

kan ikke blive boende i ejendommen/kvarteret efter byfornyelsen og flytter. Som oftest til boligforhold der er endnu ringere end den fraflyttede ejendom før byfornyelse.

Byfornyelse med det særlige lejeværdibegreb opfylder derfor ikke det formål at sikre bedre boligforhold for kvarterets nuværende boere.

Det foreslås derfor, at lejen ikke kan overstige en leje, der svarer til det lejedes værdi.

Samtidig foreslås muligheden for, at lejen i særlige tilfælde kan fastsættes højere, at udgå.

Ad nr. 42 og 44

Det foreslås, at den endelige lejeforhøjelse ikke kan overstige den forhøjelse, som lå til grund for lejernes accept af bygningsforbedringsforslaget.

Til nr. 83 og 101

Huslejen i private udlejningsejendomme inkluderer betaling for gennemførelsen af vedligeholdelsesarbejder. Med lovforslaget og de af boligministeren stillede ændringsforslag lægges der op til, at der ikke skal være nogen grænse overhovedet for, hvor stor andelen af vedligeholdelsesarbejder må være i et projekt om aftalt boligforbedring. Der åbnes således op for, at lejerne - fuldt lovligt - kommer til at betale to gange for de samme arbejder. Dette findes i sig selv urimeligt, og det har kraftigt medvirket til, at lejerne i det private udlejningsbyggeri er meget på vagt over for privat byfornyelse. Man kan ikke gennemskue reglerne og er simpelt hen bange for at blive »snydt«.

Med den foreslåede ændring vil dobbeltbetaling ikke længere kunne finde sted.

For beboerne i de private andelsboliger gør dobbeltbetaling sig ikke gældende, hvorfor der ikke foreslås ændringer i den mulighed for ministeren i § 123 til at fastsætte et maksimum for vedligeholdelsesandelen for projekter i private andelsboligforeninger.

Ad nr. 94 og 100

Det foreslås for at forenkle udbetalingsproceduren og for at forenkle den fremtidige lejefastsættelse, at tilskud til aftalt boligforbedring kan udbetales som et engangsbeløb i stedet for løbende over 15 år. Engangsbeløbet fastsættes som den kapitaliserede nutidsværdi af de lø-

bende tilskudsbeløb. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler herom.

Ad nr. 121

Bestemmelsen i byfornyelseslovens § 72, stk. 1, som foreslås videreført i lovforslagets § 166, stk. 1, giver kommunalbestyrelserne mulighed for at påbyde udbedring af sundheds- og brandfare i beboelsesejendomme. Bestemmelsen anvendes imidlertid kun i stærkt begrænset omfang, da det med de nugældende bestemmelser samtidig er en pligt for kommunen at yde økonomisk støtte til de påbudte arbejder. I praksis må de fleste kommuner begrænse sig til at anvende virkemidlerne kondemnering/beboelsesforbud og egentlige byfornyelsesbeslutninger.

Imidlertid findes der et ret stort antal bolig-ejendomme, der udviser så store vedligeholdelsesmangler, at der er tale om sundhedsfare for beboerne. Langt fra alle disse ejendomme er så ringe, at de bør kondemneres eller alternativt underkastes egentlig byfornyelse. Da der er tale om en gruppe ejendomme, hvor de sundhedsmæssige mangler skyldes vedligeholdessvigt, er det vel heller ikke rimeligt at anvende offentlige midler i form af byfornyelse, hvis man kan opnå opfyldelse af vedligeholdelsespligten på anden vis. Det kan man efter eksisterende lovgivning gennem boligreguleringslovens bestemmelser om huslejenævn og tvangsvedligeholdelse via Grundejernes Investeringsfond, men dette forudsætter nogle ret ressourcerstærke beboere, der har kræfter og tålmodighed til at gennemføre en sådan tvangsvedligeholdelsessag.

Mange af ejendommene har ikke sådanne beboere, og forfaldet fortsætter. Her kunne et meget effektivt virkemiddel være at give kommunalbestyrelsen tilsvarende påbudsbeføjelser, som huslejenævnet har.

Det foreslås derfor, at der gives kommunalbestyrelsen mulighed for at påbyde udbedring af sundhedstruende vedligeholdelsesmangler. Udbedringen skal ske inden for rammerne af udlejers vedligeholdelsespligt efter lejelovgivningen og uden offentlig støtte. I tilfælde af, at et påbud sidder overhørig, er der i stk. 4 adgang for kommunalbestyrelsen til at lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning. Bestemmelsen udelukker ikke, at kommunalbestyrelsen kan meddele påbud og meddele tilsagn om støtte til udbedring af vedligeholdelsesmangler.