

ombygningstab. Ombygningstabet er den del af de støtteberettigede udgifter, der ikke medfører nogen leje- eller brugsværdiforøgelse på ejendommen. De øvrige udgifter udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter. Opdelingen svarer til lejelovgivningens sondring mellem forbedring og vedligeholdelse.

Som følge af at byfornyelsesarbejderne i henhold til lovforslaget skal gennemføres efter lejelovgivningens regler, vil det være hensigtsmæssigt at overgå til lejelovgivningens terminologi. Det foreslås derfor, at de støtteberettigede udgifter, der udgør det godkendte støttegrundlag, opdeles i forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter samt nedrivningsudgifter.

#### Til § 14

Det foreslås i § 14, at støtten til vedligeholdelsesudgifterne samt nedrivning ydes i form af kontant tilskud til ejeren. Hensigten er, at ejeren selv skal afholde så stor en del af udgifterne til vedligeholdelsesarbejderne som muligt. Størrelsen af tilskuddet fastsættes derfor af kommunalbestyrelsen efter forhandling med ejeren og ud fra en vurdering af, hvor stor en del af vedligeholdelsesarbejderne, der vil kunne gennemføres uden offentlig støtte. I særlige tilfælde, f.eks. hvor der er tale om helt nedslidte bevaringsværdige ejendomme, og hvor ejeren ikke kan løfte genopretningen af ejendommen, vil kommunalbestyrelsen kunne yde et tilskud, der udgør hele udgiften til vedligeholdelsesarbejderne.

Efter de gældende regler i Indenrigsministeriets lånebekendtgørelse kan kommunalbestyrelsen lånefinansiere 95 pct. af de samlede kommunale byfornyelsesudgifter. Disse regler er fortsat gældende.

#### Til § 15

Da det er hensigten, at forbedringsarbejder skal kunne gennemføres efter byfornyelsesloven på en måde, som giver eksisterende lejere en rimelig tidshorizont til at indrette sig på lejestigningen, foreslås det i *stk. 1*, at lejerne altid har krav på indfasningsstøtte til den del af lejestigningen, der ligger over 155 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal (prismiveau 2004). Bruttoetagearealet opgøres efter bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. Til den del af lejeforhøjelsen, der ligger under 155 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering træffe beslutning om at yde en særlig indfasningsstøtte, således at lejeforhøjelsen ikke slår igennem på én gang, som det sker efter lejelovgivningens almindelige regler.

Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering af, om der skal ydes indfasningsstøtte, skal bygge på forhold

vedrørende lejeforhøjelsens størrelse og arbejdernes og områdets karakter. Der er ikke tale om, at kommunalbestyrelsen skal foretage en individuel vurdering af den enkelte lejers økonomi og betalingssevne. Kommunalbestyrelsen skal på baggrund af et samlet skøn over lejestigningen, værdien af arbejderne for lejerne og lejeforhøjelsen i forhold til det øvrige lejeniveau i området tage stilling til, om der er behov for at yde indfasningsstøtte til de gennemførte forbedringsarbejder. Vurderingen skal foretages for det enkelte lejemål.

Kommunalbestyrelsen skal være opmærksom på spillet mellem de foreslåede genhusningsregler og reglerne om indfasningsstøtte.

Som nævnt ovenfor kan kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering yde indfasningsstøtte til lejere, der bliver boende, på op til to tredjedele af lejeforhøjelsen, når det drejer sig om forhøjelser i intervallet 0-155 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens forhøjelser over dette beløb altid giver ret til den maksimale indfasningsstøtte. Ved indfasningsstøtte i forbindelse med genhusning har lejerne altid ret til indfasningsstøtte på to tredjedele af forskellen mellem lejen i den hidtidige bolig og lejen i genhusningsboligen.

I forbindelse med kommunalbestyrelsens overvejelser om indfasningsstøtte i intervallet 0-155 kr. lejestigning pr. m<sup>2</sup> for lejere, der bliver boende, er det vigtigt for kommunalbestyrelsen at være opmærksom på, at kommunen har mulighed for at give lejerne samme tilbud om indfasningsstøtte, hvadenten lejerne bliver boende eller genhuses, således at lejerne støttømæssigt ligestilles i de 2 situationer.

Indfasningsstøtte ydes til lejeforhøjelsen brutto, det vil sige før udbetaling af individuel boligstøtte.

I *stk. 2* foreslås det, at indfasningsstøtten ydes i 10 år. Efter forslaget nedsættes indfasningsstøtten efter det første år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Det foreslås i *stk. 3*, at indfasningsstøtte kun gives til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den lejer, som var lejer på varslingstidspunktet for huslejeforhøjelsen. Afgørende for, om lejeren kan modtage indfasningsstøtte; er både, at lejeren var lejer af lejemålet umiddelbart før varslingen, og at denne lejer fortsat er lejer på tidspunktet, hvor lejeforhøjelsen i forbindelse med byfornyelsen varsles.

Opmærksomheden henledes på, at ydelse af indfasningsstøtte ikke er en omstændighed, der har betydning for den vurdering, der skal ske i henhold til bestemmelsen i lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 5, stk. 8. Denne bestemmelse fastslår, at