

Lovforslag nr. L 25. Fremsat den 13. oktober 1993 af boligministeren (Kofod-Svendsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om privat byfornyelse

(Almennyttige boligselskaber)

§ 1

I lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 685 af 23. august 1993, foretages følgende ændringer:

1. §§ 1 og 2 affattes således:

»§ 1. Boligministeren kan indtil udgangen af 1995 inden for en samlet årlig investeringsramme på 2,4 mia. kr. iværksætte forsøg med det formål at fremme privat byfornyelse i

- 1) private udlejningsejendomme, herunder ejendomme, der ejes af realrenteafgiftspligtige institutioner, der fritages for afgift efter § 3 b i lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v.,
- 2) ejendomme ejet af almennyttige boligselskaber, godkendt efter lov om boligbyggeri, hvis ibrugtagningsår ligger mindst 20 år før det år, hvori der meddeles tilsagn om tilskud, jf. § 12 a, stk. 1, og
- 3) ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, som ikke har modtaget støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter regler om fordeling af den i stk. 1 nævnte investeringsramme.

§ 2. Som led i forsøget kan

- 1) ejere og lejere i private udlejningsejendomme, jf. § 1, stk. 1, nr. 1, indgå aftale om gennemførelse af privat byfornyelse af beboelsesejendomme i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder,
- 2) almennyttige boligselskaber, jf. § 1, stk. 1, nr. 2, træffe beslutning om gennemførelse

af privat byfornyelse af beboelsesejendomme i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder, og

- 3) private andelsboligforeninger, jf. § 1, stk. 1, nr. 3, træffe beslutning om gennemførelse af privat byfornyelse af beboelsesejendomme i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder.

Stk. 2. Boligministeren fastsætter regler om de arbejder, der kan gennemføres i henhold til bestemmelserne i denne lov, og herunder udarbejder boligministeren en vejledning om vilkårene for iværksættelse af de nævnte arbejder.

Stk. 3. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af den samme udlejer, anses i denne lov som én ejendom.

Stk. 4. Bestemmelserne i denne lov finder ikke anvendelse på ubeboede ejendomme.«

2. I § 4, 1. og 3. pkt., § 6 a, stk. 2 og 3, § 12, stk. 1, 2. pkt., og § 13 b, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 2, stk. 1« til: »§ 2, stk. 2«.

3. Efter § 12 indsættes:

»Kapitel 2 A

Almennyttige boligselskaber

§ 12 a. Boligministeren kan inden for den årlige ramme, jf. § 1, meddele tilsagn om tilskud til gennemførelse af privat byfornyelse i ejendomme ejet af almennyttige boligselskaber, jf. § 1, stk. 1, nr. 2.

Stk. 2. Tilskuddet udgør i 8 år 40 pct. af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kon-

tant provenu svarende til de dokumenterede udgifter, herunder flytteudgifter i forbindelse med midlertidig genhusning eller genhusning efter § 12 b. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct. af den i 1. pkt. nævnte ydelse. Ydelsen efter 1. pkt. fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede krone-obligationer på tidspunktet for meddelelse af tilsagn.

Stk. 3. Såfremt der til gennemførelsen af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder, som er omfattet af denne lov, ydes støtte efter anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af ydelsen efter stk. 2.

Stk. 4. Tilskuddet kan højst udgøre 10.000 kr. årligt pr. bolig. Tilskud, der udgør mindre end 200 kr. pr. tilsagn pr. betalingstermin, udbetales ikke.

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

§ 12 b. Kommunalbestyrelsen kan efter anmodning fra boligselskabet anwise en passende erstatningsbolig. For at en erstatningsbolig skal kunne anses for passende, skal den mindst have samme størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed som den hidtidige bolig og en beregnet nettoboligudgift, der ikke væsentligt overstiger den hidtidige nettoboligudgift. Anvisning af en erstatningsbolig skal ske inden arbejdernes iværksættelse.

§ 12 c. Ansøgning om tilsagn om tilskud skal indeholde en erklæring, afgivet af en af boligselskabet udpeget byggesagsrådgiver, der er

omfattet af en sædvanlig rådgiverforsikring, om, at de påtænkte arbejder er omfattet af de i medfør af § 2, stk. 2, fastsatte regler. Ansøgningen skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til Boligministeriet.

Stk. 2. Tilskud kan kun bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.

§ 12 d. Efter arbejdernes færdiggørelse indsendes ansøgning om udbetaling af tilskud til Boligministeriet på et af Boligministeriet udfærdiget skema.

