

ikke skal herske usikkerhed om, hvorvidt lejen fastsættes efter lejelovgivningen eller efter byfornyelsesloven.

For at gøre det muligt at gennemføre lejeforhøjelser efter det foreslåede stk. 8 på grund af senere driftsudgiftsstigninger er der indsat en bestemmelse om, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi i den situation skal ses bort fra de forbedringer, der er gennemført som følge af byfornyelsesbeslutningen, og de lejeforhøjelser, der er gennemført efter de foreslåede bestemmelser i stk. 3 og 4.

Byfornyelseslovens regler om efterfølgende lejefastsættelse gælder dog ikke almentydigt boligbyggeri m.v., hvor lejen fastsættes efter boligbyggerilovens regler, ligesom lejen i erhverv vil skulle reguleres efter erhvervslejelovens bestemmelser.

Til nr. 21

Ændringen er en konsekvens af forslagene under nr. 31-32.

Til nr. 22 og 24

Efter de gældende regler skal kommunalbestyrelsen godkende dels den første leje efter byfornyelsen dels senere lejeforhøjelser i hele den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til de værdiforøgende ombygningsarbejder, dog undtaget forhøjelser som følge af stigende skatter og afgifter samt forhøjelser som følge af aftrapningen af den offentlige støtte.

Flere kommuner har henledt opmærksomheden på, at disse regler for kommunerne er stærkt ressourcerelevende, såfremt reglerne overholdes af udlejerne, og at deklarationen om kommunens godkendelse af lejen ikke er en garanti for, at udlejerne ikke alligevel sætter lejen op, medmindre lejerne er aktive.

Bestemmelsen om den kommunale lejegodkendelse er indsat i loven ud fra et ønske om at sikre, at den offentlige støtte til byfornyelsen kommer beboerne til gode.

Det er et væsentligt led i byfornyelseslovens centrale princip, at det er kommunalbestyrelsen, der tager stilling til flest mulige forhold vedrørende byfornyelsens tilrettelæggelse og gennemførelse i den enkelte kommune. Det er for at forenkle disse regler - og for at fastholde, at det er kommunalbestyrelsens opgave som en del af den kommunale boligpolitik at tage stilling til den første lejeforhøjelse eller lejefastsættelse efter byfornyelsens gennemførelse - foreslået, at kommunalbestyrelsens lejegodkendelse begrænses til at vedrøre den første lejefastsættelse efter

ombygningsarbejdernes gennemførelse, hvad enten der er tale om en lejeforhøjelse eller en genudlejningsleje.

Samtidig er det foreslået, at det kun i særlige tilfælde skal være muligt at indbringe spørgsmålet om lejens størrelse ved den første lejefastsættelse, når denne er godkendt af kommunalbestyrelsen, for anden administrativ myndighed, jf. nedenfor samt den i § 60, stk. 6, foreslåede dispensationsadgang.

Herved undgås dobbeltbehandling af den samme lejefastsættelse, idet det efter de gældende regler kan forekomme, at der først foreligger en kommunal lejegodkendelse, hvorpå spørgsmålet om lejens størrelse indbringes for enten huslejenævn eller byfornyelsesnævn. Kommunalbestyrelsen opnår således bedre muligheder for tilrettelæggelse af byfornyelsen, idet kommunalbestyrelsen typisk vil kunne undgå, at den leje, der er lagt til grund ved udmålingen af den offentlige støtte, tilsidesættes.

Med henblik på at skabe mulighed for, at lejerne i private udlejningsejendomme, såfremt de kan godtgøre, at kvaliteten af de gennemførte arbejder afviger væsentligt fra den kvalitet, som ligger til grund for udbudsmaterialet, kan få ændret kommunalbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelsen, foreslås det, at lejerne i sådanne situationer skal kunne anmode byfornyelsesnævnet/huslejenævnet om at tage stilling til, om der foreligger en sådan forskel, at det skal pålægges kommunalbestyrelsen at foretage en fornyet vurdering af, i hvilket omfang de gennemførte ombygningsarbejder kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Nævnet skal således ikke tage stilling til om den godkendte leje svarer til kvaliteten, dvs. nævnet skal ikke vurdere det lejedes værdi, men alene tage stilling til, om den opnåede kvalitet svarer til den kvalitet, der ville kunne forventes i henhold til udbudsmaterialet og til den omkostning, som fremgår af det af kommunen godkendte licitationsresultat.

Som grundlag for lejernes anmodning skal foreligge en syns- og skønrapport, udarbejdet af en uvildig syns- og skønsmand, som sammenligner projektmateriale/projektomkostning med det opnåede resultat og som konkluderer, at der er en væsentlig forskel i en for lejerne negativ retning.

For yderligere at åbne mulighed for, at lejerne i private udlejningsejendomme kan få ændret kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen, foreslås der etableret en adgang for lejerne til for huslejenævn/byfornyelsesnævn at indbringe den del af lejestigningen, som overstiger den stigning, som lejerne har accepteret som udgangspunkt for projektet. Adgangen tænkes nærmere udformet på basis af følgende elementer: