

Det er således vigtigt, at kommunerne bliver mere opmærksomme på og udnytter de muligheder for afpasning af byfornyelsesindsatsen – både m.h.t. procedure, lejefastsættelse og støtteomfang – som de forskellige instrumenter åbner mulighed for.

Det foreslås derfor, at reglerne om den private byfornyelse indpasses i det samlede sæt af instrumenter, som den enkelte kommune kan anvende til at løse sit byfornyelsesbehov. Samtidig hermed foreslås ordningen »omdøbt« til »aftalt boligforbedring«.

Som led i indpasningen foreslås det, at anvendelsesområdet for aftalt boligforbedring udvides til igen at omfatte ustøttede private andelsboliger. Disse andelsboliger har været omfattet af lov om privat byfornyelse indtil pr. 1.1.1996, hvor der p.g.a. »flaskehalsproblematikken« indtil videre blev lukket af for gennemførelsen.

Der lægges med forslaget op til, at den enkelte kommune kan træffe en egentlig beslutning om inddragelse af den aftalte boligforbedring. Denne beslutning kan træffes i forbindelse med en beslutning om helheds- og/eller bygningsorienteret byfornyelse eller som en selvstændig beslutning.

Hvis kommunen beslutter at inddrage den aftalte boligforbedring, skal det dog fortsat være frivilligt, om parterne vil gennemføre et renoveringsprojekt efter de foreslåede regler. Forslaget indebærer derfor, at kommunen på baggrund af beslutningen kun kan opfordre parterne til at anvende den aftalte boligforbedring.

Men det er samtidigt vigtigt, at kommunen – efter de samme principper som den kommunale rådgivningstjeneste for privat byfornyelse bygger på – arbejder aktivt for at få gennemført boligforbedringen, dvs. ved at informere om mulighederne og yde den fornødne konsulentbistand m.v.

Parterne skal fortsat selv kunne tage initiativ til at gennemføre aftalt boligforbedring både indenfor og udenfor de af kommunen udvalgte indsatsområder og/eller i de af kommunen udpegede bygninger. Det samme gælder i kommuner, hvor der ikke er truffet beslutning om at inddrage aftalt boligforbedring i løsningen af byfornyelsesbehovet.

Det foreslås samtidig, at behandling af ansøgning om tilskud lægges ud til kommunerne. Det er hensigten, at kommunerne får den samme funktion, som nu ligger i byggesagsrådgiverens funktion. Endelig foreslås den kommunale sagsbehandling delvist at skulle erstatte revisorens funktion.

Forslaget indebærer endvidere en harmonisering af lejertilslutningsreglerne med de gældende regler for offentlig byfornyelse, således at den uanset ejendommens størrelse bliver 50%. Mindretalsrettighederne (veto + erstatningsbolig) i den gældende offentli-

ge byfornyelse foreslås ligeledes at skulle gælde i aftalt boligforbedring. Dette indebærer bl.a., at genhusningspligten overgår fra udlejer til kommunen.

Den eksisterende positivliste i privat byfornyelse omfatter næsten samtlige typer af arbejder, der kan komme på tale ved renovering af en ejendom. Af forenklingsgrunde foreslås positivlisten derfor afskaffet. Det bør være op til parterne selv at afgøre, hvilke arbejder de finder, der er behov for at gennemføre. Men kommunen vil i.f.m. udpegning af hvilke bygninger, der er egnet til renovering efter aftalt boligforbedring, samtidig kunne rådgive parterne om hvilke arbejder, der på grundlag af den kommunale udpegning bør gennemføres.

For at sikre en fornuftig økonomisk balance for både udlejer og lejer foreslås det dog, at der fastsættes et maksimum på 20 pct. for de ydende vedligeholdelsesarbejders andel i det samlede projekt.

Ad. 9:

Bygningsforbedringsudvalg

Det er formålet fremover at sikre bygninger, som helt eller delvis anvendes til beboelse, forsamlingshuse o. lign. i landsbyer og landdistrikter samt fredede og bevaringsværdige bygninger, som helt eller delvis anvendes til beboelse, en mere smidig og målrettet mulighed for at opnå støtte til fortrinsvis udvendig istandsættelse af beboelsesejendomme. Det foreslås derfor at give kommunerne mulighed for at benytte en administrativ ubureaukratisk støttemodel.

Erfaringerne fra gennemførte forsøg i tre kommuner viser, at selv mindre kontante tilskud i form af rentefrie lån har stor betydning for ejernes motivering til uden yderligere støtte at gennemføre genopretning af ejendommene.

Modellen, der bygger på de samme principper, som lå til grund for de nævnte bygningsforbedringsforsøg, skal dels ses som en mere målrettet udmøntning af den vedtagne motiverede dagsorden fra foråret 1996 for landsbyer og landdistrikter dels som en opfølgning af visse forslag og anbefalinger i Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsens rapport fra det tværministerielle udvalg om fredede og bevaringsværdige bygninger fra 1996.

Det foreslås således, at kommuner, som har ønske herom, kan oprette et kommunalt bygningsforbedringsudvalg.

Udvalget sammensættes af repræsentanter fra kommunens tekniske forvaltning eller byplanafdeling, grundejerne, lejerne samt bevarings- eller landsbyforeninger. Udvalget træffer på baggrund af ansøgninger fra ejere beslutning om ydelse af støtte.