

forbedringsudgifter« og »ombygningstab«. Definitionerne svarer til de gældende regler.

Det foreslås, at visse udgifter, der i dag betales kontant og indgår i de refusionsberettigede udgifter, overgår til finansiering med indekslån (IS35), hvortil der ydes ydelsesstøtte svarende til hele ydelsen på indekslånet. Det drejer sig om ombygningstab for ejerboliger, udgifter til nedrivning, samt bidrag til Byggeskadefonden.

Byrdefordelingen mellem staten og kommunerne foreslås i princippet opretholdt uændret. Med henblik på en forenkling foreslås det dog, at ydelsesstøtten til ombygningstab mv. i fremtiden deles ligeligt mellem staten og kommunen.

Endelig er det foreslået, at der gives en friere adgang til at videreføre ydelsesbidrag ved omprioritering af nominallån. I forbindelse hermed fastholdes princippet om, at der sker en nedsættelse af ydelsesbidraget svarende til nedsættelsen af ydelsen.

Til § 49

Bestemmelsen, der vedrører fastsættelsen af lejen ved den første lejefastsættelse efter ombygningsarbejdernes gennemførelse, erstatter den gældende lovs § 60, stk. 2-7 og 11.

Stk. 1, der erstatter den gældende lovs § 60, stk. 3, indeholder hovedprincippet for fastsættelsen af den lejeforhøjelse, der kan kræves som følge af ombygningsarbejderne. Lejen forhøjes med et beløb svarende til nettoydelsen på de lån, der optages til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter. For beboelseslejemål kan lejen dog ikke overstige en sammenligningsleje svarende til lejen for nye almene familieboliger i området. Den gældende regel om at kommunalbestyrelsen kan nedsætte den maksimale leje til indtil 83 pct. af sammenligningslejen, der i dag direkte kun fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, er foreslået optaget i lovteksten. Reglen om at lejeforhøjelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen er flyttet til § 50, stk. 3. Den gældende regel om at lejeforhøjelsen kan gennemføres, uanset om lejen derved kommer til at overstige det lejedes værdi, foreslås ophævet som overflødig. Der er ikke herved tilsigtet nogen realitetsændring.

Stk. 2, der vedrører ejendomme, hvor samtlige beboelseslejemål er uudlejede eller opsagt i forbindelse med en beslutning efter loven, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 60, stk. 4.

Det bemærkes, at det af hensyn til muligheden for senere at kunne kræve lejeforhøjelse efter § 52 er nødvendigt at kunne opdele den fastsatte leje i en leje før bygningsfornyelsen og en lejeforhøjelse som følge af bygningsfornyelsen. Hvis en sådan opdeling

ikke foretages, vil betingelserne for at kræve lejeforhøjelse for senere stigninger i driftsudgifterne ikke kunne opfyldes, før den fastsatte leje ikke kan dække kapitalafkast og nødvendige driftsudgifter, som disse er opgjort i boligreguleringslovens kapitel II.

Da både stk. 1 og 2 omfatter såvel beboelseslejemål som andre lejemål, foreslås den gældende lovs § 60, stk. 5, ophævet.

Stk. 3, der vedrører huslejenævnets adgang til for beboelseslejemål at fastsætte en leje, der er lavere end 83 pct. af sammenligningslejen, erstatter den gældende lovs § 60, stk. 6. Det er præciseret, at nævnet kan fastsætte en lavere leje, uanset om en lejebehandling efter stk. 1 medfører en leje, der er højere eller lavere end 83 pct. af sammenligningslejen. Vedrørende indbringelse for byfornylsesnævnet i kommuner, hvor der ikke er nedsat huslejenævn, henvises til bemærkningerne til § 53. Derudover foreslås der kun mindre redaktionelle ændringer.

Stk. 4, erstatter den gældende lovs § 60, stk. 7. Den gældende bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om nævnets adgang til at fastsætte leje, der udgør mindre end 83 pct. af sammenligningslejen, foreslås afskaffet, idet loven indeholder detaljerede regler herom. Endvidere foreslås reglerne om klagefrist fastsat i loven. De foreslåede klagefrister svarer til de frister, der i dag fastsat i bekendtgørelse nr. 1029 af 14. december 1994.

Stk. 5 erstatter den gældende lovs § 60, stk. 2. Indholdet af deklarationen foreslås ændret, således at det præciseres, at lejen skal fastsættes efter byfornylsesloven, så længe der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til lån optaget til finansiering af ombygningsarbejderne. Deklarationen skal tinglyses på alle private udlejningsejendomme med beboelseslejemål, herunder ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger med udlejede beboelseslejemål, samt udlejede ejerlejligheder. Den første lejefastsættelse efter ombygningsarbejdernes gennemførelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. forslagens § 50, stk. 3. Senere lejeforhøjelser skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, men kan af såvel lejerne som kommunalbestyrelsen indbringes for huslejenævnnet henholdsvis byfornylsesnævnet, jf. forslagens § 52, stk. 3.

Stk. 6 erstatter den gældende lovs § 60, stk. 11. Selv om ejeren ikke ønsker at modtage offentlig støtte, skal der tinglyses deklaration om lejefastsættelsen, jf. stk. 5.

Stk. 7 er en ny bestemmelse, der giver boligministeren bemyndigelse til at fastsætte standardsatser for sammenligningslejen. Sådanne standardsatser er i dag fastsat med hjemmel i den generelle bemyndigelsesbestemmelse i den gældende lovs § 65. Sats-