

efter de gennemsnitlige driftsudgifter for nyere almennyttige afdelinger for at få den samlede leje.

Sammenligningslejen tænkes reguleret en gang årligt d. 1. januar på baggrund af udviklingen i rammebeløbet i det forløbne år. Sammenligningslejen vil herefter have virkning et år frem, og omfatte projekter med regnskabsafslutning i denne periode.

Samtidig foreslås det for at skabe et ensartet lejeniveau, uanset om lejemålene er udlejede eller uudlejede under ombygningen, at lejen i uudlejede lejemål kan fastsættes på samme måde, dvs. at lejen også her vil kunne fastsættes højere end det lejedes værdi, såfremt der er gennemført betydelige forbedringsarbejder, der kan betinge en sådan leje. Det samme foreslås at skulle gælde for privat erhverv, der ombygges til beboelse, samt for etablering af beboelse ved inddragelse af uudnyttede arealer i bygninger, der overvejende indeholder utidssvarende beboelse.

Det bemærkes, at det af hensyn til muligheden for senere at kunne kræve lejeforhøjelse efter det foreslåede stk. 8 er nødvendigt at kunne opdele den fastsatte leje i en leje før byfornyelsen og en lejeforhøjelse efter de foreslåede bestemmelser i stk. 3 og 4. Forretages en sådan opdeling ikke, vil betingelserne for at kræve lejeforhøjelse for senere driftsudgiftstigninger ikke kunne opfyldes, for den fastsatte leje ikke kan dække kapitalafkast og nødvendige driftsudgifter, som disse er opgjort i boligreguleringslovens kap. II.

De foreslåede bestemmelser indebærer, at kommunalbestyrelsen ved sin lejegodkendelse ikke vil kunne tage hensyn til den oven for omtalte minister-tilkendegivelse fra 1982 om lejeniveauets størrelse. Dette vil blive præciseret i det administrationsgrundlag, der vil blive udarbejdet efter lovforslagets vedtagelse.

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 forbedringsinvesteringen størrelse. Herved får kommunalbestyrelsen mulighed for på baggrund af en kvalitativ vurdering af de enkelte boliger og beboelsesejendomme at vælge et lejeniveau inden for de grænser, der er anført nedenfor.

Boligministeren finder derfor, at lejeniveauet i byfornyede ejendomme skal kunne fastlægges af kommunalbestyrelsen i et interval mellem 83 og 100 pct. af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området.

Kommunalbestyrelsen kan ikke i sin lejefastsættelse gå under det af boligministeren tilkendegivne niveau, jf. dog nedenfor, såfremt udgifterne til forbedringsforanstaltningerne er af en sådan størrelse, at den efterfølgende leje når op på det tilkendegivne niveau. Kommunalbestyrelsen kan ikke godkende en leje, som ligger over det niveau, forbedringsinvesteringen vil tilsige, medmindre lejemålet er tomt og udlejes til det lejedes værdi efter byfornyelsens gennemførelse.

Da det ikke kan udelukkes, at der kan være tilfælde, hvor den beskrevne lejefastsættelse vil medføre en urimelig leje, foreslås der i stk. 6 indført en adgang for huslejenævn/byfornyelsesnævn til efter den enkelte lejers eller 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 i stk. 7 foreslået, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om byfornyelsesnævns/huslejenævns afgørelser om fastsættelse af en lavere leje. I disse regler er det bl.a. hensigten at fastsætte, at nævnet kan træffe afgørelse ud fra, om arealudnyttelsen er væsentligt dårligere end i nyt almennyttigt boligbyggeri i området, ligesom der kan tages hensyn til, om de umiddelbart tilgrænsende udenørs opholdsarealer til ejendommen må anses for at være utidssvarende, f. eks. ved at der ikke er etableret fælles opholdsarealer. Endelig er det hensigten at fastsætte regler om, at nævnet kan træffe afgørelse om fastsættelse af en lavere leje, såfremt den enkelte bolig er belastet af miljømæssige gener, uden at der dog er tale om condemnable forhold, som skal løses ved beslutningens gennemførelse.

Den efterfølgende lejefastsættelse i lejemål, der helt eller delvist anvendes til beboelse, sker efter principperne i boligreguleringslovens kap. II i hele den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til de lån, der finansierer de støtteberettigede ombygningsudgifter, idet dog princippet i § 15 a om fri lejefastsættelse ikke finder anvendelse.

For boliger, der er omfattet af boligbyggerilovens bestemmelser, er det foreslået, at den efterfølgende lejefastsættelse – som efter de gældende regler – skal ske efter boligbyggeriloven.

Det er foreslået præciseret, at lejefastsættelsen i hele den mulige støtteperiode – dvs. den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte – sker efter byfornyelseslovens regler, således at der