

foreslås at være de samme som i boligreguleringsloven, hvilket medfører, at nævnet bl.a. skal kunne beslutte at nedsætte lejen, indtil drifts- og vedligeholdelsesplanen igen følges.

Ad. 7:

Nybyggeri

Det foreslås, at der gives mulighed for at opføre nybyggeri som et integreret led i byfornyelsen.

Hensigten er at modvirke, at der gennemføres meget dyre ombygninger, hvor det efter en samlet økonomisk kvalitetsmæssig og arkitektonisk vurdering ville være mere hensigtsmæssigt at nedrive en bestående bygning og erstatte denne med nybyggeri.

Det foreslås, at nybyggeriet skal kunne opføres af såvel almene boligorganisationer som private bygherrer, herunder realrenteafgiftspligtige institutioner. Nybyggeriet skal også kunne opføres som private andelsboliger. Hensigten er at sikre den størst mulige variation og kvalitet i nybyggeriet.

Det skal være frivilligt for kommunen, om den vil benytte denne mulighed. Der skal således fortsat være mulighed for at foretage ombygninger, selv om udgifterne herved (væsentligt) overstiger udgifterne ved nybyggeri. Dette kan f.eks. være velbegrundet, såfremt væsentlige fredningsmæssige, arkitektoniske eller planmæssige forhold mv. taler herfor.

Muligheden for nybyggeri forbeholdes principielt huludfyldninger, dvs. hvor der i forbindelse med en byfornylelsesbeslutning opstår et hul fortrinsvis i randbebyggelsen. Det udelukker ikke, at der i det samme område kan gennemføres flere huludfyldninger, eller at en huludfyldning kan omfatte tomterne efter flere nedrevne naboejendomme. Det skal dog ikke være muligt at anvende bestemmelsen i tilfælde, hvor den overvejende del af bygningerne i et område eller bygningene i et helt område nedrives.

Det foreslås, at der fastsættes en nedre grænse for de forventede ombygningsudgifter, for hvornår nybyggeri kan indgå som alternativ til ombygning. Det er hensigten at fastsætte en grænse på ca. 9.000 kr. pr. kvm i hovedstadsområdet og i øvrigt med en geografisk graduering svarende til rammebeløbet for det almene byggeri. Ved fastlæggelsen af denne grænse er der lagt vægt på, at nybyggeri i forhold til ombygninger typisk vil have en højere kvalitet, længere levetid, lavere vedligeholdelsesudgifter samt være mere energiøkonomisk.

Finansieringen af nybyggeriet sker efter byfornylelseslovens regler. Udgifterne til nedrivning af den bestående bebyggelse finansieres med et indeksslån, hvortil der ydes ydelsesstøtte svarende til den fulde ydelse på indeksslånet, jf. afsnit 5.

Det foreslås, at lejeafstættelsen sker med udgangspunkt i byfornylelseslovens regler, således at den ikke kan overstige en sammenligningsleje svarende til lejen i nye almene familieboliger i området. Det foreslås endvidere, at der ikke skal være mulighed for at nedsætte lejen til 83 pct. af sammenligningslejen.

Den del af den godkendte anskaffelsessum, der ikke kan indgå i beregningsgrundlaget for lejen foreslås betegnet som nybygningstab. Det foreslås, at nybygningstabet finansieres og støttes på samme måde som ombygningstab. Det foreslås dog, at der ikke skal kunne ydes støtte til nybygningstab vedrørende nybyggeri, der opføres af realrenteafgiftspligtige institutioner med henblik på udlejning.

Nybyggeriet foreslås omfattet af reglerne om vejledende rammebeløb. I det omfang der opføres almene boliger og private andelsboliger, og rammebeløbet (inkl. in-fill tillæg) overskrides, må kommunen selv betale den fulde offentlige støtte til det overskydende beløb. Overskridelsen belaster ikke kommunens tildelte investeringsramme.

Ved privat udlejningsbyggeri skal der ikke kunne ydes offentlig støtte til overskridelsen.

Ad 8:

Aftalt boligforbedring

Det foreslås, at lov om privat byfornyelse ophæves som en selvstændig lov og i ændret form indarbejdes i lovforslaget som et kapitel om aftalt boligforbedring.

Baggrunden herfor er bl.a., at det af Statens Byggeforskningsinstituts evaluering af lov om privat byfornyelse (marts 1995) fremgår, at der har været meget stor tilfredshed med ordningen i de private udlejningsejendomme, hvor man har brugt den.

Men målt ud fra investeringsomfang må det dog erkendes, at den private byfornyelse har haft en behersket succes i sin primære målgruppe, de private udlejningsejendomme. Samtidig skønnes kommunerne ikke i særligt stort omfang at medtage den private byfornyelse i deres overordnede kommunale boligpolitik som et supplement til den (tungere) offentlige byfornyelse.

En implementering af de oprindelige hensigter med den private byfornyelse skønnes på baggrund af de hidtidige erfaringer derfor at forudsætte et (endnu) bedre samspil mellem de forskellige byfornylsesinstrumenter.

For at nå dette mål, må den private byfornyelse i langt højere grad synliggøres som et af flere instrumenter, som den enkelte kommune kan anvende til løsning af det samlede byfornylelsesbehov.