

Lovforslag nr. L 147. Fremsat den 4. december 1992 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om privat byfornyelse, lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Huslejetilskud)

§ 1

I lov nr. 475 af 24. juni 1992 om privat byfornyelse foretages følgende ændringer:

1. § 1 affattes således:

»§ 1. Boligministeren kan indtil udgangen af 1995 inden for en samlet årlig investeringsramme på 2 mia. kr., iværksætte forsøg med det formål at fremme privat byfornyelse.«

2. I § 3, stk. 1, 1. pkt., ændres »lejeforhøjelser« til: »aftalte lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud, jf. § 6 a«.

3. I § 4 indsættes efter 1. pkt.:

»Den skriftlige erklæring skal endvidere indeholde oplysning om de lejemæssige konsekvenser af, at der kan ydes tilskud efter § 6 a«, og i 2. pkt., der bliver 3. pkt., ændres »endvidere« til: »endeligt«.

4. I § 5, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »forlange en lejeforhøjelse«: »uden fradrag af tilskud«.

5. I § 5, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »Den årlige lejeforhøjelse«: »uden fradrag af tilskud«.

6. I § 5, stk. 3, indsættes efter »§ 8 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene«: »eller støtte efter anden lovgivning« og efter »stk. 1« indsættes: »uden fradrag af tilskud«.

7. Efter § 5, indsættes efter stk. 3, som nyt stykke:

»Stk. 4. 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 5.

8. I § 5, stk. 4, der bliver stk. 5, indsættes efter »lejeforhøjelse«: »med fradrag af tilskud efter § 6 a«, og som 3. pkt. indsættes:

»Senere lejeforhøjelser som følge af nedsættelse af tilskuddet efter § 6 a kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.«

9. Efter § 6 indsættes:

»§ 6 a. Boligministeren kan yde tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Tilskuddet udgør i 8 år 40 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud for de i henhold til loven gennemførte arbejder, jf. § 2, stk. 1. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud.

Stk. 3. Tilskuddet kan højst udgøre 10.000 kr. årligt pr. bolig. Tilskud, der udgør mindre end 200 kr. pr. beboelseslejemål pr. år, udbetales ikke.

Stk. 4. En ejer af en ejendom, hvortil der i henhold til denne lov ydes tilskud, har pligt til at give meddelelse til Kongeriget Danmarks

F. t. l. vedr. privat byfornyelse m.m.

Hypotekbank og Finansforvaltning om lejen ved genudlejning.

Stk. 5. Boligministeren fastsætter nærmere regler om administrationen af tilskudsordningen, herunder om tilskuddets beregning og udbetaling samt om eventuelt bortfald af tilskud.«

10. Efter § 9, indsættes:

»§ 9 a. Registrering af aftalen og ansøgning om tilskud skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til Boligministeriet.

Stk. 2. Boligministeren kan inden for den årlige investeringsramme, jf. § 1, meddele tilsagn om tilskud.

§ 9 b. Ansøgning om udbetaling af tilskud indsendes til Boligministeriet på et af Boligministeriet udfærdiget skema efter udløbet af den i § 12, stk. 2, angivne frist på 6 uger.

Stk. 2. Ansøgningen skal indeholde oplysning om de aftalte og dokumenterede udgifter og lejestigninger og skal attesteres af en registreret eller statsautoriseret revisor, eller af Kommunernes Revisionsafdeling.

§ 9 c. Tilskuddet ydes med virkning fra datoen for den aftalte lejeforhøjelses ikrafttræden. Udbetalingen sker kvartalsvis bagud til ejeren på grundlag af de i henhold til § 9 b afgivne oplysninger. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning varetager udbetalingen.«

11. I § 12, *stk. 1, 1. pkt.* og *stk. 3*, ændres »*stk. 1-3*« til: »*stk. 1-4*«.

12. Efter § 13 indsættes:

»§ 13 a. Den, der giver urigtige oplysninger i forbindelse med ansøgning om tilsagn eller om udbetaling af tilskud, straffes med bøde eller hæfte, med mindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 2. Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.«

§ 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 250 af 9. april 1992, som senest ændret ved § 14 i lov nr. 475 af 24. juni 1992, indsættes i § 47, *stk. 1, litra d* efter »lejeforhøjelser«: »uden fradrag af tilskud«.

