

mebeløbet, tillægges den godkendte forbedringsudgift de forbedringsudgifter, som inden for en periode på 3 år før tilsagnstidspunktet er afholdt på ejendommens boliger. Ved forbedringsudgifter forstås alle udgifter af ejeren på ejendommen, herunder vedligeholdelsesudgifter og andre udgifter efter lejelovgivningen, samt alle udgifter, hvortil der er ydet offentlig støtte.

Der er således tale om en ordning, som i princippet allerede er indført for så vidt angår det almennyttige nybyggeri, idet rammebeløbet kun er vejledende for kommunens godkendelse af anskaffelsessummen, og idet kommunen alene bærer de offentlige udgifter til støtte til den del af anskaffelsessummen, som ligger ud over det vejledende rammebeløb.

Da det ikke er hensigten at ændre den gældende adfærd i forbindelse med fredede og egentlig bevaringsværdige bygninger, forslås det, at den ændrede byrdefordeling ikke skal gælde for sådanne bygninger. Disse bygninger er ofte også dyrere at byforny på grund af konstruktioner og fredningskrav.

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

Til nr. 1-5

I § 58 a, som omhandler den statslige garanti for lån til de værdiforøgende udgifter, og i § 66, som omhandler den generelle byrdefordeling mellem stat og kommune, indsættes de relevante steder henvisning til den foreslåede ændrede byrdefordeling.

Til nr. 6

Med bestemmelserne i § 66 a foreslås indført en ændret byrdefordeling mellem stat og kommune, for så vidt angår den offentlige støtte til store ombygningsudgifter. Det foreslås, at såfremt de godkendte forbedringsudgifter til beboelse med tillæg af forbedringsudgifter, som i en periode på indtil 3 år før tilsagnstidspunktet er afholdt på ejendommens boliger, overstiger det vejledende rammebeløb for nyt almennyttige boligbyggeri inkl. udfyldningstillægget på 10 pct., afholder kommunen al offentlig støtte m.v. til det overskydende forskelsbeløb.

Det drejer dig om tabserstatning til ejerboliger og om ydelsesstøtte til tabsgivende udgifter (stk. 3), om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til forbedringsudgifter (stk. 4), om eventuelle tab på garantier for tabslån (stk. 5) og om eventuelle tab på garantier for værdiforøgende lån (stk. 6).

Udgangspunktet for beregning af den del af ombygningsudgifterne, som kommunen skal betale al støtte til (forskelsbeløbet) er således på den ene side

den samlede godkendte forbedringsudgift, dvs. uden fradrag som nævnt i § 59, stk. 2, som er anvendt til ombygning af ejendommens boliger og på den anden side det vejledende rammebeløb.

Det vejledende rammebeløb opgøres på tidspunktet for arbejdernes afslutning, og det foreslås, at det områdebestemte rammebeløb forøges med udfyldningstillægget/byfornelsestillægget på 10 pct., jf. § 23, stk. 1, i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 985 af 14. december 1993 om støttet boligbyggeri. Rammebeløbet inkl. tillæg udgør pr. 1. januar 1996 ca. 11.000 kr. pr. m<sup>2</sup> i Københavns Kommune.

Det foreslås endvidere, at opgørelsen af ejendommens boligareal sker efter samme retningslinjer, som er gældende i lejelovgivningen, jf. Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealer af boliger og erhvervslokaler.

For at undgå tvivl om, hvorvidt forskelsbeløbet skal opgøres som en værdiforøgende eller ikke-værdiforøgende udgift eller som en kombination og dermed for at undgå tvivl om, hvilken type støtte kommunen skal betale, er det i stk. 2 fastsat, at forskelsbeløbet som udgangspunkt omfatter ikkeværdiforøgende udgifter (tab). Kun i det omfang der i den konkrete ombygningssag ikke er tab »nok« til at udfylde hele forskelsbeløbet, omfatter forskelsbeløbet også en del af de værdiforøgende udgifter. I praksis vil det være sådan, at forskelsbeløbet alene udgøres af ikke-værdiforøgende udgifter, men det er fundet hensigtsmæssigt for fuldstændighedens skyld tillige at fastsætte bestemmelser for den situation, at de værdiforøgende udgifter overstiger rammebeløbet.

I § 66 b foreslås, at fredede og bevaringsværdige bygninger bliver undtaget fra den ændrede byrdefordeling. Det er samtidig foreslået, at boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom, herunder om afgrænsningen af bevaringsværdige bygninger.

Det foreslås, at sådanne bestemmelser kommer til at ligge tæt op ad den afgrænsning, som var gældende under den tidligere lov om statstilskud til forbedringsarbejder, den såkaldte 10.000 kr.'s ordning. Fredede bygninger repræsenterer ikke noget afgrænsningsproblem i denne forbindelse, idet forudsætningen her er, at de er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Bevaringsværdige bygninger foreslås afgrænset som følger:

1. Bygninger, der efter gældende lokalplaner og byplanvedtægt skal bevares og derfor ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens samtykke.

2. Bygninger, der er omfattet af tinglyste bestemmelser i medfør af den tidligere landsbygge Lovs § 43, stk. 1, litra c, om bevaring af bebyggelsens ydre fremtræden.