

støtte til den del af den samlede ombygningsudgift, som er tabsgivende. Kommunen kan derfor indgå en aftale med ejeren om, at den tabsgivende ombygningsudgift helt eller delvis skal finansieres uden støtte.

Ved anvendelse af bestemmelserne om forhandlet finansiering er kommunen forpligtet til allerede inden forhandlingen med ejeren at give ejeren meddelelse om den maksimale størrelse af den lejeforhøjelse, som kommunen forventer at kunne godkende efter ombygningens gennemførelse. Senere ændringer, som medfører en større lejeforhøjelse en meddelt ejeren, skal modsvares af en tilsvarende lejenedsættelse, eller udmeldingsproceduren skal gå om.

Inddragelsen af privat kapital vurderes at ske i vidt omfang som egenfinansiering, dvs. at kommunen laver en aftale med ejeren om, at visse arbejder gennemføres udenfor beslutningen. Kommunen kan kun i sager, hvor der ikke er givet opfordring til ejeren om ombygning, dvs. i »frivillige sager« betinge udbetaling af støtte i medfør af en bygningsfornyelsesbeslutning af, at ejeren har gennemført de aftalte u støttede arbejder. Arbejder gennemført som egenfinansiering er ikke omfattet af byggeskadedefonds dækning.

Det bør på grundlag af erfaringerne med reglerne om forhandlet finansiering overvejes at ændre disse, så det bliver lettere for kommunerne at inddrage privat kapital i bygningsfornyelsen.

Helhedsorienteret byfornyelse

Helhedsorienteret byfornyelse retter sig mod givne kvarterer og ikke konkrete ejendomme. Der kan blandt andet ydes støtte til etablering af lokale forsamlings- og aktivitetscentre, forbedring af torve og pladser, særlige byøkologiske foranstaltninger, særlige trafikale foranstaltninger m.m.

Kommunen skal sammen med beboerne udarbejde et handlingsorienteret byfornyelsesprogram forud for en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse. Hvorefter Økonomi- og Erhvervsministeriet skal godkende projekterne og herigennem fordele investeringsrammen til helhedsorienteret byfornyelse mellem kommunerne.

Investeringsrammen til helhedsorienteret byfornyelse udgør 150 mill. kr. årligt. To tredjedele af denne ramme skal anvendes i traditionelle byfornyelsesområder, det vil sige i områder med utidsvarende bygningsmasse opført før 1970. Den resterende tredjedel kan anvendes til nyere boligområder i større byer, områder i mindre byer, hvor der er behov for bymæssig udvikling, herunder landsbyer, og til mindre belastede byområder, hvor indsatsen primært er forebyggende.

Kommunerne afholder umiddelbart udgifterne, hvorefter staten refunderer mellem 20 pct. og 50 pct. via refusion til helhedsorienteret byfornyelse. I gennemsnit skønner Økonomi- og Erhvervsministeriet, at staten refunderer 32 pct. af kommunernes udgifter, *jf. tabel 3.2.*

Der er for finansåret 2002 afsat en investeringsramme på 150 mill. kr. til helhedsorienteret byfornyelse.

Bygningsforbedringsudvalg

Bygningsforbedringsudvalg er et udvalg nedsat i kommunalt regi repræsenteret ved to medlemmer fra kommunen, ét medlem der varetager grundejernes interesser, ét medlem der varetager lejernes interesser og ét medlem der varetager bevaringsværdige bygningers og landsbyers interesser.

Bygningsforbedringsudvalget kan yde støtte til bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse samt forsamlingshuse og lignende, der er beliggende i landsbyer med op til 1.000 indbyggere eller i landdistrikter. Derudover kan der ydes støtte til fredede eller bevaringsværdige bygninger, der helt eller delvist anvendes til beboelse. Udvalget træffer beslutning om at yde støtte til konkrete projekter ud fra ejernes ansøgning.

Mindst en 1/3 af de samlede godkendte udgifter til et givent projekt skal finansieres af ejeren eller andre private bidragsydere. Denne andel belaster ikke investeringsrammen for offentlig byfornyelse, idet det kun er den offentlige støtte der medregnes. Det kommunale bygningsforbedringsudvalg yder rente og afdragsfrie lån til den resterende del af de støtteberettigede udgifter. Den statslige og den kommunale del af det rente- og afdragsfrie lån belaster kommunens ordinære investeringsramme til byfornyelse. Staten refunderer i form af refusionsudgifter halvdelen af de kommunale udgifter, *jf. tabel 3.2.* De ydede lån forfalder, som udgangspunkt ved ejerskifte.