

går ejendomme omfattet af en truffet beslutning efter loven samt for andre områder, hvor der på baggrund af et tilkendegivet konkret lejeniveau efter byfornyelsen, er skabt berettigede forventninger om den fremtidige byfornyelse, herunder især forventninger om det fremtidige lejeniveau.

2. Valgfrihed med hensyn til finansiering

Finansieringssystemet er i den gældende lov udformet således, at forbedringsarbejderne i alle ejendoms-kategorier med undtagelse af private udlejningsejendomme skal finansieres med indeksslån.

For private andelsboliger betyder dette krav, at det senere kan være vanskeligt at optage yderligere lån til fortsat modernisering og vedligeholdelse, idet opskrivningen af indeksslånets restgæld hæmmer muligheden for senere belåning f.eks. af vedligeholdelsesudgifter.

For kommunalt ejede beboelsesejendomme, herunder ejendomme, som kommunen råder over i forbindelse med byfornyelsen, betyder indeksfinansieringen, at det kan være vanskeligt senere at afhænde ejendomme til en privat ejer.

Også for ejerboliger giver den obligatoriske finansiering med indeksslån en række problemer.

Det foreslås derfor, at finansieringen af forbedringer i alle ejendoms-kategorier inkl. almennyttige boliger kan ske valgfrit enten med 30årige nominallån eller med de nuværende indeksslån.

Det fastholdes, at det er obligatorisk, at opretnings- og vedligeholdelsesudgifter alene kan finansieres med indeksslån, idet dog ejerboliger fortsat kan få disse udgifter erstattet kontant.

3. Individuelt veto ved tilbygninger

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen kan give påbud om inddragelse af fælles adgangsarealer eller om opførelse af en tilbygning. Det er en betingelse herfor, at påbuddet sker med henblik på etablering af wc, bad eller køkken, og at der foreligger tilslutning fra mindst 60 pct. af beboerne.

Baggrunden for forslaget er navnlig, at et meget begrænset mindretal af beboerne ved – efter de gældende regler – at nedlægge individuelt veto kan umuliggøre, at der gennemføres rimelige moderniseringer i de øvrige boliger.

Det forudsættes, at den valgte løsning efter kommunalbestyrelsens skøn er konstruktivt nødvendig for gennemførelse af byfornyelsesprojektet samtidig med, at der ikke sker tilsidesættelse af beboernes retssikkerhed.

4. Ungdomsboligfonden

Lovens bestemmelser om Ungdomsboligfondens anvendelsesområde foreslås udvidet til at omfatte ejendomme, der er omfattet af lovens § 7.

Der åbnes herved mulighed for, at der i erhvervs-ejendomme under visse betingelser kan indrettes midlertidige boliger til unge. Erhvervet skal være nedlagt og genanvendelse til erhverv må anses for at være udelukket. Hertil kommer, at bygningen skal være bevaringsværdig.

5. Byfornyelsesboligsikring

Reglerne vedr. byfornyelsesboligsikring foreslås ændret på tre punkter:

1. Lejere, der som følge af byfornyelsens gennemførelse genhuses midlertidigt i op til 6 måneder, forbliver i genhusningsperioden lejere af den fraflyttede lejlighed.

Disse lejere har efter de gældende regler i boligstøtteleven ikke ret til boligsikring til den midlertidigt fraflyttede lejlighed.

For at forenkle disse regler er det foreslået, at der kan ydes boligsikring til den midlertidigt fraflyttede lejlighed i genhusningsperioden, uanset at lejerne ikke bebor lejligheden i denne periode.

Herved lettes administrationen og overskueligheden, idet det bl.a. bliver unødvendigt at omberegne boligsikringen i forbindelse med den midlertidige fraflytning.

2. Byfornyelsesboligstøtte efter de gældende regler beregnes med udgangspunkt i hidtidig leje før fradrag af eventuel boligstøtte. Dette indebærer, at der ydes samme byfornyelsesboligstøtte, uanset om lejeren har fået almindelig boligstøtte til den hidtidige leje.

En lejer, der hidtil ikke har modtaget boligstøtte får herved efter de gældende regler det første år dækket hele den lejestigning, der følger af byfornyelsen (efter den foreslåede ændring 90 eller 80 pct heraf), mens en lejer, der modtog almindelig boligstøtte før byfornyelsen, vil opleve en lejestigning svarende til den hidtidige boligstøtte.

Det forekommer urimeligt, at lejere med lavere indtægter, der hidtil har modtaget boligstøtte, reelt kommer til at få en større lejeforhøjelse som følge af byfornyelse end lejere med højere indtægter, der ikke har fået boligstøtte.

Det er derfor foreslået, at byfornyelsesboligstøtte beregnes med udgangspunkt i den hidtidige leje efter fradrag af boligstøtte, således at der også ydes byfornyelsesboligstøtte til den leje, der hidtil blev dækket af almindelig boligstøtte efter boligstøttelevens kapitel 4.

3. Efter de gældende regler skal lejerne i det første år efter byfornyelsens gennemførelse betale samme