

Herudover er der ikke foreslået nærmere regler om, hvilke arbejder ejeren kan gennemføre. Det er som udgangspunkt ejerens beslutning. Kommunalbestyrelsen kan dog i sin prioritering af den offentlige støtte fastsætte retningslinier for typer af arbejder, som kommunen vil støtte henholdsvis afvise at støtte.

Ombygning af erhverv til udlejningsboliger. Kommunen kan endvidere efter gældende regler under visse betingelser træffe beslutning om at ombygge privat erhverv til boliger.

Med henblik på at sikre at den eksisterende bygningsmasse udnyttes bedst muligt som led i den generelle boligforsyning foreslås, at der fortsat kan ske ombygning af erhverv til udlejningsboliger under nærmere betingelser. Der kan være tale om ombygning af såvel lejligheder, der anvendes til erhverv som rene erhvervsbygninger. Erhvervet skal være nedlagt, ligesom bygningen skal være fysisk egnet til ombygning inden for en rimelig økonomisk ramme. I bygninger, hvor der ikke er beboelse, eller hvor beboelsen udgør en mindre del, er det endvidere en betingelse, at bygningen skønnes bevaringsværdig. Forslaget omfatter ikke ombygning til andelsboliger eller ejerboliger. I givet fald må dette ske på markedsvilkår.

Lejefastsættelsen for boligerne i den ombyggede erhvervsjendom sker efter reglerne i lejelovgivning, det vil sige reglerne om fri lejefastsættelse for lejligheder, der omdannes fra erhverv til boliger. Støtten foreslås givet som kontant tilskud, der højst kan udgøre en fjerdedel af ombygningsudgifterne. Til fredede og bevaringsværdige erhvervsjendomme, der ombygges, foreslås tilskuddet forhøjet til en tredjedel.

Istandsættelse af private erhverv. Den gældende lov giver kommunen visse muligheder for at træffe beslutning om at ombygge og istandsætte bygninger, der helt eller delvis indeholder privat erhverv, hvor erhvervet opretholdes.

Med henblik på at målrette byfornyelsesmidlerne til beboelsesejendomme, som er nedslidte, foreslås det at ophæve disse bestemmelser for rene erhvervsjendomme.

I ejendomme med blandet erhverv og beboelse foreslås erhvervsdelen omfattet af støtte for så vidt angår klimaskærmen.

Nedrivning. Efter gældende regler kan kommunen under visse omstændigheder træffe beslutning om at yde støtte til nedrivning af bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse samt nedrivning af privat erhverv. Støtten kan gives, uanset ejendommens status som udlejningsejendom, ejendom ejet af en andelsboligforening eller ejerlejlighedsejendom.

Støtte kan efter gældende regler ydes, når nedrivningen er begrundet i bygningens fysiske tilstand eller i hensyn til at skaffe rimelige opholdsarealer. Endvidere kan privat erhverv nedrives, når bygningens fysiske tilstand er til gene for den umiddelbart tilgrænsende beboelse.

Det foreslås, at nedrivning fremover sker efter initiativ fra ejeren. Som et led i den generelle målretning af støtten begrænses nedrivningsmulighederne således, at der alene kan ydes støtte til nedrivning af private udlejningsejendomme begrundet i bygningens fysiske tilstand samt af bygninger, som forhindrer gennemførelse af rimelige opholdsarealer for beboerne. Støtten kan gives til dækning af nedrivningsudgifterne. Udgiften deles ligeligt mellem stat og kommune.

Nedrivning af ejerboliger, der beboes af ejeren, og andelsboligforeninger kan fremover kun ske i forbindelse med kondemnering eller anlæg af friarealer.

Fælles friarealanlæg. Den gældende byfornyelseslov indeholder mulighed for at etablere fælles friarealanlæg for en eller flere ejendomme.

Ordningen foreslås opretholdt, idet der dog fremover alene vil kunne træffes beslutning om etablering af friarealer og fælleslokaler, når disse vedrører flere ejendomme.

Baggrunden herfor er, at der ikke skønnes behov for de særlige gennemførelsesmuligheder, der er indeholdt i ordningen om friarealforbedringer, når der kun er tale om en ejendom.

Af hensyn til gennemførelse af friarealforbedringen er det nødvendigt at tinglyse servitutter om rådighed over arealer, ligesom det under visse omstændigheder kan være nødvendigt at kunne forlange afståelse mod erstatning med henblik på nedrivning af bygninger, som ligger i vejen for en hensigtsmæssig udformning af friarealet.

Ordningen er en succesfuld og billig form for byfornyelse, som i væsentlig grad øger beboernes livskvalitet og medvirker til social integrering. Hertil kommer, at offentlige investeringer i fælles friarealer i høj grad virker som incitament til, at ejerne igangsætter vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på deres ejendomme. Ordningen foreslås derfor opretholdt.

Ad 6. Rammefordelingssystemet

Investeringsrammen til bygningsfornyelse bliver efter gældende regler automatisk fordelt til alle kommuner efter objektive kriterier, der afspejler kommunernes byfornyelsesbehov. Det har betydet, at også kommuner, der ikke aktuelt har planer om byfornyel-