

huslejen i de lejligheder, hvor tilslutningen skete samtidig med basisinstallationen. (Det må dog bemærkes, at tilslutningsinvesteringen må antages at være ca. 10–20 pct. dyrere, såfremt tilslutningen først sker på et senere tidspunkt).

Såfremt udgiften til basisinstallationen for så vidt angår de lejligheder, der ikke med det samme ønsker tilslutning, *ikke* finansieres med indekslån, hvortil der ydes afdragsbidrag, men i stedet dækkes af en grundkapital, har man ikke umiddelbart en lige så fleksibel mulighed for at lade de senere tilsluttede lejligheder bidrage til finansieringsomkostningerne for basisinstallationen.

Grundkapitalen kan ganske vist forlanges forrentet, når ejendommens økonomi tillader det, hvilket vil være tilfældet, når de øvrige lejligheder tilsluttes, og de dermed kan pålægges huslejeforhøjelse.

Forrentningen *kan* fastsættes således, at den svarer til et forholdsmæssigt bortfald af afdragsbidraget, d.v.s. at forrentningsprocenten skal fastsættes til ca. 7 pct., hvis tilslutningen sker i det 5. år, ca. 10½ pct., hvis tilslutningen sker i det 10. år og ca. 15 pct., hvis tilslutningen sker i det 15. år. Forrentningsprocenten kan herefter fra tilslutningstidspunktet reguleres på samme måde, som afdragsbidraget reguleres, d.v.s. med 75 pct. af pris- eller lønstigningstakten.

Denne procedure vil imidlertid være administrativt væsentlig mere vanskelig end den ovenfor nævnte med forholdsmæssigt bortfald af afdragsbidraget på indekslånet efterhånden som de enkelte lejligheder tilsluttes.

Spørgsmål 65:

»Hvilke ændringer i lejelovgivningen er nødvendige for at sikre, at indeksfinansiering af private udlejningsejendomme ikke udhuler kapitalafkastet i disse?«

Svar:

Efter lovforslagets § 60, stk. 3, kan ordinære stigninger i indekslåneydelsen med fradrag af rentebidrag udlignes på lejligheder og lokaler i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje. Udlejeren kan således forhøje lejen i takt med, at afdragene på lånet forhøjes som følge af indeksreguleringen. Indeksreguleringen udgør kun 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller timelønsindekset.

Man vil derfor næppe komme i den situation, at lejen som følge af indeksreguleringen kommer til at overstige det lejedes værdi.

Man vil imidlertid være opmærksom på problemet og lade det indgå i overvejelserne ved den revision af lejelovgivningen, der skal finde sted i efteråret 1982.

Spørgsmål 67:

»Der ønskes en oversigt over, på hvilke punkter byfornyelsesloven efter 2. behandling indeholder en bedre beskyttelse end den eksisterende saneringslov af A (lejerne) og B (ejerne) i byfornyelsesområderne.«

Svar:

I hovedtræk kan nævnes følgende punkter, hvor byfornyelseslovforslaget efter 2. behandling indeholder en bedre beskyttelse af lejere og ejere i byfornyelsesområder, end den eksisterende saneringslov:

A. Boliglejere

1. I § 9, stk. 1, er der indført en offentlighedsperiode om registreringsmateriale m.v., før kommunalbestyrelsen offentliggør et forslag til byfornyelsesbeslutning. Denne offentlighedsfase kendes ikke i saneringsloven.

2. Ved stiftelse af en andelsboligforening kan lejerne vælge at stifte en privat andelsboligforening eller en almennyttig andelsboligforening, jfr. § 14, stk. 4. Efter saneringsloven kan der kun stiftes en privat andelsboligforening.

3. Proceduren for gennemførelse af foranstaltninger, der kan udføres af ejeren af en enkelt ejendom er fastlagt således, at lejerne sikres medindflydelse på projektet, jfr. § 19–21, og et flertal af lejerne kan nedlægge veto mod visse foranstaltninger (§ 19, stk. 5), ligesom en beboer kan kræve visse arbejder udsat (§ 21, stk. 4). Endvidere kan kommunalbestyrelsen tillade gradvis gennemførelse af arbejderne (§ 20, stk. 3). Efter saneringsloven gives der påbud til ejeren om at udføre de arbejder, der er bestemt i saneringsplanen, og samtlige arbejder skal være udført inden for en fastsat frist.

4. I § 24 er der tillagt en fjerdedel af lejerne i en ejendom klageadgang. Efter saneringsloven er det – bortset fra indsigelsesadgangen – kun ejeren, der er klageberettiget.