

Til lovforslag nr. L 147. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 10. december 1992

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om privat byfornyelse, lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Huslejetilskud)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget en skriftlig henvendelse fra Boligselskabernes Landsforening.

Boligministeren har over for udvalget tilkendegivet, at han i november 1993 sammen med skatteministeren vil give udvalget en redegørelse for de foreløbige erfaringer med ordningen. Redegørelsen skal danne grundlag for en efterfølgende forhandling mellem de partier, der står bag ordningen, med henblik på en vurdering af, om der med virkning fra og med 1994 er behov for justeringer i realrenteafgiftsloven og reglerne om huslejestøtte til privat byfornyelse.

Der er af boligministeren stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af Socialistisk Folkeparti og Fremskridtspartiets medlemmer) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et mindretal inden for flertallet (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) er tilfreds med, at der med denne huslejetilskudsordning bliver skabt økonomisk grundlag for, at ejere og lejere kan aftale forbedringsarbejder efter loven om privat byfornyelse. Socialdemokrati-

et har – også før loven om privat byfornyelse blev vedtaget – påpeget, at uden offentlig støtte af et vist omfang ville loven ikke komme til at virke i praksis. Nu viser virkeligheden, at Socialdemokratiet fik ret, og med lovforslaget her har regeringen altså måttet bøje sig. Det er meget glædeligt – ikke mindst af hensyn til beskæftigelsen i byggesektoren.

Desværre er det ikke lykkedes at få Socialdemokratiets model, som den er skitseret i beslutningsforslag nr. B 5 om fremme af beskæftigelsen i bygge- og boligsektoren, igennem fuldt ud.

Det er således mindretallets opfattelse, at både den almenyttige boligsektor og den private andelsboligform også bør omfattes af huslejetilskudsordningen, således at alle dele af den ældre boligmasse, der trænger til forbedringer, ligestilles i relation til loven om privat byfornyelse. Denne ligestilling er regeringen ikke indstillet på, hvilket afspejler den ideologisk bestemte negative holdning til den almenyttige sektor, som desværre præger regeringen.

Men ønsket om at få gang i den private byfornyelse og den dermed forbundne beskæftigelse i byggesektoren har vejet tungt for Socialdemokratiet, da aftalen om finansloven for 1993 blev indgået. Derfor kan mindretallet i dette tilfælde leve med denne diskriminering af den almenyttige boligsektor og den private andelsboligform, hvorfor der ikke stilles ændringsforslag.

Hvad angår støtteniveauet, så har Socialdemokratiet i det tidligere omtalte beslutnings-

forslag i denne samling vurderet behovet til at være højere end det, finanslovaftalen resulterer i. Derfor er det vigtigt for Socialdemokratiet, at statstilskuddet til forbedringer gøres permanent i en forbedret form, og at der samtidig indføres mulighed for at træffe kollektive beslutninger om at søge forbedringstilskud, samtidig med at den individuelle mulighed for lejerne bevares, jf. L 142.

Der er således skabt gode muligheder for at kombinere den private byfornyelse inkl. huslejetilskuddet med boligforbedringsordningen, så huslejestigningerne i det hele begrænses, men desværre altså kun i det private udlejningsbyggeri.

De til lovforslaget stillede ændringsforslag indebærer, at den mulige beskæftigelsesvirkning af dette lovforslag bliver større end først forventet, hvilket mindretallet hilser med tilfredshed.

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag ved 2. behandling

Et *andet mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil endvidere stemme imod de stillede ændringsforslag.

Mindretallet kan ikke acceptere, at den byfornyelse, der ikke frivilligt har kunnet gennemføres efter lov om privat byfornyelse, nu skal statsstøttes med huslejetilskud på op til 10.000 kr. pr. år i 8 år for derefter at aftrappes over de næste 8 år.

Det er det rene betonkommunisme at have den holdning, at det, der ikke kan igangsættes på frivillig basis, skal gennemtrumfes uanset milliardomkostningerne.

Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF og FP):

Til titlen

1) Efter »boligforholdene« indsættes: »m.v.«

Til § 1

2) I den under *nr. 1* foreslåede affattelse af § 1 ændres »2 mia. kr.« til: »2,5 mia. kr.«, og som nyt stykke indsættes:

»Stk. 2. Rammen som nævnt i stk. 1 fordeles med 1 mia. kr. til gennemførelse af privat byfornyelse i ejendomme, der ejes af realrenteafgiftspligtige institutioner, der fritages for afgift efter § 3 b i lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v., og med 1,5 mia. kr. til gennemførelse af privat byfornyelse i andre private udlejningsejendomme.«

3) Efter *nr. 2* indsættes som nyt nummer: »01. I § 4, 1. pkt., ændres »stk. 1-3« til: »stk. 1-4«,«

4) *Nr. 7* affattes således:

»7. I § 5 indsættes efter stk. 3 som nye stykker:

»Stk. 4. Ejere af ejendomme, der opnår fritagelse for afgift efter § 3 b i lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v., kan højst opkræve en lejeforhøjelse, der i 8 år efter den aftalte lejeforhøjelses ikrafttræden udgør 85 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. Lejen forhøjes herefter hvert år i 3 år med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. Forhøjelsen af lejen som nævnt i 2. pkt. kan ske alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Stk. 5. Det påhviler ejere af ejendomme, hvortil der ydes tilskud jf. § 6 a, at sikre, at den opkrævede lejeforhøjelse beregnes under hensyntagen til det bevilgede tilskud til hvert enkelt beboelseslejemål.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 6.«

5) I den under *nr. 9* foreslåede § 6 a indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Tilskud til de i § 5, stk. 4, nævnte ejere udgør i 11 år 25 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud for de i henhold til loven gennemførte arbejder, jf. § 2, stk. 1. Herefter nedsættes tilskuddet hvert af de følgende 5 år med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.

6) I den under *nr. 9* foreslåede § 6 a, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes efter »Tilskuddet«

ordene: »til andre ejere end de i § 5, stk. 4, nævnte«.

7) Efter nr. 10 indsættes som nyt nummer:

»02. Efter § 10 indsættes som ny paragraf:

»§ 10 a. Uudnyttet investeringsramme ved udgangen af 1993 og 1994 overføres til næste finansår.«

8) I nr. 11 ændres »stk. 1-4« til: »stk. 1-5«.

9) Efter nr. 11 indsættes som nyt nummer:

»03. I § 12, stk. 2, ændres »stk. 4« til: »stk. 6«.

10) Efter § 3 indsættes som ny paragraf:

»§ 01

I lov om påligningen af indkomst- og formueskat til staten (ligningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 735 af 5. november 1991, som senest ændret ved § 4 i lov nr. 501 af 24. juni 1992, foretages følgende ændring:

I § 7 F indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Tilskud, der er ydet til nedsættelse af lejeforhøjelsen i henhold til lov om privat byfornyelse § 6 a, skal ikke medregnes til lejerens skattepligtige indkomst.«

Bemærkninger

Til nr. 1-10

I det fremsatte lovforslag er det foreslået, at der inden for en investeringsramme på 2 mia. kr. årligt i årene 1993-95 kan ydes et huslejetilskud på 40 pct. til nedbringelse af den aftalte lejestigning i forbindelse med gennemførelse af private byfornyelsesarbejder.

Som en opfølgning på aftalen om finanslov 1993 er det foreslået, at den samlede investeringspulje forhøjes med 500 mio. kr. til i alt 2,5 mia. kr. hvert af årene 1993, 1994 og 1995. Rammen deles samtidig op, således at de realrenteafgiftspligtige investorer, der opnår fritagelse efter realrenteafgiftsloven i forbindelse med gennemførelse af arbejder efter lov om privat byfornyelse, maksimalt kan investere inden for en ramme på 1 mia. kr. hvert år. I øvrige private udlejningsejendomme vil der maksimalt kunne investeres 1,5 mia. kr. hvert år. Uudnyttet ramme i finansårene 1993 og 1994

vil kunne overføres til næste finansår, men der kan ikke ske overførsel mellem de ovenfor nævnte rammer. Uudnyttet ramme ved udgangen af 1995 bortfalder således, idet forsøget med privat byfornyelse udløber på det tidspunkt.

Endvidere er det aftalt, at i ejendomme, der ejes af realrenteafgiftspligtige institutioner, som ønsker fritagelse for realrenteafgift efter realrenteafgiftsloven, ydes der inden for den ovenfor nævnte ramme på 1 mia. kr. et tilskud på 25 pct. af den aftalte lejeforhøjelse til nedbringelse af lejen, mens det samtidig er en betingelse, at ejeren i de første 8 år yder et tilskud på 15 pct. af den aftalte lejeforhøjelse, således at lejeforhøjelsen ikke gennemføres fuldt ud. Lejerne opnår herved samme vilkår, uanset om ejendommen ejes af en privat udlejer eller af en realrenteafgiftspligtig institution.

