses- og boligforbedringsarbejder betragtes som rentable, såfremt de medfører en tilsvarende forøgelse af ejendommens leje- og brugsværdi.

For så vidt angår ejerboliger og ejendomme, der ikke indeholder beboelse, er det i lovforslagets § 19, stk. 4, fastsat, at kommunalbestyrelsen i almindelighed kun kan meddele påbud i medfør af reglerne i kap. II og III, såfremt det må antages, at ombygningen eller forbedringen vil medføre en forøgelse af bebyggelsens leje- og brugsværdi, der svarer til udgifterne ved den pågældende foranstaltning. Overvejelser om rentabiliteten i en given investering må derfor for ejerboliger tage udgangspunkt i, i hvilket omfang investeringen må antages at påvirke ejendommens værdi. Dette vil bl.a. afhænge af den pågældende bygnings karakter, geografiske beliggenhed, vedligeholdelsestilstand og andet. På baggrund heraf kan der ikke siges noget generelt om, hvilke investeringer der vil være rentable.

For udlejningsejendomme og andelsboliger gælder en tilsvarende begrænsning ikke. I disse tilfælde er det alene en betingelse for, at der påbydes arbejder, der ikke medfører en tilsvarende stigning i leje- og brugsværdien, at der ydes afdragsbidrag. Det må dog