

samt under hensyn til den brugsværdiforøgelse den må forventes at medføre.

Efter byfornyelseslovforslaget er det primært kommunalbestyrelsen der foretager dette skøn med mulighed for lejerne for at indbringe spørgsmålet for byfornyelsesnævnet såvel i regulerede som uregulerede områder. Disse regler må ses under hensyn til at kommunalbestyrelse og byfornyelsesnævn er bedre egnede til at skønne hvilke arbejder det er rimeligt at gennemføre som led i en samlet byfornyelsesbeslutning, samt under hensyn til den offentlige støtte i form af rentebidrag og indekslån med rente- og afdragsbidrag som ydes af kommunalbestyrelsen.

2. Efterfølgende godkendelse af huslejeforhøjelsen efter en forbedring

Efter byfornyelseslovforslaget skal kommunalbestyrelsen efterfølgende godkende den huslejeforhøjelse der er en følge af den gennemførte forbedring. Kommunalbestyrelsen må gøre dette bl.a. ud fra et skøn over brugsværdiforøgelsen og forøgelsen af det lejedes værdi, samt især under hensyn til om lejen er korrekt beregnet ud fra den tildelte støtte.

Af de ovenfor nævnte grunde forekommer det rimeligt at fastholde at lejeforhøjelsen alligevel kan indbringes for huslejenævn eller boligretter, der herefter må påse – ikke om lejen er korrekt beregnet i forhold til den ydede støtte –, men om lejeforhøjelsen overstiger brugsværdiforøgelsen eller bringer lejen op over det lejedes værdi.

3. Efterfølgende lejeforhøjelser

Lejeforhøjelser udenfor byfornyelsesområder kan af lejerne indbringes for huslejenævn/boligretterne. Indbringelse beror imidlertid på lejerne initiativ.

For at sikre at den løbende støtte der ydes efter byfornyelsesloven til stadighed kommer lejerne til gode er det forudsat at enhver lejeforhøjelse bortset fra forhøjelse på grund af skatter og afgifter og forhøjelser der skyldes selve indeksordningen skal forelægges for kommunalbestyrelsen. Også her forekommer det imidlertid rimeligt at fastholde huslejenævnens og boligretternes funktion som en

mulig efterfølgende kontrol, hvis lejerne ønsker sagerne indbragt. Huslejenævn og boligretter må i disse tilfælde også være afskåret fra at bedømme hvorvidt de lejeforhøjelser der er en følge af den ydede offentlige støttes form er korrekt beregnet. Nævns og retternes virksomhed må indskrænkes til en vurdering af brugsværdiforøgelse i forhold til lejeforhøjelser, forholdet til det lejedes værdi og lejeforhøjelser gennemført af andre grunde.

4. Forbedringernes art i forhold til de mulige forhøjelser

Genopretningen af manglende vedligeholdelse kan efter lejelovgivningens ikke medføre huslejeforhøjelser. Disse bestemmelser er ikke ændret ved byfornyelseslovforslagets fremkomst.

Af de ovenfor nævnte grunde forekommer det ikke hensigtsmæssigt at lade kommunalbestyrelsen alene skønne over arbejdernes fordeling mellem forbedringer og vedligeholdelse m.v. Det forekommer derfor rimeligt at også dette spørgsmål kan indbringes for huslejenævnet.

5. Erhvervslokaler

Den ovenfor nævnte beskrivelse gælder i princippet også for så vidt angår rene erhvervslokaler når bortses fra at husleje forhold vedrørende erhvervslokaler ikke kan behandles af huslejenævnet.

Det skal videre fremhæves at der også for så vidt angår gennemtvungelse af afhjælpning af vedligeholdelsesmæssige mangler i princippet kan involveres flere forskellige myndigheder. Vedligeholdelsesmæssige mangler kan i et vist omfang i forbindelse med andre sundhedstruende mangler søges afhjulpet af boligkommissionen efter boligtilsynskapitlet. De samme mangler kan af kommunalbestyrelsen med appel til byfornyelsesnævnet søges afhjulpet som led i en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning. Endvidere kan kommunalbestyrelsen i et vist omfang kræve vedligeholdelsesmæssige mangler afhjulpet efter byggeloven. Dette forhold som allerede eksisterer i dag har ikke givet anledning til væsentlige problemer.