Der henvises i øvrigt til det allerede fremsatte forslag til lov om ændring af lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v. (L 149).

Økonomiske og administrative konsekvenser

Nedenstående økonomiske bemærkninger omfatter den samlede effekt af de tidligere fremsatte forslag til lov om ændring af lov om privat byfornyelse (L 78 og L 147) og disse ændringsforslag.

I forbindelse med det oprindelige lovforslag om privat byfornyelse i maj 1992 blev det beregningsmæssigt forudsat, at der ville blive besluttet investeringer på 1 mia. kr. i 1993.

Indførelsen af en egentlig tilskudsordning med en ramme på 2,5 mia. kr. pr. år vil betyde, at omfanget af arbejder, iværksat i medfør af loven, kan stige med 1,5 mia. kr. til 2,5 mia. kr. i 1993. Det forudsættes, at dette niveau vil blive fastholdt i såvel 1994 som 1995, hvor forsøget udløber. På baggrund af en skønnet samlet gennemførelsesperiode på op til 2 år skønnes merbeskæftigelsen at blive relativ beskeden i 1993 (i størrelsesordenen 900-1.000 personer, heraf 7-800 i byggesektoren). Herefter skønnes merbeskæftigelsen som følge af de ekstra årlige investeringer på 2,5 mia. kr. at udgøre omkring 4.600 personer i 1994, heraf 3.700 i byggesektoren, og omkring 6.500 personer i 1995, heraf 5.200 i byggesektoren, hvorefter tallet vil være gradvis faldende i de følgende 2 år.

Bet. o. lovf. vedr. privat byfornyelse m.m.

Ændringsforslagene om indførelse af en tilskudsordning vil medføre statslige merudgifter.

Ifølge ændringsforslagene kan der ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelser som følge af investeringer på maksimalt 2,5 mia. kr. i hvert af årene 1993-95 fordelt på de ovennævnte delrammer på henholdsvis 1 og 1,5 mia. kr. pr. år. Det antages videre, at tilpasningsperioden for huslejeforhøjelsen aftales til, hvad der i gennemsnit svarer til 4 år, samt at renteniveauet er 10 pct. p.a. Som følge af den ovenfor nævnte tidsforskydning samt optrappingsperioden vil et givet års investeringsramme først oppebære maksimalt tilskud efter 6 år. De samlede udgifter til tilskud skønnes herefter til 0 mio. kr. i 1993, 6 mio. kr. i 1994, 13 mio. kr. i 1995 og 52 mio. kr. i 1996.

Det samlede tilskud vil stige frem til år 2001, hvor det vil udgøre godt 310 mio. kr. Herefter vil tilskuddet være faldende, da der ikke bevilges nye tilskud efter 1995.

Investeringen i privat byfornyelse skønnes som nævnt at andrage 2,5 mia. kr. i årene 1993, 1994 og 1995. Dette vil medføre merudgifter til individuel boligstøtte, der skønnes at udgøre omkring en tredjedel af de aftalte huslejeforhøjelser. Da der for den gældende lov om privat byfornyelse allerede er inddraget boligstøttekonsekvensen af en aktivitet på 1 mia. kr. i 1993, regnes der nedenfor alene på en meraktivitet på 1,5 mia. kr. i 1993 og 2,5 mia. kr. i 1994 og 1995. Med de ovenfor anførte forudsætninger om optrappingsperiode, tidsforskydning og renteniveau skønnes det, at disse merinve-

steringer vil give merudgifter til individuel boligstøtte på 0 mio. kr. i 1993, 3 mio. kr. i 1994, 8 mio. kr. i 1995 og 36 mio. kr. i 1996. Det skønnes, at der i 1995 og 1996 i et meget begrænset omfang bliver tale om merudgifter til kontanthjælpsmodtagere i forbindelse med ordningen.

Med de samme beregningsforudsætninger vil merinvesteringerne på lang sigt, når alle huslejenedsættelser og tilskud er aftrappet, resultere i en huslejeforhøjelse på ca. 800 mio. kr. om året, hvoraf omkring en tredjedel vil blive dækket af den individuelle boligstøtte.

