

Til lovforslag nr. L 160, 158, 159 og 173. Tillægsbetænkning afgivet af boligudvalget den 30. maj 1980

Tillægsbetænkning

over

- I. Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring
- II. Forslag til lov om ændring af lov om boligsikring

(Byfornyelse)

- III. Forslag til lov om ændring af lov om sanering

(Genhusning af udsaaerede i private udlejningsejendomme m. v.)

- IV. Forslag til lov om ændring af lov om lands- og regionplanlægning og lov om kommuneplanlægning i anledning af lov om byfornyelse og boligforbedring

Udvalget har behandlet lovforslagene i nogle møder efter 2. behandling og har herunder haft samråd med boligministeren og ministeren for skatter og afgifter. Endvidere har boligministeren skriftligt besvaret et spørgsmål fra udvalget. Dette svar er optrykt som bilag til betænkningen.

Boligministeren har under et samråd oplyst, at han vil lægge vægt på, at de berørte beboere i forbindelse med fremlæggelse af forslag til beslutning om byfornyelse får så fyldestgørende oplysninger om genhusningsmuligheder som muligt. Med hjemmel i § 9 vil ministeren derfor fastsætte, at kommunerne skal give de berørte lejere en redegørelse for principperne for genhusning af beboerne i byfornyelsesområdet og de eksisterende muligheder for støtte til huslejebetalingen.

Ministeren for skatter og afgifter har over for udvalget erklæret sig villig til at gennemgå retningslinjerne for den skattemæssige behandling af vedligeholdelsesudgifter i udlejningsejendomme for at sikre en større overensstemmelse imellem de boligmæssige og de skattemæssige vedligeholdelsesbegreber.

Boligministeren har stillet nedenstående ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (socialdemokratiets, det radikale venstres og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (venstres, det konservative folkepartis og fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslagene til *forkastelse*. Mindretallet kan tiltræde det af boligministeren stillede ændringsforslag nr. 6, men vil i øvrigt nærmere redegøre for sin stilling til de af ministeren stillede ændringsforslag ved 3. behandling.

Et *andet mindretal* (socialistisk folkepartis medlem af udvalget) indstiller under protest lovforslagene til *vedtagelse* med de af boligministeren som nr. 1, 2 og 6 og de af et mindretal som nr. 3 og 8 stillede ændringsforslag.

Mindretallet anser nemlig lovforslagene for at være en betydelig forbedring i forhold til eksisterende lovgivning, selv om der stadig

er betydelige mangler. Men mindretallet må skarpt protestere imod, at der i betænkningen er indsat et afsnit, som ikke har noget med lovforslagene at gøre. Det drejer sig i stedet om huslejeforhøjelser i den ældre del af boligmassen. Mindretallet anser det for totalt uacceptabelt, at man vil pålægge lejerne i det ældre byggeri en huslejeforhøjelse af størrelsesordenen 300 mill. kr. Dette er specielt urimeligt, fordi teksten ikke sikrer, at tidligere af lejerne indbetalte vedligeholdelsesbidrag anvendes, før der kan pålægges ekstra betaling.

Mindretallet vil stemme imod lovforslag om lejeforhøjelse som foreslået, hvis et sådant lovforslag fremsættes.

Et tredje mindretal (venstresocialisternes medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling ved lovforslagenes 3. behandling, men kan tiltræde de af boligministeren som nr. 1, 2 og 6 stillede ændringsforslag og er medforlagsstiller til ændringsforslag nr. 3 og 8.

Ændringsforslag

til

I. Forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (Svend Andersen (S), Bakholt (S), Knud Damgaard (S), Grünbaum (S), Majken Hessner (S), Preben Steen Nielsen (S), Kaj Poulsen (S), Kalnæs (SF), Dræbye (RV), Wilhjelm (VS) og Arne Bjerregaard (KrF)):

Til § 14

1) Efter stk. 3 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 4. Såfremt lejerne ikke ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis og ejendommens lejligheder er egnede som ungdomsboliger, kan boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen tillade, at ejendommen overgår til ungdomsboligformål, og fastsætte nærmere bestemmelser herom.«

Til § 40

2) I *stk. 2, 2. pkt.*, udgår ordene »over 2 år«.

