

der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Begrundelsen for ikke at lade indfasningsstøtten indgå i vurderingen af lejevilkårene er, at der er tale om offentlig støtte til nedbringelse af en lejeforhøjelse som følge af byfornyelse.

Den foreslåede bestemmelse i *stk. 4* vedrører den situation, at en lejer, til hvis bolig der ydes indfasningsstøtte, flytter. Når lejeren flytter, bortfalder den del af indfasningsstøtten, som vedrører denne bolig. Nye lejere er ikke berettiget til at modtage indfasningsstøtte. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning.

Det foreslås i *stk. 5*, at indfasningsstøtten udbetales til ejeren. Da lejeforhøjelsen efter arbejdernes gennemførelse i henhold til *stk. 6*, skal beregnes med fradrag af indfasningsstøtten erstatter indfasningsstøtten lejeindtægter hvilket betyder, at denne støtte er skattepligtig for ejeren.

I henhold til forslaget *stk. 6* skal krav om lejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse varsles efter reglerne i lejelovgivning, det vil sige efter boligreguleringsloven i regulerede kommuner og efter lejeloven i uregulerede kommuner. Hvis varsling af lejeforhøjelse i en ejendom beliggende i en ureguleret kommune sker i henhold til lejelovens § 47, det vil sige efter bestemmelserne om det lejedes værdi, må kommunalbestyrelsen som grundlag for fastsættelse af indfasningsstøtten foretage en beregning i henhold til lejelovens § 58, således at den del af lejeforhøjelsen, der relaterer sig til byfornyelsesarbejderne, udskilles. Det krav, der varsles for lejerne, skal beregnes med fradrag af den indfasningsstøtte, kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn om.

Forslaget indebærer endvidere et krav om, at varslingen til lejerne skal indeholde oplysning om vilkårene for aftrapningen af indfasningsstøtten.

Efter forslaget *stk. 7* kan senere lejeforhøjelser, der er en følge af reguleringen af indfasningsstøtten efter *stk. 2*, gennemføres ved, at udlejeren giver lejerne skriftlig besked herom i stedet for at foretage egentlig varsling efter lejelovgivningens regler.

Med henblik på at sikre, at indfasningsstøtten er indregnet korrekt i lejeforhøjelsen og dermed kommer lejerne til gode, foreslås det i *stk. 8*, at kommunalbestyrelsen skal godkende den første lejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse. Kommunalbestyrelsen skal ved sin godkendelse alene tage stilling til, om indfasningsstøtten er indregnet korrekt ved den første

huslejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse. Godkendelsen er en betingelse for, at lejeforhøjelsen kan få virkning.

Lejernes klage over lejeforhøjelsen i øvrigt henhører under huslejenævnets kompetence.

Til § 16

I henhold til *stk. 1* i den foreslåede bestemmelse kan kommunalbestyrelsen stille garanti for byggelån inklusive låneomkostninger, der optages til dækning af de støtteberettigede udgifter, der udgør støttegrundlaget i henhold til § 12 i det omfang, finansieringen ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 65, *stk. 1*.

Efter forslaget *stk. 2* kan kommunalbestyrelsen stille garanti for endelig finansiering af de dokumenterede og af kommunalbestyrelsen godkendte ombygningsudgifter, såfremt det endelige lån er et realkreditlån eller et realkreditlignende lån, ydet af et pengeinstitut. Ved realkreditlignende lån forstås såvel fast forrentede som variabelt forrentede lån, der er ydet med en løbetid, som vil kunne opnås i et realkreditinstitut, herunder at lånet skal afvikles over løbetiden som enten et annuitetslån, et serielån eller et mix-lån. Stående lån, herunder lån med elementer af stående karakter, er således ikke omfattet af bestemmelsens garantimulighed. Det er tilstrækkeligt, at lånet er sikret ved pantebrev, ejerpantebrev med bagvedliggende håndpantebrev samt skadesløsbrev.

Efter den gældende bestemmelse i § 65, *stk. 2*, kan der kun ydes garanti til endelig finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter. Begrundelsen for at udvide bestemmelsen til også at omfatte vedligeholdelsesudgifter er, at kommunalbestyrelsen herved opnår mulighed for, som et led i forhandling af finansieringen med ejeren, at begrænse støtten til en garanti-stillelse frem for kontant tilskud i de tilfælde, hvor denne støtteform er tilstrækkelig.

I *stk. 3* foreslås, at provenuet af lån, hvortil der ydes garanti, ikke må overstige de støtteberettigede udgifter, der udgør støttegrundlaget inklusive låneomkostninger, og de dokumenterede, og af tilsagnet omfattede ombygningsudgifter, for så vidt angår endelig finansiering.

Med henblik på at skabe så stor sikkerhed som muligt for kommunerne såvel som for staten som regarant, foreslås det, at kommunalbestyrelsens garanti-stillelse for byggelån og lån til endelig finansiering betinges af, at lånet ydes mod pant i den forbedrede ejendom.