

ning, der lovligt kan opkræves som følge af byfornyelsesarbejderne.

Hertil kommer, at boligministeren i forbindelse med vedtagelsen af byfornylesloven i 1982 under et samråd med Boligudvalget tilkendegav, at det f.eks. i de centrale bydele i Københavns kommune vil være rimeligt at *bevare* ejendomme, hvor ombygningssudgifterne udgør op til 4.500 kr. pr. m<sup>2</sup>, og at huslejen i sådanne ejendomme ikke bør overstige 250-275 kr. pr.m<sup>2</sup> pr. år. Dette svarer tilnærmelsesvis til 80 pct. af rammebeløbet for nyt almennyttigt byggeri og vil i dagens priser svare til 7.700 kr.pr.m<sup>2</sup> i investering og 475-500 kr.pr.m<sup>2</sup> i husleje.

De ovennævnte to forhold har som nævnt stor betydning for opdelingen af de støtteberettigede ombygningssudgifter i henholdsvis værdiforøgende og ikke-værdiforøgende udgifter og har derfor også stor betydning for omfanget af de offentlige udgifter.

Det foreslås, at lejestigningen *for det første* ændres således, at den lejestigning, der skyldes forbedringsarbejderne, skal kunne gennemføres fuldt ud med den foreslåede finansiering og støtte, uanset at den samlede leje herved bringes til at overstige det lejedes værdi, jf. dog næste afsnit.

*For det andet* foreslås det, at der i stedet for det lejedes værdi indføres en ny overgrænse for den samlede leje efter byfornyelsen svarende til lejen i nyt almennyttigt byggeri i det pågældende område.

Udgangspunktet for beregning af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri foreslås at være det aktuelle, geografisk opdelt rammebeløb for en almennyttigt bolig på 75 m<sup>2</sup> inkl. grundudgift. På baggrund heraf beregnes nettokapitaludgiften, dvs. kapitaludgiften med fradrag af den offentlige støtte. Til nettokapitaludgiften lægges herefter de gennemsnitlige driftsudgifter for nyere almennyttige afdelinger for at få den samlede leje.

Både boligministerens tilkendegivelse fra 1982 om lejeniveauet og det lejedes værdi vil således blive erstattet af denne nye overgrænse.

For at tage højde for de forskelle, der kan være fra område til område, og for at give den enkelte kommunalbestyrelse mulighed for som led i den kommunale boligpolitik at fastlægge et lejeniveau tilpasset de lokale forhold, vil det være hensigtsmæssigt, at der skabes mulighed for, at lejeniveauet inden for visse grænser kan variere uafhængigt af forbedringsinvesteringens størrelse.

Boligministeren finder derfor, at det maksimale lejeniveau i byfornylede ejendomme kan variere mel-

lem 83 og 100 pct. af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området opgjort som ovenfor.

Kommunalbestyrelsen kan ikke i sin lejegodkendelse gå under det af boligministeren tilkendegivne niveau jf. dog næste afsnit, såfremt forbedringsforanstaltningerne er af en sådan størrelse, at den efterfølgende leje når op på det tilkendegivne niveau. Kommunalbestyrelsen kan endvidere ikke godkende en leje, som ligger over det niveau, forbedringsinvesteringen vil tilsige. Dette svarer i princippet til retstilstanden idag, idet den gældende tilkendegivelse fra 1982 vil kunne overskrides under forudsætning af en tilstrækkelig 'stor' forbedringsinvestering, såfremt kommunen beslutter sig herfor, og såfremt lejen herefter ikke overstiger det lejedes værdi.

Da det ikke kan udelukkes, at der kan være konkrete tilfælde, hvor den beskrevne lejestigning vil medføre en urimelig leje, foreslås der indført en adgang for huslejenævns/byfornylesnævns til efter den enkelte lejers, den enkelte udlejers eller kommunalbestyrelsens anmodning at fastsætte en leje efter byfornyelsen, som ligger under 83 pct. af lejen i nyt almennyttigt byggeri i området.

Denne adgang til at fastsætte en lavere leje kan kun anvendes i konkrete tilfælde og kun såfremt de betingelser, der er anført i lovbestemmelsen, er opfyldt. Nævnet kan således ved sin afgørelse ikke lægge vægt på andre forhold.

Det er foreslået, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om byfornylesnævns/huslejenævns afgørelser om fastsættelse af en lavere leje. I disse regler vil bl.a. blive fastsat, at nævnet kan træffe afgørelse ud fra, om arealudnyttelsen er væsentligt dårligere set i forhold til nyt almennyttigt boligbyggeri i området, ligesom der kan tages hensyn til, om de umiddelbart tilgrænsende udendørs opholdsarealer til ejendommen må anses for at være utidssvarende, f. eks. ved at der ikke er etableret fælles opholdsarealer. Endelig kan nævnet træffe afgørelse om fastsættelse af en lavere leje, såfremt den enkelte bolig er belastet af miljømæssige gener, uden at der dog er tale om kondemnable forhold, som skal løses ved beslutningens gennemførelse.

I nedenstående tabel er anført de konkrete områdeopdelte beløbsrammer i 1994-niveau. For så vidt angår magistratskommunerne i provinsen - Århus, Odense og Aalborg kommuner - er der fastsat et særskilt maksimalt lejeniveau med henblik på at sikre disse kommuner mulighed for også fremover at godkende et lejeniveau efter byfornyelsen, der svarer til den nuværende praksis i disse kommuner.