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

Stk. 3. Tilskuddet ydes med virkning fra datoen for arbejdernes færdiggørelse. Udbetalingen sker kvartalsvis bagud til det almennyttige boligselskab på grundlag af de i stk. 1-2 afgivne oplysninger. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning varetager udbetalingen.«.

4. § 13 d, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Garantien omfatter lån ydet i medfør af § 28, § 29 eller § 30 i realkreditloven og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut.«.

5. I § 13 d, stk. 4, indsættes efter »jf. § 9 a, stk. 2,«: »§ 12 a, stk. 1,«.

6. I § 13 h, stk. 1, indsættes efter »Den, der afgiver urigtige eller vildledende oplysninger«: »eller fortier oplysninger af betydning«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 1994.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Ved ændringen af lov om privat byfornyelse i juni 1993 blev kredsen af ejendomme omfattet af loven, udvidet med ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, der ikke har modtaget støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri. Samtidig tilkendegav boligministeren i forbindelse med Folketingets behandling af denne lovændring, at han med henblik på at øge incitamentet til igangsætning af privat byfornyelse havde til hensigt at fremsætte et ændringsforslag til loven først i næste folketingssamling, således at visse almennyttige byggerier vil blive omfattet af lov om privat byfornyelse fra den 1. januar 1994.

Såfremt der sammenlignes med nedslidningen i det private udlejningsbyggeri, må behovet for gennemførelse af store vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i form af privat byfornyelse i den almennyttige sektor umiddelbart skønnes – for størstedelens vedkommende – at ligge i byggerier taget i brug før 1950.

Der findes 766 almennyttige boligafdelinger med ialt 52.410 boliger, taget i brug før 1950. Dette skal sammenholdes med, at der ialt er ibrugtaget 436.400 almennyttige boliger. Der er således tale om et forholdsvist lille privat byfornyelsespotentiale, set i forhold til den private udlejningssektor og de private andelsboligforeninger, som tilsammen udgør i størrelsesordenen 540.000 boliger.

Hertil kommer, at et ønske om at etablere en forebyggelse af et stort fremtidigt byfornyelsesbehov i bl.a. 1950'erne og 1960'erne byggerierne i byernes yderområder, kan begrunde, at flere boliger end de umiddelbart nedslidte medtages under ordningen.

Hvis der således vælges en model, hvorefter bygninger, hvis ibrugtagningår ligger mindst 20 år før det år, hvori der meddeles tilsagn om tilskud, vil kunne omfattes af lov om privat byfornyelse, vil det almennyttige byfornyelsespotentiale pr. 1.1.1994 udgøre 293.000 boliger. Pr. 1.1.1995 vil dette tal stige med 15.000 boliger.

Det foreslås derfor, at udvidelsen af kredsen af ejendomme omfattet af lov om privat byfornyelse til ligeledes at omfatte visse almennyttige boliger, sker

således, at almennyttige boliger, hvis ibrugtagningår ligger mindst 20 år før det år, hvori der meddeles tilsagn om tilskud, vil kunne omfattes af loven.

Økonomiske konsekvenser

Den årlige investeringsramme på 2,4 mia. kr. i hvert af årene 1993-95 fastholdes.

Statens udgifter til tilskud påvirkes således ikke af forslaget om udvidelse af kredsen af ejendomme omfattet af loven med almennyttige boligselskaber.

Der skal afholdes 1 mill. kr. til trykning af nye skemaer, pjece og vejledning, information m.v., der vil blive tilvejebragt gennem en kompenserende reduktion af den samlede investeringsramme med 2 mill. kr. i 1994.

Administrative konsekvenser

Den løbende administration af ordningen vil som hidtil ske i Boligministeriet. Udover den tilsynsfunktion med de almennyttige boliger, som kommunerne allerede har efter lov om boligbyggeri, vil kommunernes rolle fortsat alene bestå i den normale byggesagsbehandling.

Erhvervsøkonomiske og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at få nogen erhvervsøkonomiske eller miljømæssige konsekvenser.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Med forslaget udvides kredsen af ejendomme, der er omfattet af lov om privat byfornyelse, til ligeledes at omfatte ejendomme ejet af almennyttige boligselskaber, der er godkendt efter lov om boligbyggeri.

Det foreslås, at udvidelsen skal omfatte ejendomme, hvis ibrugtagningår ligger mindst 20 år før det år, hvori der meddeles tilsagn om tilskud. Er ejendommen taget i brug i etaper, er det kun den del af

ejendommen, hvis ibrugtagningår ligger mindst 20 år tilbage, der vil være omfattet af loven.

