

Bestemmelsen vanskeliggør forhandlingerne mellem kommune og ejer, idet kommunalbestyrelsen bliver bundet af de udmeldte krav på et tidspunkt, hvor kendskabet til ejendommen og ejerens økonomi ikke er tilstrækkelig afdækket. Konsekvensen er, at kommunalbestyrelsen ikke har mulighed for at sikre, at ejeren kommer til at bidrage til finansieringen i det omfang, denne reelt har økonomisk mulighed for. Hertil kommer, at kommunalbestyrelsen stilles i en så ugunstig forhandlingsposition, at denne er tilskyndet til at vælge andre uregulerede forhandlingsmodeller i stedet samt indgå aftaler om ejerfinansiering udenfor lovens regler.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 2, om forhandlet finansiering.

Til nr. 2

Den foreslåede ændring i § 57, stk. 1 og 2, der vedrører kommunalbestyrelsens forhandling med ejeren om, at denne selv finansierer en del af ombygningsudgifterne, afløser den gældende § 57.

Efter den gældende bestemmelse i § 57, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen, inden den giver tilsagn om støtte efter § 56, stk. 1, optage forhandling med ejeren af ejendommen med henblik på at aftale, at ejeren giver afkald på støtte til en del af ombygningsudgifterne. Ejes ejendommen af en almen boligorganisation, kan kommunalbestyrelsen optage forhandling med boligorganisationen og Landsbyggefonden om disses finansiering af en del af ombygningsudgifterne.

Efter den foreslåede bestemmelse i § 57, stk. 1, får kommunalbestyrelsen, inden den giver tilsagn om støtte til ombygningsudgifterne, pligt til at optage forhandling med ejeren med henblik på at indgå aftale med ejeren om, at denne selv finansierer en del af ombygningsudgifterne. Hvis ejendommen ejes af en almen boligorganisation, får kommunalbestyrelsen pligt til både at optage forhandling med boligorganisationen og med Landsbyggefonden med henblik på at aftale, at boligorganisationen og fonden finansierer en del af ombygningsudgifterne.

Det hidtil gældende princip om, at den del af udgifterne, som ejeren afholder, ikke skal belaste investeringsrammen, fastholdes.

Efter den gældende bestemmelse i § 57, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen ikke ved forhandlingen stille større krav til ejeren, end denne er oplyst om i forbindelse med opfordringen, jf. § 23.

Det foreslås, at bestemmelsen ophæves. Den foreslåede ændring er en konsekvens af ændringen i § 1, nr. 1, hvorefter § 23, stk. 4, ophæves.

Det foreslås som noget nyt i § 57, stk. 2, 1. pkt., at en aftale om egenfinansiering efter stk. 1, skal fremgå af det tilsagn om støtte, som kommunalbestyrelsen meddeler efter § 56, stk. 1.

Efter de gældende regler om forhandlet finansiering, sker der en registrering af den investering, som ejeren påtager sig efter § 57, men ikke af den investering, som ejeren påtager sig ved aftale udenfor lovens regler. Konsekvensen heraf er, at der ikke kan tilvejebringes oplysninger om det samlede investeringsomfang, hvorved en succesrig egenfinansiering ikke får effekt på den gennemsnitlige subsidieprocent. Ved at stille krav om, at aftale om egenfinansiering skal fremgå af støttetilsagnet, åbnes der mulighed for registrering af disse investeringer. Der vil ved revision af bekendtgørelse nr. 936 af 25. oktober 2001 om vejledende investeringsrammer til bygningsfornyelse m.v. og kommunernes brug af BFO&BFU-systemet blive fastsat nærmere regler om indberetning af disse investeringer, således at disse fremover medregnes som en del den samlede investering vedrørende beslutningen.

Med henblik på at sikre at aftaler indgået efter stk. 1 opfyldes, foreslås det endvidere som noget nyt i § 57, stk. 2, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen får mulighed for at betinge støttetilsagnet af, at de aftalte arbejder gennemføres, før støtte til de øvrige arbejder udbetales.

Til nr. 3

Ændringsforslaget i § 61, stk. 3, 1. pkt., vedrører regulering af beboerbetalinger.

Efter gældende regler i §§ 49 og 55 forhøjes beboerbetalinger ved forbedringer af ejendommen i forbindelse med bygningsfornyelse det første år med 5 pct. af forbedringsudgiften i udlejningsejendomme og 6 pct. i andelsboliger. Herefter forhøjes beboerbetalinger efter gældende bestemmelse i § 61, stk. 3, 1. pkt., hvert år med ¼ af stigningen i nettoprisindekset eller det summariske brancheopdelte lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre - den såkaldte valsetaktregulering.

Det foreslås i § 61, stk. 3, 1. pkt., at grundydelsen på henholdsvis 5 og 6 pct. af de værdiforøgende forbedringsudgifter reguleres fuldt ud. Forslaget indebærer, at beboerbetalingerne hvert år forhøjes med stigningen i nettoprisindekset eller det summariske brancheopdelte lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. For beboerne vil forslaget indebære, at beboerbetalingerne i løbet af en kortere årrække end hidtil vil nå det endelige niveau, men den endelige stigning i beboerbetalingerne vil - isoleret set - være den samme som efter de gældende regler.