

områdets forbedring eller for bygningens forbedring, og foranstaltninger, der sikrer bygningens senere forbedring.

*Spørgsmål 79:*

»Ad § 19, stk. 5, nr. 3 og 4.

Der ønskes en fortolkning af begrebet »almen betydning«. Hvilke andre muligheder har beboerne over for beslutninger efter disse bestemmelser? Vil ministeren ændre formuleringerne således, at det af loven fremgår, at der skal være tale om væsentlig betydning?»

*Svar:*

Foranstaltninger er af almen betydning for områdets forbedring, når de ikke blot vedrører den enkelte bygning og boligerne i denne, men har sammenhæng med de øvrige foranstaltninger, der skal gennemføres i byfornylesområdet.

De foranstaltninger, der er af almen betydning for bygningens forbedring, er navnlig en påkrævet opretning af bygningen, således at et fortsat forfald kan standses.

Nr. 4 tager sigte på, at der kan indlægges basisinstallationer i forbindelse med de øvrige forbedringsarbejder i bygningen, således at beboerne kan tilslutte sig basisinstallationerne, efterhånden som de ønsker det.

Det er kommunalbestyrelsen, der afgør hvilke foranstaltninger der kan påbydes udført i medfør af § 19, stk. 5, men kommunalbestyrelsens afgørelse kan indbringes for byfornylesnævnet af ejeren eller mindst ¼ af lejerne, jfr. § 24.

En ændring af »almen betydning« til »væsentlig betydning« vil næppe i praksis medføre en ændret fortolkning af bestemmelsen.

*Spørgsmål 81:*

»Der ønskes en beskrivelse af kompetencefordelingen mellem kommunalbestyrelse – magistrat, boligkommission, huslejenævn og byfornylesnævn i regulerede henholdsvis uregulerede kommuner, især for så vidt angår sager om forbedringernes art og husleje-forhold i boliger henholdsvis erhvervslokaler.«

*Svar:*

De i byfornyleslovforslaget indeholdte regler set i sammenhæng med boligregule-

ringsloven og lejelovens regler må betragtes ud fra følgende hovedsynspunkt:

Det er kommunalbestyrelsen, der som led i byfornylesbeslutningen med byfornylesnævnet som appelinstans påser, hvilke arbejder der med rimelighed bør gennemføres på den enkelte ejendom som led i byfornylesbeslutningen. Til brug for fastsættelsen af den offentlige støtte er det endvidere kommunalbestyrelsen, der efter byfornylesafslutningen foreløbigt afgør, hvilke arbejder der må betragtes som forbedringer, og hvilke arbejder der ikke er værdiforøgende, herunder hvilke som betragtes som vedligeholdelse. Endelig påhviler det kommunalbestyrelsen at påse at den offentligt ydede støtte kommer lejerne til gode. Det er derfor kommunalbestyrelsen der efter byfornylesafslutningen skal påse at lejen fastsættes under hensyn til den ydede offentlige støtte.

Kommunalbestyrelsen er imidlertid ikke egnet som appelinstans for lejerne, i det omfang de måtte ønske at påklage en lejeforhøjelse, enten fordi forhøjelsen ikke svarer til den skete stigning i leje- eller brugsværdien eller fordi lejeforhøjelsen medfører en leje der overstiger det lejedes værdi. Problemet i denne sammenhæng er at kommunalbestyrelsens udgifter til afdragsbidrag til den »tabgivende del« af investeringerne falder i samme omfang som lejen kan sættes i vejret. Der vil således være en fare for interessekollision såfremt kommunalbestyrelsen blev appelinstans for lejerne. På baggrund heraf er det fundet rimeligt at fastholde huslejenævnet/boligretterne som en appellmulighed for så vidt angår spørgsmålene om leje- og brugsværdiforøgelse i relation til lejeforhøjelsen og den endelige lejes størrelse i forhold til det lejedes værdi.

Kompetencefordelingen mellem kommunalbestyrelse/magistrat, byfornylesnævn, huslejenævn og boligretter i relation til huslejefastsættelsen kan herefter beskrives således:

*1. Forudgående afgørelse af hvorvidt en forbedring er rimelig*

Efter boligreguleringsloven kan lejerne indbringe spørgsmålet om en forbedrings rimelighed for huslejenævnet. Nævnet kan herefter tage stilling til om foranstaltningen forekommer rimelig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed