

Ændringerne består herudover i, at de ikke-værdiforøgende arbejder i de i stk. 3 nævnte ejendomme, bortset fra ejerboliger og erhvervsjendomme fremover skal finansieres med et særskilt indekslån, istedet for som nu med ét samlet indekslån dækkende både de værdiforøgende og de ikke værdiforøgende foranstaltninger. Ændringen er en konsekvens af, at det foreslås, jf. bemærkningerne til § 3, nr. 1 og 2, at lån til finansiering af de ikke-værdiforøgende foranstaltninger skal rykke tilbage for al senere låneoptagelse med sikkerhed i ejendommen.

Ved lov nr. 377 af 10. juni 1987 blev det i § 59, stk. 3, præciseret, til hvilke typer ejendomme der kun kunne ydes indekslån med rentebidrag til finansiering af den værdiforøgende del af de støtteberettigede udgifter.

Som én af disse typer ejendomme blev nævnt ejendomme, der på tilsagnstidspunktet overvejende anvendes til erhvervsformål af ejendommens ejer.

Det har vist sig nødvendigt at angive nøjagtigt, hvilke ejendomme der er omfattet af bestemmelsen. Det ønskes derfor i loven præciseret, at grænsen for erhvervsarealets størrelse går ved 80 pct. af bruttoteagearealet som opgjort efter lejelovgivningens bestemmelser.

Til nr. 49 og 54

Ændringen er en konsekvens af forslaget under nr. 53.

Til nr. 50 og 51

Der har været rejst tvivl om, hvorvidt bestemmelserne om, at lejefastsættelsen i § 60 sker efter principperne i boligreguleringslovens kap. II, også omfatter erhvervslejemål. Det ønskes derfor præciseret, at henvisningen til boligreguleringslovens regler kun omfatter lejemål, der helt eller delvis anvendes til beboelse, mens lejen i lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, fastsættes efter lejelovens regler.

Til nr. 52

Der henvises til bemærkningerne til nr. 59.

Til nr. 53

Den foreslåede ændring har den virkning, at spørgsmål om lejeforhøjelse og lejefastsættelse vedrørende beboelseslejligheder i ejendomme, som er omfattet af kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, ikke længere kan indbringes for byfornyelsesnævnet, men udelukkende for huslejenævnet. Herved begrænses klageadgangen i de pågældende situationer til kun at omfatte en administrativ klageinstans. Efter de gældende regler i byfor-

nyelsesloven kan krav om lejeforhøjelse som følge af byfornyelses- eller boligforbedringsarbejdernes gennemførelse af mindst 1/4 af de berørte lejere indbringes for byfornyelsesnævnet. Er mindstekravet ikke opfyldt, kan den enkelte lejer i de kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-V gælder, indbringe kravet om lejeforhøjelse for huslejenævnet efter reglerne i boligreguleringsloven.

For ejendomme, som ikke er omfattet af kap. II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, medfører den foreslåede ændring, at kun den første husleje-forhøjelse og lejefastsættelse kan indbringes for byfornyelsesnævnet. Senere husleje-forhøjelser kan herefter alene indbringes for boligretten.

De foreslåede ændringer skal betragtes i lyset af de igangværende forenklingsbestræbelser. De medfører, at klageadgangen gøres overskuelig og smidig for klageren, idet der fremover kun er én administrativ klageinstans, der afgør tvister mellem ejere og lejere i ejendomme, som er byfornyeede.

Endvidere indebærer ændringerne en væsentlig begrænsning af byfornyelsesnævnenes behandling af lejeforhøjelser, som ikke eller kun i ringe omfang har tilknytning til de gennemførte forbedringsarbejder.

Til nr. 55

Efter den gældende § 60 c afgiver byfornyelsesnævnet efter anmodning fra en kommunalbestyrelse vejledende udtalelser om lejeforhøjelsens størrelse efter byfornyelseslovens § 60. Der findes ikke i boligreguleringsloven en tilsvarende bestemmelse for huslejenævnene.

Efter den i nr. 53 foreslåede ændring af § 60 a, stk. 4, kan kravet om lejeforhøjelse efter § 60 i de kommuner, hvor boligreguleringslovens kap. II-V gælder, af lejerne indbringes for huslejenævnet i stedet for byfornyelsesnævnet. I andre kommuner sker indbringelse fortsat for byfornyelsesnævnet.

For at afskære den dobbeltbehandling, som byfornyelsesnævnet vil komme til at foretage i de tilfælde, hvor nævnet først er fremkommet med en vejledende udtalelse om en lejeforhøjelsens størrelse, og nævnet derefter skal træffe afgørelse om den samme lejeforhøjelse, og for at undgå at pålægge huslejenævnene samme dobbeltbehandling af lejeforhøjelsen som følge af gennemførelse af byfornyelse eller boligforbedringer, foreslås det, at bestemmelsen ophæves.

Til nr. 56 og 57

Ombygningstab som omtalt i § 62 kan opstå på to måder. Der kan dels være tale om, at de arbejder, der gennemføres, ikke giver sig udtryk i en højere handelspris for ejendommen, eller - hvis der er tale om