Forslaget indebærer en årlig tilgang af almentnyttige boliger, som vil kunne blive omfattet af lov om privat byfornyelse.

Det foreslås samtidig, at boligministeren bemyndiges til i en bekendtgørelse at fastsætte den nærmere fordeling af den afsatte investeringsramme på de enkelte ejendoms kategorier.

Den årlige investeringsramme er i den gældende lov fordelt med 1 mia. kr. til ejendomme, der ejes af realrenteafgiftspligtige institutioner, der fritages for afgift efter realrenteafgiftsloven, og med 1,4 mia. kr. til andre private udlejningsejendomme og ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, som ikke har modtaget støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

Indtil dato er der kun registreret en enkelt ansøgning (reservation) fra en realrenteafgiftsfritaget udlejer.

Dette skal sammenholdes med, at realrenteafgiftsloven i foråret 1993 med virkning for realrenteafgiftsåret 1993 blev ændret således, at bl.a. ombygnings- og forbedringsudgifter i forbindelse med de realrenteafgiftspligtige institutioners gennemførelse af privat byfornyelse i årene 1993 og 1994, er gjort afgiftsfri uanset de afholdte udgifters størrelse.

Hertil kommer, at pr. 1. oktober 1993 har de private andelsboligforeninger allerede forbrugt omkring 255 mill. kr. af (del)investeringsrammen på 1,4 mia. kr., mens de ikke realrenteafgiftspligtige udlejningsejendomme, siden 1. juli 1992, har forbrugt omkring 73 mill. kr.

Nærværende lovforslag om inddragelse af visse almentnyttige boliger pr. 1. januar 1994 indebærer, at forbruget af denne (del)investeringsramme må forventes at stige endnu mere mærkbart.

Afhensyn til en optimal beskæftigelsesmæssig udnyttelse af investeringsrammen, tænkes den samlede investeringsramme for 1993 og 1994 på 4,8 mia. kr. fordelt på følgende måde:

Kvote 1. Private udlejningsejendomme, der ejes af en realrenteafgiftspligtig institution, der fritages for afgift efter realrenteafgiftsloven, 600 mill. kr.

Kvote 2. Øvrige private udlejningsejendomme, 1.400 mill. kr.

Kvote 3. Private andelsboligforeninger, 1.400 mill. kr.

Kvote 4. Almentnyttige boliger, 1.400 mill. kr.

Såfremt der viser sig et større træk på en eller flere af ovennævnte kvoter, kan fordelingen mellem kvoterne ændres.

Til nr. 2

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 3

Det foreslås, at inddragelse af almentnyttige boligselskaber under lov om privat byfornyelse sker på en sådan måde, at det altid er de eksisterende regler i lov om boligbyggeri, der omhandler gennemførelse af ombygningsprojekter og de boligafgiftsmæssige konsekvenser heraf m.v., der skal anvendes.

Gennemførelsen af arbejder efter lov om privat byfornyelse skal således ske efter følgende principper:

Efter § 15 i lov om boligbyggeri, er det afdelingsbestyrelsen, der træffer *beslutning* om gennemførelse af arbejder på boligafdelingens ejendom. Afdelingsbestyrelsen skal samtidig tiltræde den nødvendige lejeforhøjelse.

Afdelingsbestyrelsens beslutninger skal efterfølgende godkendes på et afdelingsmøde, dog skal endelig godkendelse af arbejder på ejendommen, der påregnes at medføre en lejeforhøjelse på over 15 pct. af den gældende årsleje, vedtages endeligt ved en urafstemning blandt afdelingens boligtagere; såfremt 1/4 af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Endelig kan initiativer fra boligselskabets ledelse vedrørende arbejder på ejendommen ikke gennemføres, uden samtykke fra afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Lejen (boligafgiften) i almentnyttigt boligbyggeri er fastsat efter et princip om *balanceleje*. Den samlede leje for en afdeling skal til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med afdelingens drift. Der er således hverken mulighed for at opkræve en leje, der giver overskud eller underskud på driften i en almentnyttig afdeling.

Lejen fordeles på boligerne efter disses indbyrdes værdi.

Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser som følge af udførte forbedringer, ombygninger eller udbedringer af byggeskader. Ansøgning herom skal indsendes til kommunalbestyrelsen senest samtidig med varsling af lejeforhøjelsen.

