

sesprojekter, som udgangspunkt har fået tildelt ramme.

Det foreslås, at udgiftsrammen til bygningsfornyelse som udgangspunkt fordeles til kommuner, der ved en konkret ansøgning tilkendegiver, at de ønsker at gennemføre støttet bygningsfornyelse. Fordelingen vil fortsat ske ud fra objektive kriterier.

For at sikre en øget integration mellem områdefornyelse og bygningsfornyelse foreslås

- at der sker en forlods tildeling af ramme til bygningsfornyelse i de områder, hvor der gennemføres en beslutning om områdefornyelse. Rammetildelingen til disse områder sker efter ansøgning og med udgangspunkt i en samlet vurdering af det bygningsmæssige behov i det udvalgte område. Der vil ikke ske fordeling af denne ramme i 2004, da der af proceduremæssige grunde først kan gives tilsagn om særlig bygningsfornyelse til områder i 2005.
- at kommunalbestyrelsen, der gennemfører områdefornyelse, pålægges at prioritere den tildelte bygningsfornyelsesramme, så den primært anvendes til ejendomme beliggende i disse områder i det omfang kommunalbestyrelsen finder det nødvendigt.

Rammen til områdefornyelse tildeles efter konkrete ansøgninger fra kommunalbestyrelsen. Udvalgelsen af områderne sker efter en prioriteret rækkefølge og ud fra nærmere fastsatte kriterier, jf. punkt 4.

#### *Ad 7. Støtte til private udlejningsboliger*

Efter de gældende regler opdeles de støtteberettigede udgifter i værdiforøgende forbedringsudgifter og ombygningstab svarende til lejelovgivningens sontring mellem forbedring og vedligeholdelse. Udlejningsboliger har mulighed for at få støtte til ombygningstab i form af kontant erstatning samt støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter i form af et løbende forbedringstilskud til nedbringelse af huslejen.

Støtten til forbedringsarbejder gives for det første til nedbringelse af ydelsen på forbedringslånet og kommer dermed alle lejere til gode indtil lejen er fuldt opreguleret.

Herudover har alle lejere i byfornyeede ejendomme haft ret til den særlige byfornyelsesboligsikring.

Efter forslaget foretages den samme opdeling mellem udgifter til vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder.

Til *vedligeholdelsesarbejder* i private udlejningsboliger, der ikke kan dækkes af hensatte midler til uændelig vedligeholdelse, foreslås det, at der kan gives støtte i form af kontant tilskud til hel eller delvis betaling af vedligeholdelsesudgifterne. Som udgangs-

punkt skal ejeren selv fuldt ud afholde udgifterne her til. I det omfang, ejeren ikke selv har mulighed for at finansiere vedligeholdelsesarbejderne, kan kommunen dog give tilsagn om hel eller delvis støtte til disse udgifter.

Finansiering af *forbedringsarbejder* foreslås fremover at ske efter lejelovgivningens almindelige regler. Dette betyder for det første, at den lejeforhøjelse, der kan opkræves til finansiering af udgifterne til gennemførelse af forbedringsarbejder, vil blive beregnet på baggrund af en levetidsvurdering, som efter retspraksis tager udgangspunkt i ydelsen på et 20-årigt lån i stedet for som hidtil som ydelsen på et 30-årigt lån. For det andet ophæves byfornyelseslovens selvstændige lejeloft (den såkaldte "sammenligningsleje"). Alle forbedringsarbejder medfører derfor som udgangspunkt lejeforhøjelse.

Anvendelse af lejelovgivningens almindelige regler for huslejeafsættelse vil give ejeren en større tilskyndelse til at gennemføre forbedringsarbejder end de gældende regler. Det skyldes, at ejeren med de almindelige lejelovsregler for forbedringsforhøjelsens beregning opnår et højere løbende afkast af sin investering end efter de nugældende byfornyelsesregler.

For lejerne medfører ændringen omvendt, at de som udgangspunkt må acceptere en større lejestigning som modydelse for de gennemførte forbedringsarbejder end efter de gældende regler. Lejestigningen vil svare fuldstændigt til den lejestigning, lejerne vil opleve, hvis forbedringsarbejderne gennemføres af ejeren uden offentlig byfornylsesstøtte - det vil sige efter lejelovgivningens almindelige regler. Lejerne er således stillet på samme måde som alle andre lejere.

Da der imidlertid kan være tale om relativt store lejestigninger i nedslidte og forældede ejendomme, foreslås det, at kommunen under nærmere angivne forudsætninger yder en særlig indfasningsstøtte, der sikrer en jævn indfasning af lejestigningen. Indfasningsstøtten vil kun kunne gives til de lejere, der bor i ejendommen før byfornyelsen, og som derfor rent faktisk oplever en huslejestigning som følge af byfornyelsen. Indfasningsstøtten kan højst udgøre to tredjedele af lejeforhøjelsen. Lejerne skal således altid selv bære mindst en tredjedel af lejestigningen. Støtten aftrappes over 10 år. Lejere, der flytter ind på et senere tidspunkt, vil derimod ikke få adgang til indfasningsstøtten, da de kender såvel lejemålets kvalitet som lejeniveau inden indflytning.

Som udgangspunkt sigtes på at give kommunerne en betydelig fleksibilitet i tildelingen af indfasningsstøtten.