

at gennemføre byfornyelsesprojekter på grundlag af anmodning fra ejere.

Det foreslås, at en ny byfornyelseslov grundlæggende udformes som et tilbud, hvor ejeren får mulighed for at søge tilskud til at gennemføre byfornyelse og ikke som tidligere bliver stillet over for et offentligt krav om byfornyelse.

Fremover vil det være udgangspunktet, at det er ejerens opgave at forbedre og vedligeholde sin ejendom. Kommunen skal imidlertid efter forhandling med ejeren kunne indgå aftale om et offentligt tilskud til nærmere aftalte arbejder på ejendommen. Når initiativet er ejerens, og muligheden for støtte derfor ikke på forhånd er givet, er ejerens motivation til selv at finansiere byfornyelsesarbejder meget større.

Der vil fortsat være mulighed for at gribe ind overfor ejeren i særligt graverende situationer. I tilfælde af sundheds- eller brandfare kan kommunalbestyrelsen som hidtil træffe en beslutning om kondemnering efter regler i byfornyelsesloven. Ved manglende vedligeholdelse og fornyelse kan lejerne i regulerede ejendomme benytte sig af lejelovgivningens muligheder for et huslejenævnspåbud og eventuelt tvangsgennemførelse af arbejderne ved Grundejernes Investeringsfond.

Fra investeringsrammestyring til udgiftsrammestyring

Efter de gældende regler er styringsprincippet for byfornyelsen den investeringsramme, som er fastsat på finansloven. Dette styringsprincip indebærer, at aktivitetsomfanget er fastlagt på forhånd, og at de afledte udgifter skønnes på grundlag heraf.

Ved den foreslåede ændring af styringen af byfornyelsesmidlerne fra investeringsramme til udgiftsramme opnås en bedre gennemskuelighed i de offentlige udgifter, idet de offentlige udgiftskonsekvenser vil være givne, mens den afledte aktivitet vil være et resultat af kommunens konkrete dispositioner.

Om tildeling af ramme til kommunerne se punkt 6.

Øgning af den private medfinansiering

Det er et væsentligt formål med reformen at fortsætte og forstærke en udvikling i retning af, at byfornyelsen finansieres i et samspil mellem offentlig støtte og private investeringer. Reformen bygger derfor på en større grad af frivillighed, hvormed det sikres, at alle parter står mere lige i samarbejdet.

Den statslige og kommunale støtte til et områdes udvikling er et stærkt signal, der kan give de private investorer sikkerhed for, at området er under opgradering.

Et sådant signal har erfaringsmæssigt en positiv selvforstærkende virkning på de private investeringer. Støtten skal derfor gives forlods og dermed trække en økonomisk udvikling af et byområde i gang. Erfaringer fra bl.a. den helhedsorienterede byfornyelse viser, at når det offentlige går foran og investerer i forbedringer af et byområde, følger de private investeringer efter.

Større privat medfinansiering opnås ved følgende indsatser:

- Egenfinansieringen i bygningsfornyelsen øges.
- De store fonde på boligområdet inddrages yderligere i finansiering af byfornyelsen.
- Private følgeinvesteringer fremmes.

Ejers egenfinansiering af bygningsfornyelsen skal øges. Fremover vil udgangspunktet være, at vedligeholdelse og fornyelse af nedslidte ejendomme skal ske på ejerens initiativ og som udgangspunkt for ejerens regning. Ejer vil dog kunne søge støtte til gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder, som ellers ikke vil kunne udføres. Størrelsen af den konkrete støtte skal gennem forhandling tilpasses ejerens økonomiske formåen.

Den hidtidige støtte til forbedringsarbejder bortfalder. Samtidig ændres lejefastsættelsesreglerne, idet lejeforhøjelser i forbindelse med forbedringsarbejder fremover skal følge de almindelige regler i lejelovgivningen. Dette giver ejeren en fordel i forhold til de nu gældende regler, idet det permanente lejeniveau vil ligge på et højere niveau end nu.

For lejerne i de byfornyeede boliger betyder overgangen til lejelovgivningens almindelige lejefastsættelsesregler, at de skal bidrage mere til byfornyelsen. Det foreslås, at lejere, der er omfattet af byfornyelse, fremover skal betale det samme for forbedringer, som lejerne i ejendomme, hvor forbedringerne ikke gennemføres som byfornyelsesarbejder.

Endvidere bortfalder den særlige løbende støtte til lejen, der ydes til alle forbedringsarbejder i alle byfornyeede ejendomme uden hensyn til lejeforhøjelsens størrelse og lejens slutniveau. Samtidig afskaffes byfornyelsesboligsikringen som en konsekvens af forslaget. Kommunen yder under nærmere angivne forudsætninger en særlig indfasningsstøtte, jf. nedenfor under pkt. 9.

Med hensyn til at inddrage fondene på boligområdet forventes der indgået aftale med Grundejernes Investeringsfond om, at fonden for tilsagnsårene 2004 til 2007 årligt refunderer staten 50 mio. kr. pr. tilsagnsårgang.