

slutningens gennemførelse, men ikke senere forhøjer, jf. bemærkningerne til nr. 22 og 24.

Til nr. 19-20

Efter de gældende regler om lejefastsættelse i byfornylesloven kan der kræves en lejeforhøjelse for de forbedringer, der gennemføres efter en byfornylesbeslutning, en boligforbedringsbeslutning eller en beslutning om afhjælpning af kondemnable forhold efter § 72. Dette forudsætter, at den lejeaftale, der består forinden ombygningsarbejdernes iværksættelse, ikke opsiges. Den forhøjede leje kan ikke overstige det lejedes værdi.

I lejligheder, der enten er udlejede forud for byfornyelsen, eller hvor lejeren har ønsket at blive varigt genhuset i forbindelse med ombygningsarbejdernes iværksættelse, kan lejen ved genudlejning fastsættes til det lejedes værdi. I beboelseslejligheder i ejendomme med både tomme og udlejede lejligheder i kommuner, hvor boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje finder anvendelse, er adgangen hertil dog begrænset.

Det gældende niveau for lejen i byfornyede ejendomme er endvidere under indflydelse af, at boligministeren i forbindelse med vedtagelsen af byfornylesloven i 1982 under et samråd har tilkendegivet over for Folketingets Boligudvalg, at det f.eks. i centrale bydele i Københavns Kommune vil være rimeligt at *bevare* ejendomme, hvor ombygningsudgifterne udgør op til 4.500 kr. pr. m², og at lejen i sådanne ejendomme normalt ikke bør stige til over 250-275 kr. pr. m². Investerings- og huslejestørrelsen svarer tilnærmelsesvis til 80 pct. af rammebeløbet for nyt almennyttigt boligbyggeri og den tilsvarende nybyggerileje. Under dagens prisindeks svarer dette til ca. 7.700 kr. pr. m² og 475-500 kr. pr. m².

Det er kommunalbestyrelsen, der i første omgang skal tilkendegive niveauet for lejens størrelse efter byfornyelsen i forbindelse med tilsagnet til den enkelte ejer om offentlig støtte til gennemførelse af kommunalbestyrelsens beslutning efter byfornylesloven. Endvidere skal kommunalbestyrelsen i forbindelse med godkendelsen af byggeregnskabet endeligt godkende lejeforhøjelsen eller den nye leje, med mindre spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt for huslejenævnet. I så fald træder nævnets afgørelse i stedet for den kommunale godkendelse af lejen.

Det har i en lang række tilfælde vist sig, at de oven for nævnte faktorer har medført et niveau for lejen efter byfornylesarbejdernes gennemførelse, som ikke står i et rimeligt forhold til den offentligt støttede investering, der er foretaget med henblik på at istandsætte den eksisterende beboelse. I nogle kom-

muner skyldes det lave lejeniveau i byfornyede ejendomme, at huslejenævnet er meget restriktivt i sin vurdering af det lejedes værdi, mens kommunalbestyrelsen i andre tilfælde ved sin godkendelse af lejen har lagt vægt på et lejeniveau, der svarer til det af boligministeren tilkendegivne, uden at der er taget hensyn til, at den foretagne investering langt overstiger det forudsatte investeringsniveau.

Det lave lejeniveau i forhold til den foretagne investering indebærer, at den del af investeringen, der støttes fuldt ud af stat og kommune, kommer til at udgøre en uforholdsmæssig stor del af de samlede investering, idet lejen kun medgår til betaling af ydelser på den i loven foreskrevne finansiering af forbedringerne og dermed af de værdiforøgende ombygningsudgifter.

Det foreslås derfor, at det sikres, at den del af de støtteberettigede ombygningsudgifter, der af kommunalbestyrelsen kan godkendes som forbedringer, i udlejede lejemål kan medføre en lejeforhøjelse, uanset om lejen herved bringes til at overstige det niveau for lejens størrelse, som huslejenævn eller boligret anser for at være det lejedes værdi.

Det foreslås videre, at der fastsættes et nyt maksimalt niveau for den leje der lovligt kan opkræves efter byfornylesarbejdernes gennemførelse. Det foreslås, at dette niveau fastsættes således, at den samlede leje efter byfornylesarbejdernes gennemførelse ikke kan overstige lejen i nyt almennyttigt byggeri i området.

Det er hensigten i henhold til § 65 at fastsætte nærmere retningslinjer for opgørelsen af ovennævnte leje.

Det maksimale lejeniveau vil være geografisk differentieret. Udgangspunktet for den geografiske differentiering er den samme områdeopdeling, som er gældende for fastsættelsen af rammebeløbet for nyt almennyttigt byggeri. Dvs. at der som udgangspunkt opdeles både på forskellige amter samt inden for disse i henhold til kommunens indbyggertal. For så vidt angår magistratskommunerne i provinsen – Århus, Odense og Aalborg kommuner – er det hensigten at fastsætte et særligt 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.

Med hensyn til fastlæggelsen af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri, er udgangspunktet det aktuelle rammebeløb for en almennyttig bolig på 75 m² inkl. grundudgift. På baggrund heraf beregnes nettokapitaludgiften, dvs. kapitaludgiften med fradrag af den offentlige støtte. Til nettokapitaludgiften lægges her-