§ 3

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 251 af 9. april 1992, som senest ændret ved § 15 i lov nr. 475 af 24. juni 1992, indsættes i § 5, *stk. 2, litra d* efter »lejeforhøjelse«: »uden fradrag af tilskud«.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1993 og har virkning for aftaler, der indgås efter den 31. december 1992.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Ved aftale om finanslov for 1993 er det besluttet at styrke indsatsen for det samlede byfornyelsesområde med henblik på en kraftig forøgelse af aktiviteten i de kommende år. Dette skal udmøntes, dels ved etableringen af en tilskudsordning for arbejder omfattet af lov om privat byfornyelse, dels i form af en forøgelse af tilsagnsrammen for den offentlig støttede byfornyelse med 200 mill. kr. i 1993. Baggrunden for lovforslaget er et ønske om – ud over de i L 78 fremsatte forslag – at skabe de bedst mulige rammer for ejernes og lejernes anvendelse af lov om privat byfornyelse.

Lovforslaget omfatter etableringen af en tilskudsordning med det formål, at begrænse huslejestigningerne i ejendomme, hvor der mellem ejer og lejere indgås aftale om gennemførelse af privat byfornyelse. Tilskudsordningen udformes således, at staten i de første 8 år efter aftalens indgåelse betaler 40 pct. af de aftalte huslejestigninger. Derefter aftrappes statens tilskud i de kommende 8 år med 5 pct.-point årligt, således at lejerne først i år 16 efter byfornyelsesarbejdernes gennemførelse betaler den fulde lejestigning.

Tilskudsordningen er udformet som en 3-årig forsøgsordning, og der åbnes med forslaget mulighed for i hvert af årene 1993, 1994 og 1995 at bevilge statstilskud til arbejder gennemført i medfør af lov om privat byfornyelse inden for en årlig investeringsramme på 2 mia. kr.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget er et led i udmøntningen af finanslovsaftalen.

Nedenstående økonomiske bemærkninger omfatter den samlede effekt af det tidligere fremsatte forslag til lov om ændring af lov om privat byfornyelse (L 78) og dette forslag.

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 mia. kr. pr. år vil betyde, at omfanget af arbejder, iværksat i medfør af loven, stiger med 1 mia. kr. til 2 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 6-700 personer, heraf 5-600 i byggesektoren). Herefter skønnes merbeskæftigelsen som følge af de ekstra årlige investeringer på 2 mia. kr. at udgøre omkring 3.200 personer i 1994, heraf 2.600 i byggesektoren og omkring 5.200 personer i 1995, heraf 4.200 i byggesektoren, hvorefter tallet vil være gradvis faldende i de følgende 2 år.

Forslaget om indførelse af en tilskudsordning vil medføre statslige merudgifter.

Ifølge forslaget kan der ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelser som følge af investeringer på maksimalt 2 mia. kr. i hvert af årene 1993-1995. Det antages, at tilpasningsperioden for huslejeforhøjelsen aftales til at være 4 år, samt at renteniveauet er 10 pct. p.a. Som følge af den oven for 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 i 1993, 6 mill. kr. i 1994, 12 mill. kr. i 1995 og 49 mill. kr. i 1996. Det samlede tilskud vil stige frem til år 2001, hvor det vil udgøre ca. 300 mill. kr. Herefter vil tilskuddet være faldende, da der ikke bevilges nye tilskud efter 1995.

Investeringen i privat byfornyelse vil som nævnt andrage 2 mia. kr. i 1993, 1994 og i 1995. Dette vil medføre merudgifter til individuel boligstøtte som følge af 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 mia. kr. i 1993 og 2 mia. kr. i 1994 og 1995. Med de oven for anførte forudsætninger om optrappingsperiode, tidsforskydning og renteniveau vil disse merinvesteringer på langt sigt resultere i en huslejeforhøjelse uden tilskud på ca. 615 mill. kr. om året. De

samlede merudgifter til boligstøtte skønnes på denne baggrund at udgøre 0 i 1993, 2 mill. kr. i 1994, 5 mill. kr. i 1995 og 25 mill. 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.

Da tilskuddene fuldt ud anvendes til huslejenedsættelser, vil de samlede udgifter til boligstøtte imidlertid blive reduceret som følge af tilskuddet. Reduktionen svarer til ca. en tredjedel af de skønnede udgifter til tilskud. Reduktionen vedrører dels de ovennævnte merudgifter, 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 vil således være en reduktion i udgifterne til boligstøtte som følge af tilskuddet på 0 i 1993, 2 mill. kr. i 1994, 4 mill. kr. i 1995 og 16 mill. kr. i 1996.