Da tilskuddene fuldt ud anvendes til huslejenedsættelser, vil de samlede udgifter til boligstøtte imidlertid blive reduceret som følge af tilskuddet. Endvidere vil boligstøtteudgifterne blive nedsat som følge af den lejenedsættelse på op til 15 pct., der er en forudsætning for at opnå realrenteafgiftsfrigørelse. Reduktionen svarer til ca. en tredjedel af huslejenedsættelsen på 40 pct. som følge af enten tilskud på 40 pct. eller som følge af tilskud på 25 pct. plus lejenedsættelse på 15 pct. Reduktionen vedrører dels de ovennævnte merudgifter som følge af aktivitetsstigningen, dels merudgifterne til boligstøtte som følge af den investering på 1 mia. kr., der som nævnt allerede er indregnet for 1993 som følge af den gældende lov. Der skønnes herefter at blive tale om en reduktion i udgifterne til boligstøtte som følge af den samlede huslejenedsættelse på 0 mio. kr. i 1993, 2 mio. kr. i 1994, 5 mio. kr. i 1995 og 21 mio. kr. i 1996.

De samlede offentlige merudgifter og besparelser er angivet i nedenstående tabel.

Tabel 1. Udgifter til tilskudsordningen i forbindelse med privat byfornyelse (mio. kr.)

År	1993	1994	1995	1996
Udgifter til tilskud	0	6	13	52
Boligstøtteudgifter pga. merinvesteringen	0	3	8	36
Boligstøttebesparelse pga. tilskud	0	-2	-5	-21
Samlede nettomerudgift	0	7	16	67

Ad nr. 2

Med ændringsforslaget deles den samlede årlige investeringsramme på 2,5 mia. kr. op i 2 delrammer. Realrenteafgiftspligtige institutioner, der fritages for realrenteafgift, vil ifølge forslaget kunne foretage investeringer inden for maksimalt 1 mia. kr. årligt. I øvrige private udlejningsejendomme er loftet over de samlede investeringer 1,5 mia. kr. årligt.

Ad nr. 3, 8 og 9

Ændringerne er redaktionelle.

Ad nr. 4, 5 og 6

Det foreslås, at i ejendomme, der ombygges af realrenteafgiftspligtige institutioner, som opnår fritagelse for realrenteafgift, kan der inden for de første 8 år højst opkræves en lejeforhøjelse på 85 pct. af den mellem ejer og lejere aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. De følgende 3 år forhøjes lejen hvert år med 5 pct. af den aftalte husleje-forhøjelse uden tilskud. Hertil kommer, at der i 11 år tillige ydes tilskud til nedbringelse af lejen på 25 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. Tilskuddet nedsættes herefter hvert år med 5 pct.point i 5 år. Lejeforhøjelsen som følge af de aftalte arbejder er således uafhængig af ejendommens ejerforhold.

Det understreges, at når lejeforhøjelsen skal beregnes under hensyntagen til det bevilgede tilskud til hvert enkelt lejemål, vil det betyde, at det bevilgede tilskud fuldt ud skal komme den enkelte lejer til gode.

Ad nr. 7

Det foreslås, at den del af den årlige investeringsramme, der ikke er udnyttet ved udgangen af henholdsvis 1993 og 1994 kan overføres til næste finansår. Udnyttet ramme ved udgangen af 1995 bortfalder således, idet forsøget med privat byfornyelse udløber på dette tidspunkt. Der er ikke herved åbnet mulighed for, at der kan ske overførsel fra den ene delramme til den anden.

Ad nr. 1 og 10

Tilskud til nedsættelse af husleje-forhøjelsen, der er aftalt som et led i aftalen mellem ejeren og lejerne om gennemførelse af privat byfornyelse, udgør indtil 40 pct. af den aftalte husleje-forhøjelse. Tilskuddet er skattepligtigt for tilskudsmodtager, ejeren. Alt efter de konkrete omstændigheder vil tilskuddet endvidere kunne udgøre en økonomisk værdi for lejerne, som er skattepligtig efter skattelovgivningens almindelige regler. Da det ikke er hensigten, at også lejerne skal beskattes af tilskuddet, bestemmes det i forslaget, at tilskuddet ikke skal medregnes ved lejerne indkomstopgørelse.

Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)

Grete Schødt (S) Else Marie Mortensen (S) Holger K. Nielsen (SF) Pelle Voigt (SF)

Svend Aage Jensen (CD) Pernille Sams (KF) Fischer (KF) John Vinther (KF)

Mejdahl (V) Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm. Jørgen Estrup (RV)

Lysholm Christensen (KRF)