

- a. Udgangspunktet for indbringelsesadgangen er det af lejerne accepterede og af kommunen godkendte ombygningsprojekt, det antagne og af kommunen godkendte licitationsresultat, kommunens tilsagn, herunder kommunens fordeling af den støtteberettigede udgift i udgifter til forbedringer, som medfører huslejeforøgelse og i udgifter til vedligeholdelse, som ikke medfører huslejeforøgelse samt kommunens fastsættelse af den forventede husleje efter byfornyelsen for hvert enkelt lejemål på dette grundlag.
- b. Såfremt den endelige lejeforhøjelse overstiger den under punkt a opgjorte lejestigning, kan merstigningen indbringes for nævnet. Merstigninger, som kan henføres til projektændringer, ændret kvalitet mv. kan således indbringes. Den del af merstigningen, som kan henføres til den almindelige prisstigning kan ikke indbringes.
- c. Nævnet skal vurdere hvorvidt den samlede stigning som følge af byfornyelsen er udtryk for, at der er opnået en større kvalitet end den kvalitet, der oprindelig var tænkt opnået i henhold til det godkendte projekt. For så vidt nævnet vurderer, at kvalitet og stigning ikke svarer til hinanden, kan nævnet nedsætte stigningen, dog ikke lavere end til den lejestigning, som er opgjort under punkt a, dvs. den af lejerne accepterede stigning.
- For så vidt angår senere lejeforhøjelser, foreslås reglerne om godkendelse forenklet, således at lejeforhøjelser i de kommuner, hvor der er huslejenævn, kan indbringes for dette nævn, mens forhøjelser i andre kommuner kan indbringes for byfornyelsesnævnet. Herved bevares de rettigheder, som lejerne efter de gældende regler har til på en samlet set mindre ressourcekrævende måde at få kontrolleret den nye leje.

Til nr. 23

Det foreslås præciseret, at der først kan kræves regulering af den foreløbige lejeforhøjelse, når kommunalbestyrelsen har godkendt byggeregnskabet, idet kommunalbestyrelsen da samtidig endeligt godkender den nye leje.

Til nr. 25

Det foreslås, at boligafgiften i private andelsboligforeninger fastsættes efter samme principper efter byfornyelsens gennemførelse, som er foreslået for udlejningsejendomme.

Da andelshavere i fællesskab ejer ejendommen og dermed har indflydelse på driften, skønnes det

unødvendigt at fastsætte bestemmelser om senere forhøjelse af boligafgiften.

De foreslåede bestemmelser er i overensstemmelse med, at den administrative praksis vedrørende boligafgiftsfastsættelsen i private andelsboliger efter de gældende regler har fulgt lejefastsættelsen i private udlejningsejendomme.

Til nr. 26-28

Som foreslået under nr. 19 kan der gennemføres en lejeforhøjelse eller boligafgiftsforhøjelse for de gennemførte foranstaltninger, der forbedrer de berørte ejendomme, uanset om det lejedes værdi herved overskrides.

Det foreslås, at der kan ydes offentlig støtte til ombygningstab, som opstår på de nedenfor nævnte måder.

For det første ydes der erstatning eller ydelsesstøtte til den fulde ydelsesbetaling på indekslån, såfremt de støtteberettigede ombygningsudgifter overstiger den værdiforøgelse, der kommer til udtryk som følge af gennemførelsen af forbedringerne.

For det andet ydes der samme støtte, såfremt boligudgiftsforhøjelsen som følge af de gennemførte forbedringer i udlejningsejendomme og andelsboliger bringer den samlede boligudgift op over et niveau, der svarer til lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området eller det niveau, som kommunalbestyrelsen har valgt at godkende i overensstemmelse med den i de almindelige bemærkninger og ovenfor under bemærkningerne til nr. 19-20 omtalte tilkendegivelse om lejeniveauet i det pågældende område.

Boligudgiften før byfornyelsen kan derfor være af betydning for ombygningstabets størrelse.

Den mulighed, som kommunalbestyrelsen efter de allerede gældende regler har for at anfægte boligudgiften før byfornyelsen i private, kommunale og almennyttige udlejningsejendomme samt i private andelsboliger, jf. den gældende § 62, stk. 2, foreslås opstrammet, således at kommunalbestyrelsen i de tilfælde, hvor lejen/boligafgiften inden for de seneste 36 måneder før bekendtgørelsen af en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning skønnes at være hævet til et niveau, der er højere end det lejedes værdi, skal tage skridt til at få denne leje/boligafgift nedbragt til et niveau, der svarer til det lejedes værdi.

Samtidig foreslås adgangen til at få lejen nedsat til det lejedes værdi i private udlejningsejendomme udvidet til også at omfatte de situationer, hvor lejen er hævet i forbindelse med genudlejning inden for den samme periode.