

af byggeskader m.v. ophæves. Byggeskadestøtten vil herefter principielt kunne ydes til alt byggeri opført med tilsagn før 1. juli 1986.

Det forhold, at en del af de tabsgivende arbejder gennemføres uden støtte, medfører ikke, at der kan kræves en højere leje, end hvis arbejderne var gennemført med støtte. Det foreslås endvidere, at ejers andel af finansieringen ikke skal belaste investeringsrammen.

Med henblik på i højere grad af inddrage privat kapital i løsningen af byfornyelsesopgaverne, foreslås det, at realrenteafgiftspligtige institutioner, der finansierer byfornyelsen med egne midler, skal have mulighed for at opnå offentlig støtte til opførelse af nybyggeri som et integreret led i byfornyelsen. Støtten ydes principielt efter lovens almindelige regler. På grund af muligheden for fritagelse for realrenteafgift foreslås det dog, at der ikke skal kunne ydes støtte til nybygningstab. Det er en betingelse for at opnå støtte, at huslejen fastsættes efter lovens regler. Det bemærkes i den forbindelse, at den del af anskaffessummen, der finansieres uden offentlig støtte, ikke vil kunne indgå i beregningen af huslejen.

Det er forudsat, at realrenteafgiftspligtige institutioner, der opfører nybyggeri som led i byfornyelsen både skal kunne opnå offentlig støtte til den værdiforøgende investering efter byfornyelsesloven og fritagelse for realrenteafgift.

Efter lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler mv. kan realafgiftspligtige institutioner inden for en nærmere fastsat kvote opnå fritagelse for realrenteafgift for nybyggeri, der opføres i områder, der er omfattet af en byfornyelsesbeslutning efter den gældende byfornyelseslov (§ 3 b, stk. 1, nr. 3). Efter de gældende regler kan der ikke ydes offentlig støtte til dette nybyggeri. Det er forudsat, at bestemmelsen ændres, således at den kommer til at omfatte nybyggeri, der opføres som led i byfornyelsen og med offentlig støtte efter de foreslåede regler i dette lovforslag. Der vil herom blive fremsat ændringsforslag til lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler mv.

Det foreslås endvidere, at visse udgifter, der efter gældende regler betales kontant og indgår i de refusionsberettigede udgifter, omlægges til lånefinansiering. Det drejer sig om udgifter til nedrivning, bidrag til byggeskadefond og erstatning for ombygningstab til ejerboliger. Det foreslås, at de pågældende udgifter finansieres med indekslån med ydelsesstøtte, der svarer til den fulde ydelse på lånet. Derved undgås det, at omlægningen får konsekvenser for huslejefastsættelsen. Formålet med denne omlægning er at opnå en likviditetsforbedring hos sta-

ten og kommunen, der kan give plads for investeringer som led i gennemførelsen af helhedsorienteret byfornyelse mv. Til gengæld finansieres udgifterne til nogle af de nye initiativer, såsom helhedsorienteret byfornyelse og bygningsforbedringsudvalg, kontant.

Med henblik på at forenkle reglerne om støttens fordeling mellem staten og kommunen, foreslås det, at ydelsesstøtten til tabslån fordeles med 50 pct. til staten og 50 pct. til kommunen, svarende til fordelingen af de refusionsberettigede udgifter.

Det foreslås endvidere, at der gennemføres en mere ubureaukratisk model for kommunernes brug af investeringsrammen.

Ad. 6:

Sikring af byfornyelsesinvesteringen

Ved beslutninger om bygningsfornyelse er det rimeligt, at der stilles krav om sikring af den offentlige investering, når det offentlige – staten og kommunen – har dækket et ombygningstab (dvs. den del af ombygningstudgiften, der ikke medfører en forøgelse af ejendommens værdi) og dermed har betalt for en vedligeholdelse og genopretning, som skal gennemføres løbende.

Ved aftalt boligforbedring er der ikke på samme måde et behov for at sikre den offentlige investering, idet det offentlige ikke yder særlig støtte til et ombygningstab, da vedligeholdelsesandelen søges begrænset ved fastsættelse af et maksimum, og ejere og lejere i øvrigt kan lade ejendommens drift og vedligeholdelse indgå i den samlede aftale.

I den gældende byfornyelseslov findes allerede et regelsæt, som har til formål at sikre de byfornyejede ejendommers vedligeholdelse og dermed den foretagne investering, idet der stilles krav om drifts- og vedligeholdelsesplan for den ombyggede del af en ejendom. Manglende overholdelse af planen kan påklages af lejerne til byfornyelsesnævnet/huslejenævnet, som kan pålægge udlejeren at lade visse foranstaltninger udføre.

Det foreslås, at de gældende regler ved beslutninger om bygningsfornyelse følges op med krav om en drifts- og vedligeholdelsesplan for hele bygningen samt friarealer, som hvert 5. år revideres, således at der løbende tages stilling til vedligeholdelsestilstanden. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen påser planernes overholdelse, og at den får pligt til at indbringe spørgsmål for byfornyelsesnævnet/huslejenævnet om manglende overholdelse af planerne, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, om ejendommens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes. Nævnets sanktionsmidler