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

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

År	1993	1994	1995	1996
Udgifter til tilskud	0	6	12	49
Boligstøtteudgifter pga. merinvesteringen ..	0	2	5	25
Boligstøttebesparelse pga. tilskud	0	-2	-4	-16
Samlede nettomerudgifter	0	6	13	58

Boligministeriet vil inden for den økonomiske ramme, der blev fastlagt ved vedtagelsen af lov om privat byfornyelse i juni 1992, gennemføre en informationskampagne om de foreslåede ændringer i loven. Ligeledes vil der inden for allerede givne bevilninger blive gennemført et evalueringsprojekt af lovens effekt i henseende til antallet og karakteren af de projekter, der gennemføres efter loven.

Der vil i forbindelse med Boligministeriets administration af loven skulle etableres og løbende vedligeholdes et tilsagns-, styrings- og udbetalingsystem. Administrationen af ordningen vil i videst muligt omfang blive baseret på et brugervenligt skemasæt kombineret med edb-styring af registrering, tilsagnsgivning, udbetalingsanmodninger, m.v.

Det forventes, at lovforslaget vil medføre en betydelig forøgelse i antallet af skriftlige og mundtlige henvendelser om ordningen.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at der i hvert af årene 1993, 1994 og 1995 etableres en investeringsramme på 2 mia. kr. for ordningen.

Til nr. 2, 4, 5, 6 og 8

De foreslåede bestemmelser præciserer, hvordan den aftalte lejeforhøjelse skal beregnes.

Til nr. 3

Det understreges, at byggesagsrådgiverens erklæring skal tage højde for, at der ydes tilskud til de påtænkte arbejder.

Til nr. 6

Lovforslaget tager højde for, at der ikke skal kunne opnås offentlig støtte til det samme arbejde flere gange.

Til nr. 7

Forslaget sikrer, at tilskuddet kommer den enkelte lejer til gode i henhold til den indgåede aftale på en sådan måde, at tilskuddet anvendes til at reducere den månedlige lejebetaling.

Til nr. 8

Forslaget fastslår, at lejeforhøjelser som følge af nedsættelse af tilskuddet efter det 8. år ikke skal varsles på ny over for lejeren, men kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Til nr. 9

Lovforslaget fastlægger størrelsen af det tilskud, der kan opnås. Tilskuddet udgør 40 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. Tilskuddet ydes fuldt ud i 8 år og nedsættes herefter med 5 pct. point årligt fra det 9. år.

Der er lagt et loft over tilskuddets størrelse, så det maksimalt kan udgøre 10.000 kr. pr. bolig pr. år. Samtidig foreslås det, at tilskud, der udgør mindre end 200 kr. pr. beboelseslejemål pr. år, ikke udbetales.

Forslaget understreger endvidere, at en ejer af en ejendom, hvor til der ydes tilskud til henhold til loven, skal underrette Kongeriget Danmarks Hypotek-

bank og Finansforvaltning om lejen ved genudlejning. Bestemmelsen skal sikre, at der ikke uretmæssigt udbetales tilskud.

Forslaget indeholder en bemyndigelse til ministeren til at fastsætte nærmere regler om ordningens administration.

Herunder vil der blive etableret mulighed for ejerne for – i Boligministeriet – at reservere ramme til et påtænkt projekt, forinden aftale er indgået med lejerne. Det forventes, at en sådan før-reservation vil kunne understøtte anvendelsen af ordningen.

Bemyndigelsen vil endvidere blive anvendt til at fastsætte regler om den praktiske administration af tilsagns- og udbetalingsproceduren m.v.

Til nr. 10

Lovforslaget fastlægger rammerne for den procedure, der skal anvendes ved ejerens ansøgning om tilskud. Ordningen vil blive administreret gennem anvendelsen af et tilsagnsskema og et udbetalings-skema. Skemaerne vil blive registreret i Boligministeriet.

Udbetaling af tilskud vil ske gennem Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning. Det

er en forudsætning, at en registreret eller statsautoriseret revisor, eller Kommunernes Revisionsafdeling på grundlag af byggeregnskabet attesterer ansøgnings oplysninger om de afholdte udgifter samt oplysninger om de aftalte og opkrævede lejestigninger.

Til nr. 11

Er en konsekvensændring.

Til nr. 12

Lovforslaget fastsætter bestemmelser om straf med bøde eller hæfte ved overtrædelse af loven eller bestemmelser udstedt i medfør af loven.

Bestemmelserne svarer til straffebestemmelserne i anden lovgivning.

Til § 2 og § 3

Er en konsekvensændring af lejelovgivningen.

Til § 4

Loven træder i kraft den 1. januar 1993, og den vil få virkning for aftaler om privat byfornyelse, der indgås efter den 31. december 1992.