

erne få bedre mulighed for at blive kvalificerede »medspillere« i forhold til kommune og ejer ved forslaget om, at ejeren har pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projektet, i de tilfælde hvor ejeren vælger at følge kommunens opfordring om at udarbejde et projekt. Forslaget har den fordel, at beboerne ikke vil få oplevelsen af at få et færdigt projekt »presset ned over hovedet«. Forslaget indebærer, at bygningsfornyelsen kan gennemføres etapevis og differentieret baseret på lokale forudsætninger og beboernes behov og ønsker.

Der er ikke foreslået ændringer i beboernes adgang til at nedlægge kollektivt og individuelt veto.

Det foreslås endvidere, at såfremt lejerne ønsker uvildig rådgivning, indgår dokumenterede udgifter hertil som støtteberettiget udgift. Rådgivers kompetence vil være at vejlede, »oversætte«, fortolke og formulere lejernes ønsker til projektet samt se på ejers projekt med »lejernes øjne«. Det er ikke hensigten, at rådgiver skal udarbejde et selvstændigt projekt.

Særligt ved forslaget om den helhedsorienterede byfornyelsesbeslutning er det endvidere som nævnt forventningen, at beboerinddragelsen og en bred repræsentation af de forskellige interesser i området vil blive et meget centralt element i udarbejdelsen og gennemførelsen af kommunens byfornyelsesprogram. For at styrke beboernes indsichts- og forhandlingsmuligheder er der åbnet mulighed for, at der i programmet f.eks. kan indgå oprettelse af byfornyelsescentre i større byområder.

#### Ad. 5:

##### *Støttebestemmelser, herunder forhandlet finansiering*

Der er foretaget en væsentlig omskrivning af lovens regler om huslejestatsættelse og offentlig støtte i forbindelse med bygningsfornyelse med henblik på at gøre reglerne lettere tilgængelige gennem en bedre systematik og formulering.

Efter forslaget er lejefastsættelsen uændret i forhold til den gældende byfornyelseslov. De nuværende regler om lejefastsættelse blev indført ved en lovændring i 1994, hvor overgrænsen for lejeniveauet efter byfornyelsen blev forhøjet til et niveau svarende til lejen i nyt alment boligbyggeri i området. Dette indebærer, at lejerne kommer til at betale, hvis de vælger et højt forbedringsniveau. Disse lejefastsættelsesregler er på grund af ikrafttrædelsesbestemmelserne endnu ikke slået igennem.

De foreslåede regler om finansiering af og offentlig støtte til bygningsfornyelse svarer i det væsentlige til de gældende regler. Den nuværende byrdefor-

deling mellem stat og kommune foreslås ligeledes i det væsentlige opretholdt.

Som noget nyt foreslås det, at kommunerne ved beslutninger om bygningsfornyelse altid skal forhandle finansieringen med ejeren, inden der gives tilsagn om støtte. Forhandlet finansiering kan både omfatte forbedrings- og tabsgivende udgifter, men kerneindholdet er, at der ikke – som i dag – automatisk skal gives fuld offentlig støtte til den del af den samlede ombygningsudgift, som er tabsgivende. Det foreslås derfor, at kommunen skal have mulighed for at indgå en aftale med ejeren om, at den tabsgivende ombygningsudgift helt eller delvist skal finansieres uden støtte. Begrundelsen for forslaget om forhandlet finansiering er, at ejendomsfejeren som udgangspunkt selv bør afholde en del af tabet, som skyldes en manglende vedligeholdelsesindsats. Den offentlige støtte forbeholdes på denne måde i videst muligt omfang den del af ombygningsudgiften, som er forbedringsarbejder.

Hvor stor en del af den tabsgivende ombygningsudgift, der vil kunne gennemføres uden offentlig støtte, vil afhænge af en konkret forhandling mellem kommunen og ejeren. Begge parter vil være interesseret i at opnå et resultat, idet ombygningen måske ellers ikke vil blive gennemført.

Hvis ejendommen ejes af en almen boligorganisation, foreslås det, at der både skal forhandles med boligorganisationen og Landsbyggefonden omkring finansieringen. Boligorganisationernes og Landsbyggefondens hidtidige dækningsområde og aktivitetsniveau forudsættes således samlet set opretholdt. Boligorganisationens og Landsbyggefondens bidrag til finansieringen forudsættes i sin helhed at indgå til hel eller delvis dækning af det opgjorte ombygningstab for projektet. Som en væsentlig støtteyder til tabsdelen vil kommunen dermed opnå en besparelse ved bidrag hertil fra den almene sektor, hvilket må vurderes at give det bedst mulige incitament for kommunen i forhandlingsituationen.

Da Landsbyggefondens byggeskadedestøtte efter lov om almene boliger m.v. ydes svarende til forskellen mellem en beboerbetalning på 1,915 pct pr termin af hovedstolen og ydelsen på et IS-35 lån, foreslås det, at der ved en ændring af lov om almene boliger m.v. etableres hjemmel til, at fonden – i tilfælde, hvor byggeskadedestøtte indgår i projektet – kan yde hele støtten på indekslånet. På denne måde sikres det, at en aftale om, at en del af ombygningstabet gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden, ikke får konsekvenser for lejen. Det forudsættes endvidere, at der efter forhandling med Landsbyggefonden gennemføres en ændring af fondens regulativ, således at den gældende 20-års grænse for støtte til udbedring