

[Bollgministeren]

lighed for, at lejeniveauet inden for visse grænser kan variere uafhængigt af forbedringsinvesteringens størrelse ved, at boligministeren har til hensigt at tilkendegive, at lejeniveauet i byfornyede ejendomme kan variere mellem 83 og 100 pct. af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området.

Det foreslås dog, at kommunen kan vælge at nedsætte lejen, såfremt forbedringsinvesteringen bringer lejen op over ca. 83 pct. af almennyttig nyleje til minimum 83 pct. af den almennyttige leje på baggrund af en kvalitativ vurdering af boligen og boligejendommen.

Det foreslås endvidere at indføre en dispensationsadgang for husleje-/byfornyelsesnævn til i konkrete tilfælde at tillade kommunalbestyrelsen at godkende en lavere lejefastsættelse end angivet ved 83 pct.-grænsen.

Herudover foreslås det at etablere en adgang for lejerne til at indbringe den del af lejestigningen for huslejenævn/byfornyelsesnævn, som overstiger den stigning, som lejerne har accepteret som udgangspunkt for projektet.

Endelig foreslås det at indføje en overgangsbestemmelse, hvor boligministeren kan tillade, at byfornyelsen omfattet af allerede vedtagne handlingsplaner samt byområder og ejendomme, hvor der er skabt en berettiget forventning om et lavere lejeniveau efter byfornyelsen, undtages fra de nye lejefastsættelsesregler.

Staten vil som følge af den ændrede lejefastsættelse set over de første 10 år have mindredgifter på ca. 50 mio. kr., hvorimod kommunerne i samme periode vil have mindredgifter på ca. 110 mio. kr.

2. Det foreslås endvidere, at finansieringen af de værdiforøgende arbejder i alle ejendoms-kategorier inkl. almennyttige boliger kan ske valgfrit enten med 30-årige nominallån eller med de nuværende indeksslån, hvorimod det fastholdes, at opretnings- og forbedringsudgiften alene kan finansieres med indeksslån, idet dog ejerboliger fortsat kan få disse udgifter erstattet kontant.
3. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan give påbud om inddragelse af fælles adgangsarealer eller om opførelse af en tilbygning. Det er en betingelse herfor, at påbudet

sker med henblik på etablering af wc, bad eller køkken, og at der foreligger tilslutning fra mindst 60 pct. af beboerne.

4. Lovens bestemmelser om Ungdomsboligfondens anvendelsesområde foreslås udvidet til at omfatte ejendomme, der er omfattet af § 7 i loven, således at der i erhvervs-ejendomme under visse betingelser kan indrettes midlertidige boliger til unge.
5. Det foreslås at ændre byfornyelsesboligsikringen, således at den aftrappes over 4 henholdsvis 9 år mod den gældende aftrapning på 5 henholdsvis 10 år. Ændringen betyder, at beboerne allerede det første år efter byfornyelsesarbejdernes afslutning skal betale 20 pct. henholdsvis 10 pct. af husleje-forhøjelsen. Baggrunden for forslaget er, at det forekommer rimeligt, at lejerne også det første år efter byfornyelsens gennemførelse i et vist omfang skal betale for de gennemførte forbedringer, som de har glæde af. Det foreslås endvidere at ændre beregningsgrundlaget for byfornyelsesboligsikringen, således at den før-leje, som ligger til grund efter forslaget, nu opgøres *med* fradrag af evt. individuel boligstøtte. Det vil sige, at byfornyelsesboligsikringen efter forslaget også dækker den hidtil oppebårne boligstøtte. Samlet vil de foreslåede ændringer i boligstøttereglerne, herunder forøgelsen af udgifterne som følge af den ændrede lejefastsættelse, medføre merudgifter på 2 mio. kr. i 1997 og 4 mio. kr. i 1998.
6. Det foreslås bl.a. for at modvirke tilbageholdenhed i kommunerne med at sætte byfornyelse i gang, at staten påtager sig at refundere kommunerne 75 pct. af eventuelle tab på garantien for endelige realkreditlån til dækning af forbedringsudgifterne mod 50 pct. i den gældende lov.
7. Adgangen til for indkomstskattepligtige ejere at medtage byggelånsrenter som støtteberettigede udgifter foreslås reduceret, idet det herved modvirkes, at der både kan opnås rentefradrag og tilskud til samme udgift. Samtidig pålægges det kommunen at sikre, at der indhentes flere tilbud på byggelån.
8. Der foreslås indført en frist for kommunernes godkendelse af ombygningsregnskaberne efter byfornyelsesloven på 6 måneder.