

F.t.l. vedr. byfornyelse m.m.

Boligministerens tilkendegivelse vedr. det maksimale lejeniveau for byfornyeede boliger. Kr. pr. m²

Område	Befolkningstal	Maksimalt lejeniveau
København og Frederiksberg kommuner		600-725
Århus, Ålborg og Odense kommuner		550-665
Københavns amt		600-725
Frederiksborg og Roskilde amter	20.000 + Under 20.000	575-695 550-670
Vestsjællands, Fyns, Ribe, Vejle og Århus amter	50.000 + 20-50.000 Under 20.000	510-615 525-630 475-570
Nord-, Sønderjyllands, Bornholms Viborg, Ringkøbing og Storstrøms amter	50.000 + 20-50.000 Under 20.000	500-600 465-560 455-550

Som en konsekvens af det foreslåede lejefastsættelsessystem løftes lejefastsættelsen for byfornyeede boliger i private udlejningsejendomme ud af lejelogivningen og fastsættes herefter alene i byfornyelsesloven, sålænge der ydes støtte eller kunne være ydet støtte efter byfornyelsesloven. Dette svarer til, hvad der gælder for det støttede nybyggeri, idet lejen fastsættes selvstændigt i boligbyggeriloven.

Lejelogivningens sontring mellem forbedringer, som øger boligens værdi, og opretnings- og vedligeholdelsesarbejder, som ikke øger værdien, fastholdes som grundlag for opdelingen af den støtteberettigede udgift i udgifter til forbedring og i udgifter til vedligeholdelse og opretning.

Udgifter til vedligeholdelse og opretning vil fortsat *ikke* påvirke lejen efter byfornyelse.

Tilsvarende retningslinjer foreslås fortsat at gælde for private andelsboliger.

Det foreslås videre, at kommunalbestyrelsen som led i den kommunale boligpolitik tager stilling til den første lejefastsættelse eller lejeforhøjelse efter byfornyelsens gennemførelse. Denne leje kan kun i særlige tilfælde efterprøves af huslejenævn eller byfornyelsesnævn, jf. ovenfor vedr. dispensationsmuligheden samt nedenfor vedr. lejernes muligheder for at ændre kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen.

Kommunalbestyrelsen pålægges således et ansvar såvel over for beboere som ejere for, at det valgte

boligudgiftsniveau er realistisk at gennemføre, idet det vil have betydelige konsekvenser for ikke mindst ejere, stat og kommune, såfremt istandsatte lejemål kommer til at stå tomme.

Med henblik på at skabe mulighed for, at lejerne i private udlejningsejendomme, såfremt de kan godtgøre, at kvaliteten af de gennemførte arbejder afviger væsentligt fra den kvalitet, som ligger til grund for udbudsmaterialet, kan få ændret kommunalbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelsen, foreslås det, at lejerne i sådanne situationer skal kunne anmode byfornyelsesnævnet/huslejenævnet om at tage stilling til, om der foreligger en sådan forskel, at det skal pålægges kommunalbestyrelsen at foretage en fornyet vurdering af, i hvilket omfang de gennemførte ombygningsarbejder kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

For yderligere at åbne mulighed for, at lejerne i private udlejningsejendomme kan få ændret kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen, foreslås der etableret en adgang for lejerne til for huslejenævn/byfornyelsesnævn at indbringe den del af lejestigningen, som overstiger den stigning, som lejerne har accepteret som udgangspunkt for projektet.

Den efterfølgende regulering af lejen sker efter samme principper, som gælder i kommuner, hvor boligreguleringslovens bestemmelser om huslejeregulering gælder. Dette indebærer, at lejen i hele den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offent-