

over skal finansiere støtten ved optagelse af realkreditlån med pant i den byfornyede ejendom.

Den kontante erstatning for ombygningstabet medfører væsentlige offentlige mindreudgifter.

Af hensyn til den samlede likviditetsmæssige påvirkning af kommunerne - herunder hensynet til en opretholdelse af det eksisterende aktivitetsniveau i byfornyelsen - skal den kommunale andel af tabsudgifterne dog i et vist omfang efterfølgende kunne finansieres efter Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 989 af 17. december 1998 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Efter de gældende regler i Indenrigsministeriets lånebekendtgørelse har kommunen mulighed for at lånefinansiere samtlige udgifter til dækning af refusionsberettigede udgifter. Det er hensigten at ændre lånebekendtgørelsen, således at låneadgangen til dækning af kommunens andel af såvel de tabsgivende udgifter som de øvrige refusionsberettigede udgifter begrænses til 95 pct. Herved tilskyndes kommunerne til en forstærket fokusering på en beslutnings udgiftskonsekvenser.

Forslaget skal ses i sammenhæng med punkt 4 om kontant betaling af nedrivningsudgifter.

Ad 8:

#### *Kommunal betaling af forbedringsudgifter, der indgår i ombygningstabet*

Efter de gældende regler overføres de forbedringsudgifter, der ikke er plads til inden for huslejloftet (sammenligningsleje, svarende til gennemsnitslejen i alment nybyggeri), til ombygningstabet. Hermed kommer det offentligt finansierede ombygningstab til at bestå af vedligeholdelsesudgifter, som ikke medfører en forbedring af ejendommen, og udgifter, som medfører en forbedring af ejendommen. Støtten til tabet deles efter gældende regler ligeligt mellem staten og kommunen.

Det foreslås, at kommunen fuldt ud skal afholde den offentlige støtte for de forbedringsudgifter, der overføres til tabet som følge af huslejloftet.

Forslaget skal tilskynde kommunerne til at begrænse de meget dyre ombygninger og dermed holde udgifterne nede.

I forbindelse med lovovervågningen vil der blive lagt særlig vægt på at belyse virkningerne af dette forslag, herunder om forslaget vil betyde kvalitetsmæssige forringelser i byfornyelsen.

Forslaget skal ses i sammenhæng med punkt 7 om kontant erstatning for ombygningstabet.

Ad 9:

#### *Forbedret styring af mertilsagn til bygningsfornyelse*

Alle kommuner modtager hvert år en vejledende investeringsramme til beslutninger efter lovens kapitel 3, 6 og 9 om bygningsfornyelse, bygningsforbedringsudvalg og kondemnering. Efterhånden som kommunalbestyrelsen træffer beslutninger, konverterer kommunen den vejledende investeringsramme ved hjemtagelse af bindende tilsagnsramme. Den bindende tilsagnsramme, kommunen hjemtager i forbindelse med, at kommunalbestyrelsen træffer den enkelte beslutning, udgør hovedtilsagnet.

Kommunerne hjemtager i vidt omfang mertilsagn (supplerende tilsagn) til hovedtilsagnet for den enkelte beslutning. I perioden 1990-1999 udgjorde mertilsagn således i gennemsnit ca. 22 pct. af kommunernes samlede bindende investeringsrammer. Den store andel af mertilsagn kan ses som udtryk for, at kommunerne i en række tilfælde ikke - på tidspunktet for hjemtagelse af hovedtilsagn - foretager et tilstrækkeligt præcist skøn over det samlede tilsagnsbehov for beslutningen. Som følge heraf har kommunerne ikke det optimale grundlag for at prioritere omkostningerne ved ombygning i forhold til omkostningerne ved nybyggeri.

Der er ikke efter gældende regler begrænsninger i kommunens mulighed for at give mertilsagn til bygningsfornyelse.

På denne baggrund foreslås det, at kommunernes mulighed for at hjemtage mertilsagn til beslutninger begrænses til maksimalt 10 pct. af kommunens vejledende investeringsramme.

Formålet er at forbedre kommunens grundlag for at vurdere, hvilke arbejder det er nødvendigt at gennemføre på ejendommen og herunder, om en bygning skal ombygges eller nedrives.

Forslaget har endvidere til hensigt at styrke tilrettelæggelsen af den enkelte byfornyelsessag, så det i alle tilfælde sikres, at det foreslåede budget kan holde, herunder at kommunen undersøger og vurderer risikoen for, at der senere opstår f.eks. svampeangreb eller sætningsskader. Endvidere skal ansvarsplaceringen være afklaret, så det klart fremgår, hvad rådgiverne er ansvarlige for, og hvilke senere skader, der kan forventes dækket af forsikringer i stedet for at skulle finansieres med mertilsagn.

Forslaget kan i nogle kommuner nødvendiggøre en opstramning af den kommunale sagsbehandling af byfornyelsesprojekter og eventuelt ændringer i kommunens forretningsgange.