

derne først påbegyndes efter at kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

Med henblik på at sikre at rentesikring kommer lejerne til gode, foreslås det, at ydelse af rentesikring endvidere skal være betinget af, at der på ejendommen lyses deklaration om huslejeafståelse, uanset om den berørte ejendom ligger i en kommune med huslejeregulering eller ej. Deklarationen skal fastslå, at lejen ikke må overstige den hidtidige leje tillagt eventuel lejeforhøjelse for forbedringsudgifterne efter de sædvanlige regler i lov om leje, men således at forrentningen af investeringen svarer til basisrenten for rentesikring. Lejeforhøjelser kan ske i takt med aftrapning af rentesikringen.

Hvis en ejer, der har fået tilsagn om rentesikring, ikke ønsker at modtage rentesikring, får dette ingen betydning for legeberegningen. Lejen skal beregnes, som om støtte var modtaget. I modsat fald ville man ikke kunne sikre lejerne mod uønskede lejevirkninger af byfornylingsaktiviteten.

Også andelsboliger kan efter forslaget få rentesikring på samme måde som udlejere, hvis de underkaster sig boligministeriets normalvedtægter. Baggrunden for at yde støtte til disse boliger er, at boligudgiften i sådanne ejendomme ikke reduceres via skattereglerne på tilsvarende måde, som tilfældet er for ejerboliger, men at boligudgiften nærmere svarer til udgiften i udlejningsbyggeri. Gennem kravet om vedtagelse af boligministeriets normalvedtægter er det tanken at sikre sig mod en kapitalisering af den ydede støtte i forbindelse med overdragelse af andele.

Til § 55.

Påbud om boligforbedringsarbejder kan tillades gennemført etapevis med kommunens godkendelse efter § 16 stk. 3 og på begæring af en beboer efter § 17 stk. 5. Ved gennemførelsen af senere etaper må realkreditlånet, hvorved første etape blev finansieret, forhøjes og rentesikringen justeres, således at lejudgiften ved den bolig, der forbedres i en senere etape, fra tidspunktet for gennemførelsen af forbedringen bliver nedsat med rentesikring.

Til § 56.

Selv om der ydes rentesikring til forbedringsarbejder, og denne normalt vil bevirke, at boligen kan udlejes og efterspørges, kan der opstå tilfælde, hvor denne støtte ikke er tilstrækkelig til at nedbringe lejen til det lejedes værdi. Alligevel kan det være rimeligt at forbedre en sådan ejendom i for-

bindelse med byfornyelse, og derfor foreslås det, at kommunen i sådanne tilfælde kan yde en grundkapital.

Grundkapitalen svarer til saneringslovens bestemmelser om saneringstab i lignende situationer. Grundkapitalen vil ikke som ved almennyttigt byggeri udgøre en fast andel af byggeudgifterne, men må beregnes individuelt for hver ejendom. Med henblik på at ydelsen af grundkapital kommer lejerne til gode og ikke bliver en støtte til ejeren, er det foreslået, at den lyses som pantehæftelse på ejendommen og senere kan forlanges tilbagebetalt på samme måde som en ydet rentesikring.

Også private andelsboligforeninger kan på samme vilkår som ved rentesikring få grundkapital.

Til § 57.

Efter forslaget kan der ikke ydes rentesikring og grundkapital til ejerboliger, dette gælder også ejerlejligheder, der bebos af ejeren. I mange bebyggelser, der er opdelt i ejerlejligheder, bor der imidlertid både ejere og lejere. Det har derfor været nødvendigt at fastsætte særlige regler om offentlig støtte til bygninger opdelt i ejerlejligheder. Størsteparten af denne boligmasse opfylder de i § 3 nævnte normer for en passende standard, idet disse normer stort set har været stillet som vilkår for opdeling i ejerlejligheder. Imidlertid gjaldt der ikke sådanne vilkår for opdeling i perioden 1966-72, og det må antages, at en del af disse ejendomme vil blive omfattet af byfornylingsforanstaltninger.

Det er foreslået, at der ikke kan ydes rentesikring og grundkapital til bygninger der er opdelt i ejerlejligheder, medmindre det samtidig sikres, at enten bebyggelsen i sin helhed eller den del af bebyggelsen hvortil støtte ydes, påny får status som udlejningsejendom.

Når der i én i ejerlejligheder opdelt bygning skal gennemføres byfornylingsforanstaltninger må ejeren således vælge, om status som ejerlejlighedsejendom skal opretholdes, eller om den - så vidt det er muligt, jfr. nedenfor - skal have status som udlejningsejendom.

Vælges den løsning at bygningen skal forblive en ejerlejlighedsejendom med fortsat mulighed for, at den enkelte ejerlejlighed kan sælges særskilt, er konsekvensen at byfornylings- og boligforbedringsarbejderne skal gennemføres uden støtte fra det offentlige i form af rentesikring og grundkapital, men lejen for de ejerlejligheder, der er udlejet, skal beregnes som om støtten var ydet.