

lig støtte, reguleres på samme måde som omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens bestemmelser.

Disse regler om senere lejefastsættelse vil dog ikke gælde for almenyttigt boligbyggeri og erhvervslejemaal. Senere lejeforhøjelser må her ske efter henholdsvis boligbyggeriloven og erhvervslejeloven.

Klage over den efterfølgende lejeregulering vil kunne indbringes for huslejenævnet i kommuner med huslejeregulering, og for byfornyelsesnævnet i andre kommuner.

Samtidig foreslås det at ophæve kravet om, at kommunalbestyrelsen skal godkende alle senere lejeforhøjelser i hele den periode, hvor der kunne være ydet offentlig støtte til ombygningsudgifterne. Herved undgås en dobbeltbehandling af spørgsmål vedrørende senere lejeforhøjelser, som efter de gældende regler har vist sig at være et ressourceproblem for specielt mindre kommuner.

I forbindelse med det ændrede lejefastsættelsessystem foreslås endvidere ændringer i kommunalbestyrelsens muligheder for at få prøvet lovligheden af den leje, der opkræves før byfornyelsen igangsættes. Størrelsen af førlejen spiller en væsentlig rolle for opdelingen af den støtteberettigede udgift, idet førlejen er afgørende for hvor meget 'plads' der i den efterfølgende husleje er til betaling af kapitallydelser på de investeringer, der er foretaget i henhold til byfornylsesbeslutningen.

De gældende regler på dette område går ud på, at kommunalbestyrelsen kan indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af byfornylsesbeslutningen, med krav om at lejen sættes ned til det lejedes værdi. Det foreslås at skærpe bestemmelsen således, at kommunalbestyrelsen skal indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 36 måneder inden bekendtgørelse af beslutningen, såfremt den skønner, at lejen overstiger det lejedes værdi.

Da der tillige kan ske en forhøjelse af lejen i forbindelse med gendulejning, foreslås bestemmelsen endvidere udvidet til også at omfatte lejen ved gendulejning.

I forbindelse med gennemførelsen af det ændrede lejefastsættelsessystem agtes endvidere reglerne vedr. fremtidig sparet vedligeholdelse ændret.

Efter gældende praksis reduceres de ikkeværdiførende udgifter med op til halvdelen af de fremtidige hensættelser til vedligeholdelse af den byfornylede ejendom.

Når stat og kommune én gang ved dækning af ombygningstab på en byfornyet ejendom har betalt en vedligeholdelse og opretning, som burde have været gennemført løbende, må der stilles krav om sikring

af den offentligt støttede investering. Et sådant krav skal modvirke, at den offentligt støttede investering går tabt ved, at vedligeholdelsen ikke foretages fremover, og samtidig skal det sikre, at ejendommen ikke påny bliver byfornylsesmoden, således at det senere bliver nødvendigt igen at investere offentlige midler i ejendommen.

En sådan sikring er delvist gennemført gennem de regler for drifts- og vedligeholdelsesplaner, som er vedtaget ved lov nr. 438 af 30. juni 1993, men der tages ved disse regler kun hensyn til driften og vedligeholdelsen af byfornylsesforanstaltningerne.

Det er af væsentlig betydning, at de midler, der hensættes til vedligeholdelse, dels er tilstrækkelige dels er til stede og i fuldt omfang kommer ejendommen til gode.

I det kommende administrationsgrundlag vil der være mulighed for – såfremt lejefastsættelsen sker efter de ovenfor skitserede retningslinier – at fastlægge, at der ikke fremover ved opdelingen af de støtteberettigede udgifter i forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter skal tages hensyn til den *fremtidige sparede vedligeholdelse* af ejendommen, som byfornylsesarbejderne medfører. Det vil sige, at de lovpligtige henlæggelser til vedligeholdelse fremover helt og fuldt kan anvendes til den løbende vedligeholdelse og ikke delvist gå til betaling af den opretning, som gennemføres i forbindelse med byfornyelsen.

Det er endvidere hensigten at foretage en vejledningsindsats over for kommunerne med hensyn til vedligeholdelsesstandarden inden byfornyelse af de ejendomme, der påtænkes omfattet af byfornyelsen, for i videst muligt omfang at undgå, at der kan spekuleres i at lade ejendommene forfalde.

Vejledningen vil indeholde omtale af den øvrige lovgivning, som er til kommunernes rådighed. Endvidere vil der blive oplyst om kommunernes muligheder for at udarbejde en overordnet strategi for byfornylsesindsatsen, herunder udnytte samspillet med 'privat byfornyelse' samt visse energitilskud. Endvidere vil mulighederne for at gennemføre spredt byfornyelse samt det hensigtsmæssige i at foretage en tæt tidsmæssig koordinering af planlægning og gennemførelse af byfornyelsen blive omtalt.

Da der bla. med vedtagelsen af overordnede handlingsplaner for større, sammenhængende utidsvarende byområder kan være skabt forventninger hos de berørte parter vedr. den kommende byfornyelse, herunder især forventninger vedr. det fremtidige lejeniveau efter byfornyelsen, er det foreslået at skabe mulighed for, at byfornyelsen i sådanne områder omfattet af en vedtaget plan kan gennemføres på grundlag af de gældende regler vedr. lejefastsættelsen. Tilsvarende muligheder foreslås for så vidt an-