

Jeg kan bekræfte, at lejestigningen efter forbedring beregnes efter lejelovens almindelige regler. Lejerne i byfornyede ejendomme vil derfor som udgangspunkt få den samme lejestigning som lejere, der ikke omfattes af byfornyelse.

Jeg kan endvidere bekræfte, at den rene lejestigning – før indfasningsstøtte og byfornyelsesboligsikring – ligger på et højere niveau end efter de gældende regler.

Spørgsmål 13:

Kan ministeren bekræfte, at lejerne med de foreslåede regler typisk vil blive mindre kompenseret for huslejestigninger – i form af f.eks. indfasningsstøtte og byfornyelsesboligsikring – end de bliver efter de gældende regler i byfornyelsesloven.

Svar:

Efter forslaget skal lejerne ligesom ejerne i højere grad selv betale til de forbedringsarbejder, som gennemføres i forbindelse med byfornyelsen. Med lovforslaget vil huslejen således hurtigere nå det permanente lejeniveau, idet indfasningsstøtten aftrappes over 10 år, mens det permanente lejeniveau først nås efter ca. 22 år efter de nuværende byfornyelsesregler.

Spørgsmål 57:

Ministerens bedes oplyse, om det alene er Huslejenævn og Boligret, der har kompetence til at fastsætte brugsværdiforøgelsen i forbindelse med byfornyelse. Kan fordelingen vedligeholdelse og forbedring indgå i kommunens forhandling om støtte til udlejer, og kan den eventuelt aftalte fordeling mellem udlejer og kommune herom senere tilsidesættes af udlejer via en afgørelse i Huslejenævn og Boligret?

Svar:

Det kan bekræftes, at det i sager, der indbringes for huslejenævn og boligret, er disse instanser, der har den endelige kompetence til at træffe afgørelse om størrelsen af brugsværdiforøgelsen i forbindelse med byfornyelse.

Efter lovforslaget opdeles de støtteberettigede udgifter i forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter i overensstemmelse med principperne i lejelovgivning. Der kan derfor ikke mellem ejer og kommune aftales en anden fordeling.

Det tilføjes, at lejelovens regler om fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse er fastlagt gennem en lang retspraksis. Forhandlingerne med ejeren om støtens størrelse vedrører navnlig udlejers andel af vedligeholdelsesudgifterne.

Spørgsmål 58:

Ministerens bedes oplyse, hvilken lejefastsættelse, der skal kendetegne de lejemaal, der skal sammenlignes med, når Huslejenævn og Boligret skal fastsætte brugsværdiforøgelsen efter forbedring jf. lejelovens § 58. Kan der sammenlignes med lejemaal, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, eller er sammenligningen afgrænset til lejemaal med lejen fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1?

Svar:

Huslejeforhøjelser, der er en følge af byfornyelsesarbejder, er forbedringsforhøjelser jf. § 58 i lov om leje. Det betyder, at udlejer kan kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer den brugsværdiforøgelse, der tilføres det lejede ved byfornyelsen. Der skal således ikke foretages en sammenligning med lejen i andre lejemaal.

Spørgsmål 59:

Såfremt et lejemaal, der er byfornyet efter loven, genudlejes flere gange, kan lejen derefter på noget tidspunkt fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, under henvisning til brugsværdiforøgelsen som følge af byfornyelsen?

Svar:

Lejeforhøjelse for forbedringsarbejder, der er gennemført efter reglerne i lovforslaget, kan aldrig ske efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dette er sikret med bestemmelsen i § 7, nr. 1, i forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om individuel boligstøtte, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og forskellige andre love (Konsekvensændringer som følge af lov om byfornyelse og udvikling af byer) L 74.

Spørgsmål 60:

Ministerens bedes oplyse, hvilke muligheder kommunen har for at stille andre krav, end de, der er nævnt i lovforslaget, til udlejer i forbindelse med byfornyelse. Kan kommunen f.eks. som betingelse for støtte kræve, at mere end 50 pct. af