

- De komplicerede lejefastsættelsesregler afskaffes, idet lejelovgivningens almindelige regler anvendes som udgangspunkt.
- Aftalt boligforbedring ophører som selvstændig ordning, idet ordningen indarbejdes i den almindelige bygningsfornyelse.

#### *Forenkling og modernisering*

Et væsentligt formål med reformen er at skabe et langt mere enkelt og moderne regelgrundlag, som gør det lettere og mere fleksibelt for kommuner og borgere at gennemføre byfornyelse.

Den gældende lovgivning indeholder et omfattende og kompliceret regelsæt, der afspejler en mangeårig udvikling i byfornyelsen. Med lovforslaget lægges der op til en omfattende forenkling og modernisering af byfornyelsen, ligesom der sigtes på at deregulere så meget som muligt, således at der fremover alene fastsættes regler, hvor det må anses for helt nødvendigt.

For det første forenkles proceduren for samspil mellem kommunen og ejerne som følge af overgangen til frivillighed. Det betyder, at det ikke længere er nødvendigt med et kompliceret regelsæt om påbud, råde over og ekspropriation.

For det andet forenkles eller afskaffes en række procedureregler for forhold, der allerede er reguleret i lejelovgivningen. Det foreslås således at forenkle proceduren for vedtagelse af projekter for den enkelte ejendom, idet det foreslås at anvende lejelovens procedureregler. Dette indebærer bl.a., at de særlige regler om lejernes vetoret afskaffes, idet ombygninger fremover skal følge den procedure, som følger af lejelovgivningen, og som anvendes ved privat finansierede forbedringer.

Endvidere ophæves de særlige lejefastsættelsesregler, som har været gældende for byfornyeede lejemål, og erstattes af lejelovgivningens almindelige regler om beregning af lejen efter forbedringer.

Endelig lægges der op til en forenkling af regelsættet vedrørende genhusning, idet det foreslås, at i de tilfælde hvor lejere skal have ret til genhusning som følge af lejestigninger, skal lejestigningen for at udløse denne ret være den samme, som ifølge boligreguleringsloven gælder for udlejers forpligtelse til genhusning.

Samlet betyder disse ændringer, at ejeren af en ejendom fremover kan nøjes med at anvende ét regelsæt, idet lejelovgivningens regler også finder anvendelse, når arbejderne gennemføres efter byfornyelsesloven.

For det tredje indføres så fleksible regler for bygningsfornyelsen, at der ikke længere er behov for et

særskilt instrument til den lettere byfornyelse. Det foreslås derfor at lukke aftalt boligforbedring som selvstændig ordning, idet den i stedet indarbejdes i bygningsfornyelsen.

For det fjerde foreslås det, at adgangen til at træffe beslutning om nybyggeri efter regler i byfornyelsesloven ophæves. Støtte til nybyggeri i forbindelse med byfornyelse kan herefter alene ydes efter lovgivningen om støttet byggeri.

For det femte omlægges den offentlige støtte, så den i overvejende grad gives som kontante tilskud. Herved bliver den offentlige støtte mere synlig for modtageren. Samtidig bliver det mere enkelt for kommunerne og borgerne at beregne støttens størrelse.

#### *Målbretning af den offentlige støtte*

Byfornyelsen har hidtil været tilrettelagt som en bred ordning, hvor samtlige kommuner hvert år får andel i investeringsrammen. Med dette forslag ønsker regeringen at målrette støtten mod de dårligste områder og ejendomme. Forslaget betyder, at støtten fremover vil blive givet til de svageste områder, og at den offentlige støtte skal koncentreres i disse områder. Den samlede områdebaserede indsats skal både omfatte nedslidte beboelsesbygninger og deres friarealer samt boligsociale og fysiske områdemæssige forhold, jf. punkt 3.

Med integrationen af den områdebaserede indsats med bygningsfornyelsen er det målet, at der opnås en større synergi mellem offentlige og private investeringer, således at anvendelsen af den offentligt støttede indsats optimeres. Også de private bygningsejere vil generelt få et større udbytte af deres investeringer og dermed få et større incitament til bygningsfornyelse, når kommunen samtidig gør en indsats for at løfte områdets fysiske og sociale miljø.

#### *Øget fokus på frivillighed*

Den gældende byfornyelseslov bygger på et grundlæggende princip om, at det er kommunen, der er initiativtager til beslutninger efter loven. Kommunen planlægger indsatsen og opfordrer ejerne til at byforny ejendommene. Overfor ejere, som ikke ønsker at indgå i istandsættelsesprojekter på de allerdårligste ejendomme, indeholder den gældende lov forskellige tvangsmæssige muligheder, som påbud til ejeren om at gennemføre bestemte arbejder, adgang til tvangs-gennemførelse samt til at råde over ejerens ejendom – om nødvendigt gennem ekspropriation.

I praksis har kommunerne imidlertid i de senere år i stigende grad benyttet sig af en mulighed i loven til