Til § 54

Af et *mindretal* (Kalnæs (SF) og Wilhjelm (VS)):

3) Til *stk. 3* føjes som nyt sidste punktum:
»Den lejeforhøjelse, som følger af forbedringen, skal dog bortfalde efter 20 år.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (Svend Andersen (S), Bakholt (S), Knud Damgaard (S), Grünbaum (S), Majken Hessner (S), Preben Steen Nielsen (S), Kaj Poulsen (S), Dræbye (RV) og Arne Bjerregaard (KrF)):

Til § 56

4) I *stk. 3, 1. pkt.*, udgår »9 pct. p. a.«, og efter 1. pkt. indsættes som nyt punktum:
»Rentesatsen er markedsrente, jfr. § 53, stk. 2.«

Til § 57

5) I *stk. 2, 1. pkt.*, udgår »kun«.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

6) I *stk. 2* udgår sidste punktum.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *flertallet under nr. 4*:

7) Efter *stk. 3* tilføjes som nyt stykke:

»Stk. 4. Sker der ikke aflysning eller sammenlægning efter *stk. 1* og *2*, kan der kun ydes rentesikring og grundkapital til ejerlejligheder, så længe de er udlejede. Ved ejerens overtagelse af en hidtil udlejet bolig skal såvel grundkapital som den ydede rentesikring tilbagebetales efter reglerne i § 56, *stk. 3*.«

Til § 70

Af *mindretallet under nr. 3*:

8) I *stk. 3* udgår ordene »landsomfattende sammenslutninger af«.

Bemærkninger

Til nr. 1

I de områder, der kan forventes inddraget under byfornyelsesbeslutningen, findes man-

ge mindre boliger, som bebos af unge. De pågældende beboere kan ikke forventes at være i stand til at overtage ejendommen på andelsbasis, men vil muligt have ønske om at forblive i kvarteret i en kortere årrække.

Bestemmelsen åbner mulighed for at tilgode disse sådanne ønsker.

Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for driften af sådanne ejendomme, ad modum reglerne i boligbyggeriloven kap. IX.

Til nr. 2

Det skønnes rimeligt også ved midlertidige genhusninger at sikre, at den midlertidige bolig ikke bliver overbefolket. Den kan således højst kræves beboet af 2 husstandsmedlemmer pr. beboelsesrum.

Til nr. 3

Ifølge det notat fra justitsministeriet, som først er fremkommet efter 2. behandling, og som begrundes, hvorfor regeringen opgav forslaget om, at fortsat lejeforhøjelse skal anvendes til fortsat byfornyelse, skulle der ikke være noget i vejen for, at huslejeforhøjelsen bortfalder, når moderniseringsudgiften er forrentet og afdraget.

Ved ændringsforslaget skal lejeforhøjelsen derfor bortfalde efter de 20 år, som normalt vil være lånenes løbetid. Ved forslaget sikres, at spørgsmålet om denne huslejeandels anvendelse i det mindste står åbent til lovrevisionen i 1982-83.

Til nr. 4

For at imødekomme et ønske om at be-

grænse kapitalgevinst ved salg af en ejendom, hvortil der er ydet grundkapital, foreslås rentesatsen forhøjet fra 9 pct. til markedsrente.

Til nr. 5 og 7

Ved ændringsforslagene åbnes der adgang til at yde rentesikring og grundkapital i allerede opdelt ejerlejligheder, så længe de er udlejede. Det er en betingelse, at såvel den ydede grundkapital som den ydede rentesikring tilbagebetales med renter, når den enkelte ejerbolig tages i brug af en ejer. Det er dog en betingelse, at der er indtrådt en hertil svarende værdistigning på ejendommen.

Forslaget i det oprindelige lovforslag om sammenlægning af ejerlejligheder opretholdes, således at der ved salg af en sammenlagt ejerlejlighed kun kan forlanges grundkapital tilbagebetalt, men ikke rentesikring, og ejeren får således valgfrihed mellem de to muligheder.

Til nr. 6

Ved ændringsforslaget muliggøres, at der kan foretages sammenlægning af udstykkede ejerlejligheder, selv om disses antal er færre end 5.

Til nr. 8

Da byfornyelsesnævneene er lokale nævn, forekommer det rimeligt, at også lokale grundejerforeninger og lejerforeninger – og ikke kun landsdækkende – har indstillingsret til byfornyelsesnævneene.

Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S) fmd. Grünbaum (S)

Majken Hessner (S) Preben Steen Nielsen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) nfmd.

Svend Erik Hovmand (V) Fogh Rasmussen (V) Keld Andersen (KF)

Agnete Laustsen (KF) Arne Bjerregaard (KrF) Kalnæs (SF) Wilhelm (VS)

Kirsten Jacobsen (FP) Thorndahl (FP)

Partierne CD og DR var ikke repræsenteret ved medlemmer i udvalget.

Bilag**Udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå***Spørgsmål:*

Hvis boligministeren stiller et ændringsforslag, hvorefter ejere af udlejede ejerlejligheder kan kræve iværksættelse af beslutninger efter denne lov vedrørende ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, udskudt til 1. januar 1984, og hvis dette ændringsforslag vedtages, vil boligministeren da være forpligtet til ved lovens revision at foreslå ændringer i

lovforslagets § 57 over for de partier, der har stemt for ændringsforslaget?

Svar:

Nej.

I øvrigt vil hverken regeringen eller de partier, der måtte stå bag ved byfornyelseslovgivningen, være afskåret fra at indgå forlig til anden side, når lovgivningen skal revideres.