Boligselskabet udarbejder driftsbudgettet, som forinden kommunalbestyrelsens endelige godkendelse, skal forelægges afdelingsbestyrelsen til godkendelse. Selskabet beregner ligeledes fordelingen af lejeforhøjelsen.

Såfremt der er *uenighed* mellem et boligselskabs ledelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudgettet, indbringes forholdet for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Lejeforhøjelsen skal varsles skriftligt overfor den enkelte lejer og indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse, beregning og grunden til forhøjelsen. Varslet er 3 måneder (eller 1 måned, hvis der i lejeaftalen er taget forbehold herom).

Til § 12 a

På baggrund af det ovenfor anførte om balancelajeprincippet, foreslås det, at beregningen af tilskuddet – i lighed med de gældende regler for private andelsboligforeninger – altid skal ske på grundlag af den i lovens § 13 indeholdte beregningsregel, dvs. på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontant provenu svarende til de dokumenterede udgifter, herunder flytteudgifter i forbindelse med midlertidig genhusning eller genhusning efter den foreslåede § 12 b. Ydelsen fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede kroneobligationer på tidspunktet for meddelelse af tilsagn.

Det foreslås – i lighed med de gældende regler for private andelsboligforeninger – at tilskuddet beregnes på grundlag af den afholdte investering. I lighed med de gældende regler, foreslås det endvidere, at tilskuddet i de almennyttige boligselskaber skal udgøre 40 pct. (af den ovenfor nævnte ydelse) i 8 år, hvorefter det nedsættes i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct. (af ydelsen), samt at tilskuddet højst kan udgøre 10.000 kr. årligt pr. bolig, samt endelig, at tilskud, der udgør mindre end 200 kr. pr. tilsagn pr. betalingsstermin, ikke udbetales.

Til § 12 b

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen – uanset at beboerne i almennyttige boligselskaber som følge af de beboerdemokratiske principper ikke har en ret til en erstatningsbolig i forbindelse med gennemførelse af ombygningsprojekter – efter anmodning fra afdelingsbestyrelsen, kan anvise en passende erstatningsbolig.

Afgørelsen af, hvorvidt der i givet fald er tale om

en passende erstatningsbolig, henhører under de almindelige domstole.

Til § 12 c og § 12 d

Det foreslås, at der i de almennyttige boligselskaber skal gælde de samme regler for ansøgning om tilsagn om tilskud og ansøgning om udbetaling af tilskud, som i private andelsboligforeninger.

Til nr. 4

Det foreslås, at den gældende lovs regler om en delvis statslig lånegarantiordning til lån, der optages til dækning af de dokumenterede udgifter som følge af gennemførelse af privat byfornyelse inklusiv låneomkostninger og eventuelt kurstab, ligeledes skal omfatte almennyttige boligselskaber, der gennemfører privat byfornyelse efter de foreslåede regler.

Det garanterede lån skal være ydet i medfør af realkreditlovens § 30, stk. 5, eller ydet som realkreditlignende lån af et pengeinstitut. Dette indebærer, at eventuelle lån ydet af et realkreditinstitut højst kan dække så stor en del af det samlede lånebeløb, som der er plads til inden for realkreditlovens lånegrænse på 80 pct. af ejendomsværdien.

Til nr. 5

Forslaget er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 3.

Til nr. 6

Det foreslås præciseret i den gældende lovs § 13 h, stk. 1, at det ligeledes skal være strafbart at fortie oplysninger i forbindelse med ansøgning om tilsagn, udbetaling af tilskud eller bevilling af statsgaranti. Endvidere foreslås det præciseret, at de oplysninger som urigtigt eller vildledende afgives eller forties, skal være af betydning i forbindelse med ansøgning om tilsagn, udbetaling af tilskud eller bevilling af statsgaranti.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1994.

Bilag 1**Folketingets forhandlinger vedrørende lov om privat byfornyelse***Folketingsåret 1991-92*

Sp. 9886, 10122, 10447, 10630.

A. 6721, B. 2575, C. 1349.

Loven stadfæstet 24. juni 1992 (Lovtidende nr. 475).

Folketingsåret 1992-93

Sp. 1220, 3821, 4150.

A. 2051, B. 321, C. 357.

Loven stadfæstet 23. december 1992 (Lovtidende nr. 1043).

Sp. 3448, 3816, 4153.

A. 5791, B. 369, C. 369.

Loven stadfæstet 23. december 1992 (Lovtidende nr. 1048).

Sp. 9184, 9779, 11199, 11231.

A. 10231, B. 2117, C.....

Loven stadfæstet 30. juni 1993 (Lovtidende nr. 443).