

bygningsniveau. Det foreslås tillige at ophæve detailreguleringen af hvilke istandsættelsesarbejder, der kan meddeles støtte til. Den ophævede afgrænsning af, hvornår en ejendom er tidssvarende erstattes ikke af en ny afgrænsning, bortset fra at i ejendomme med beboelse skal beboelsen være væsentligt nedslidt. Endvidere foreslås en prioriteringsregel, der går ud på, at kommunen inden for sin investeringsramme i almindelighed først skal søge gennemført bygningsfornyelse af de boliger, der er mest nedslidte. Forslaget indeholder endvidere den generelle begrænsning, at byfornyelsesloven ikke skal kunne anvendes på bygninger, der er opført inden for de sidste 25 år. Forslaget indebærer således et krav om, at ejendomme med beboelse både skal være ældre end 25 år og være væsentligt nedslidt. Endvidere foreslås det at indføre en bagatelgrænse, således at der ikke kan opnås støtte til ombygninger, hvor omkostningerne udgør mindre end 1.000 kr. pr. kvm.

4. *Beboerdeltagelse.* Det er en overordnet målsætning i forbindelse med forslaget om en forenklet beslutningsstruktur ved bygningsfornyelse at fremme en aktiv og forpligtende beboerdeltagelse, der sikrer en mere reel beboerindflydelse. Det foreslås på den baggrund, at kommunen, hvis ejeren og et flertal af lejerne er enige, straks skal kunne træffe beslutning om bygningsfornyelse og friarealforbedring. Endvidere vil beboerne få bedre mulighed for at blive kvalificerede "medspillere" i forhold til kommune og ejer ved forslaget om, at ejeren har pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projektet i de tilfælde, hvor ejeren vælger at følge kommunens opfordring om at udarbejde et projekt. Det foreslås endvidere, at såfremt lejerne ønsker uvildig rådgivning, indgår dokumenterede udgifter hertil som støtteberettiget udgift.

5. *Støttebestemmelser, herunder forhandlet finansiering.* Det foreslås som noget nyt, at kommunerne ved beslutninger om bygningsfornyelse altid skal forhandle finansieringen med ejeren, inden tilsagn om støtte, således at der ikke – som i dag – automatisk skal gives fuld offentlig støtte til den del af den samlede ombygningsudgift, som er tabsgivende. Det foreslås derfor, at kommunen skal have mulighed for at indgå aftale med ejeren om, at den tabsgivende ombyg-

ningsudgift helt eller delvist skal finansieres uden støtte, da ejendomsejeren som udgangspunkt selv bør afholde en del af tabet, som skyldes en manglende vedligeholdelsesindsats. Det forhold, at en del af de tabsgivende arbejder gennemføres uden støtte, medfører ikke, at der kan opkræves højere leje end ved støtteberettigede arbejder. Med henblik på i højere grad at inddrage privat kapital i byfornyelsen foreslås det, at realrenteafgiftspligtige institutioner, der finansierer byfornyelsen med egne midler, skal have mulighed for at opnå offentlig støtte til opførelse af nybyggeri. Det er forudsat, at realrenteafgiftspligtige institutioner, der opfører nybyggeri, både skal kunne opnå offentlig støtte til den værdiforøgende investering efter byfornyelsesloven og fritagelse for realrenteafgift. På grund af muligheden for fritagelse for realrenteafgift foreslås det dog, at der ikke skal kunne ydes støtte til nybygningstab.

6. *Sikring af byfornyelsesinvesteringen.* Det foreslås ved beslutninger om bygningsfornyelse, da det er rimeligt at stille krav om sikring af den offentlige investering, når det offentlige har dækket et ombygningstab, at de gældende regler om drifts- og vedligeholdelsesplan for den ombyggede del af en ejendom 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 kommunen påser planernes overholdelse, og at den får pligt til at indbringe manglende overholdelse af planerne for byfornyelsesnævn/huslejenævn.

7. *Nybyggeri.* Det foreslås som et integreret led i byfornyelsen at give mulighed for at opføre nybyggeri, der principielt forbeholdes huludfyldninger, med henblik på 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. Med henblik på at sikre den størst mulige variation og kvalitet i nybyggeriet foreslås det, at nybyggeriet skal kunne opføres af såvel almene boligorganisationer som private bygherrer, herunder realrenteafgiftspligtige institutioner. Nybyggeri skal også kunne opføres som pri-