

tilbuddet om særlig uvildig rådgivning, vil udgifterne hertil udgøre 2,3 mill. kr. pr. tilsagnsår. I de enkelte år vil muligheden for rammetræk til ordinær byfornyelsesaktivitet være tilsvarende mindre.

Udgiften til uvildig rådgivning til lejerne betales fuldt ud af det offentlige, med halvdelen til henholdsvis stat og kommuner. De offentlige udgifter i forbindelse med en årlig ramme vil blive fordelt over flere år. Det samlede årlige udgiftsniveau vil derfor først blive nået i år 2002, hvor de offentlige udgifter med de anførte forudsætninger vil udgøre 2,3 mill. kr. De samlede offentlige merudgifter skønnes at udgøre ca. ½ mill. kr. i 1998 stigende til 1 mill. kr. i 1999, ca. 1½ mill. kr. i 2000 og ca. 2 mill. kr. i 2001.

#### 6. Forhandlet finansiering

Efter de gældende finansieringsregler gives der i alle tilfælde fuld offentlig støtte til den tabsgivende del af en ombygningsudgift. For i højere grad at koncentrere den offentlige støtte om forbedringsarbejder, foreslås det at give kommunerne pligt til og mulighed for i den enkelte sag at forhandle finansieringen med bygnings ejeren. Efter forhandling skal kommunen og ejeren således kunne aftale, at ejer selv afholder en del af udgifterne, hvorved der kun skal ydes offentlig støtte til en del af den samlede ombygningsudgift. Der kan ikke ydes støtte til ejerens aftalte udgiftsandel efter reglerne om aftalt boligforbedring eller en bygningsforbedringsudvalgsordning. Ejerens andel af finansieringen belaster ikke investeringsrammen.

Huslejen skal beregnes, som om fuld støtte er ydet, hvormed det sikres, at huslejen ikke berøres af en evt. forhandlet finansiering.

Med de gældende regler udgør ombygningstabt ca. 35 pct. af det samlede tilsagn til ordinære ombygningsarbejder efter byfornyelsesloven. Hvis det antages, at skønsmæssigt 15 pct. af tabsandelen ejerfinansieres uden offentlig støtte, opnås ejerfinansiering til et investeringsbeløb på årligt knap 115 mill. kr., ved et årligt tilsagn til ordinære ombygningsarbejder på ca. 2.160 mill. kr. Forslaget vil medføre offentlige mindreudgifter til ydelsesstøtte, idet ejerfinansieringen medfører en tilsvarende reduktion af låneoptagelsen til finansiering af ombygningstabt. Effekten heraf vil først vise sig efter nogle år, idet hovedparten af det ombygningstab, der herved overføres til ejerfinansiering, normalt ville blive finansieret med lange indeksslån. Forslaget skønnes på den baggrund at medføre samlede offentlige mindreudgifter på godt ½ mill. kr. i 1998, ca. 2½ mill. kr. i 1999, ca. 7 mill. kr. i 2000 og ca. 14½ mill. kr. i 2001. Besparelsen er i det enkelte år ligeligt fordelt på stat og kommune.

#### 7. Nybyggeri (udfyldningsbyggeri)

For at styrke nybyggeriet som et realistisk alternativ til dyre ombygningsarbejder foreslås det, at der gives mulighed for at gennemføre nybyggeri efter byfornyelseslovens finansieringsregler. Baggrunden herfor er, at ombygningsudgiften for enkelte ejendomme i visse tilfælde kan gå op til et niveau på 15.000 kr. pr. m<sup>2</sup> eller mere, d.v.s. væsentligt mere end normale udgifter til nybyggeri. Det gælder også i nogle tilfælde ejendomme uden særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter.

Muligheden for nybyggeri omfatter alment og privat udlejningsbyggeri (herunder realrenteafgiftspligtige investorer) samt private andelsboliger.

Muligheden for nybyggeri skal gælde i de tilfælde, hvor de forventede alternative ombygningsudgifter overstiger ca. 9.000 kr. pr. kvm. i hovedstadsområdet og i øvrigt med en geografisk graduering svarende til rammebeløbet for det almene byggeri.

Forslaget vil i første række medføre offentlige mindreudgifter som følge af, at nybyggeri i et vist omfang fortrænger meget dyre ombygningsprojekter. Hertil kommer endvidere offentlige mindreudgifter som følge af, at en del af nybyggeriet vil blive opført af realrenteafgiftspligtige investorer efter reglerne om forhandlet finansiering.

Udgifterne til nybyggeriet omfattes af et rammebeløb – svarende til rammebeløbet for alment boligbyggeri – med 10 pct. in-fill tillæg. Ved forsøg vil der for nybyggeri af almene boliger kunne gives et tillæg på grundlag af totaløkonomien.

Kommunen kan for almene boliger og andelsboliger godkende en anskaffelsessum, som ligger ud over rammebeløbet (med tillæg). Udgiften til nedrivning af den bestående bebyggelse indgår ikke i anskaffelsessummen for nybyggeriet. For den del af den godkendte anskaffelsessum, som ligger ud over rammebeløbet, betaler kommunen hele den offentlige støtte. Til private bygherrer kan der ikke ydes støtte udover rammebeløbet med 10 pct. in-fill tillæg.

Det skønnes, at der årligt gennemføres et samlet nybyggeri (udfyldningsbyggeri) på 350 boliger á 75 kvm. efter byfornyelsesloven. De 350 boliger er beregningsmæssigt fordelt med 200 almene boliger og 150 boliger opført af realrenteafgiftspligtige investorer.

De skønsmæssigt 150 almene boliger, der i dag opføres efter støttereglerne for almene boliger, vil som følge af forslaget i fremtiden blive opført efter byfornyelseslovens støtteregler. For at undgå, at tilsagnet hertil reducerer den ordinære byfornyelse, foreslås den årlige investeringsramme til byfornyelse forhøjet med 130 mill. kr., Samtidig reduceres om-