

investeringsramme i et eller flere år. Dette giver især de mindste kommuner muligheder for at gennemføre projekter, som de - trods opsparingsordning - ellers ville have svært ved at spare investeringsramme op til.

Ad.2. Fjernelse af barrierer for forhandlet finansiering

Loven indeholder i dag regler om forhandlet finansiering, der giver kommunerne mulighed for at optage forhandling med ejeren af en byfornylsesejendom med henblik på at forhandle finansieringen, inden der gives tilsagn om støtte.

Formålet med reglerne om forhandlet finansiering er at få ejerne til at gennemføre så mange arbejder som muligt uden offentlig støtte, således at investeringsrammen til bygningsfornyelse strækkes så langt som muligt, og således at den offentlige støtte kan målrettes til de højest prioriterede opgaver.

Efter de gældende regler skal kommunalbestyrelsen i den opfordring, der sendes til ejeren om at udarbejde projekt, give oplysning om, hvorvidt kommunalbestyrelsen vil optage forhandling med ejeren om finansieringen efter lovens regler og i bekræftende fald, hvilke krav kommunalbestyrelsen vil stille i forbindelse hermed. Samtidig skal kommunalbestyrelsen udmelde den maksimale lejeforhøjelse, som vil blive godkendt efter arbejdernes gennemførelse. Kommunalbestyrelsen kan ikke efterfølgende fravige huslejeudmeldingen i opadgående retning eller stille yderligere krav til ejerfinansiering uden, at opfordrings- og høringsprocedurerne skal gå om. Disse regler stiller kommunalbestyrelsen i en ugunstig forhandlingsposition.

Som det fremgår af By og Bygs evaluering af byfornylsesejendomsloven, udgivet i 2002, er konsekvensen af de gældende regler, at andre uregulerede forhandlings- og aftalemodeller anvendes, og derfor gennemføres den forhandlede finansiering i vidt omfang udenfor lovens regler. Arbejderne, som ejeren skal gennemføre, holdes udenfor beslutningen og registreres således ikke i det administrative edb-system BFO&BFU som en del af beslutningen.

For at sikre at kommunalbestyrelsen under alle omstændigheder afdækker ejerens mulighed for at finansiere en del af ombygningsudgifterne foreslås, at kommunalbestyrelsen bliver forpligtet til at optage forhandling med ejeren om muligheden for, at denne selv finansierer en del af arbejderne.

Med henblik på at forbedre kommunalbestyrelsens position ved forhandlinger med ejeren om, at pågældende selv finansierer en del af ombygningsudgifterne, samt med henblik på at egenfinansiere arbejder registreres som en del af bygningsfornyelsesbeslut-

ningen, foreslås det at fjerne barriererne herfor. For det første foreslås, at kommunalbestyrelsens udmelding af det maksimale lejeniveau alene skal være vejledende. For det andet foreslås at ophæve bestemmelsen om, at ejeren senest i forbindelse med opfordringen skal have oplysning om, hvorvidt kommunalbestyrelsen vil optage forhandling om støtteafkald og i bekræftende fald, hvilke krav kommunalbestyrelsen vil stille i forbindelse hermed. For det tredje foreslås præciseret, at kommunalbestyrelsen kan betinge tilsagnet af, at ejerfinansierede arbejder skal gennemføres, inden støtte udbetales. Det bemærkes, at det er en fordel for ejeren at lade de egenfinansierede arbejder omfatte af beslutningen, idet disse som følge heraf vil være omfattet af dækningsområdet for Byggeskade-fonden vedrørende Bygningsfornyelse.

Ad. 3. Fuld regulering af beboerbetalingen

Efter de gældende regler forhøjes beboerbetalingen efter gennemførelse af byfornyelse med 5 pct. af de værdiforøgende ombygningsudgifter for udlejningsboliger og 6 pct. for andelsboliger. Herefter reguleres huslejen med $\frac{3}{4}$ af prisudviklingen eller lønudviklingen, hvis denne er mindre - den såkaldte valsetaktregulering. Over tid indebærer valsetaktreguleringen en udhuling af lejeforhøjelsens reale værdi, idet reguleringen ikke fuldt ud svarer til pris- og lønudviklingen.

Ordningen er i sin tid indført for at beskytte beboerne i byfornylede ejendomme mod huslejestigninger, der ikke stod mål med beboernes almindelige indkomststigninger. Dette argument har ikke længere samme berettigelse, da både inflation og rente ligger relativt stabilt på et lavt niveau.

Primært med henblik på at imødegå udhulingen af lejeforhøjelsernes reale værdi foreslås det, at den nuværende valsetaktregulering af beboerbetalingen erstattes af en fuld regulering, således at beboerbetalingen hvert år forhøjes med den laveste af pris- eller lønudviklingen.

Forslaget indebærer ikke ændringer i det endelige lejeniveau som følge af byfornyelse, men alene at beboerbetalingen vil nå det endelige niveau i løbet af en kortere årrække end hidtil. Det ventes, at lejerne som følge heraf i højere grad vil være tilskyndet til at prioritere forbedringsarbejderne i den enkelte ejendom.

Ad. 4. Andelsboliger udgår af aftalt boligforbedring

Efter de gældende regler fordeles investeringsrammen til aftalt boligforbedring til private udlejningsboliger og andelsboliger i forholdet $\frac{3}{4}$ og $\frac{1}{4}$.

Det vurderes, at der i forbindelse med støtte til andelsboliger er en særlig risiko for støttespild, idet støt-