

Til lovforslag nr. L 105. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 12. december 1995

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om privat byfornyelse og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Grøn positivliste, kommunal rådgivningstjeneste og aftalekompetence for beboerrepræsentanter m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,
Boligselskabernes Landsforening,
Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme og
Lejernes Landsorganisation.

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

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Det Konservative Folkepartis, Det Radikale Venstres og Centrum-Demokraternes medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med det af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Venstres medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet og det af boligministeren stillede ændringsforslag. Mindretallet er tilfreds med, at loven om privat byfornyelse gøres permanent, men mindretallet havde gerne set, at de indsigelser, som Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme er fremkommet med,

var imødekommet. Henvendelsen er optrykt som bilag til betænkningen.

Et *andet mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de under nr. 2, 3 og 5 stillede ændringsforslag. Mindretallet finder, at det er en urimelig forskelsbehandling, at der ikke, jf. bemærkningerne til lovforslaget, i første omgang, afsættes nogen investeringsramme til almennyttige boliger og private andelsboliger.

Et *tredje mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af boligministeren og det under nr. 1 stillede ændringsforslag. Mindretallet kan støtte lovforslaget, idet der er tale om at flytte penge fra den offentlige byfornyelse til den private. Fremskridtspartiet er ikke enig i alle lovforslagets enkelte dele, men samlet set er der tale om en reduktion af de statslige udgifter med næsten 200 mio. kr. over 4 år.

Fremskridtspartiet finder, at det er urimeligt at byforny til det dobbelte af prisen for nybyggeri. Der burde i byfornylseslovgivningen stilles ufravigelige krav om, at byfornylsesudgifter, der overstiger rammebeløbet for almennyttigt nybyggeri i området, ikke kan afholdes for offentlige midler. Dette skal dog ikke gælde for fredede og bevaringsværdige ejendomme.

Der burde have været stillet ændringsforslag om dette, men da den private byfornyelse i forvejen indeholder en maksimumgrænse, hører

et sådan ændringsforslag til i lov om byfornyelse og boligforbedring. Fremskridtspartiet vil senere fremsætte forslag herom.

Et fjerde mindretal (Enhedslistens medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 2. behandling. Mindretallet stemmer for de under nr. 2, 3 og 5 stillede ændringsforslag.

Ændringsforslag

Til § 1

Af et mindretal (V), tiltrådt af et mindretal (FP):

1) Efter nr. 4 indsættes som nyt nummer:
»01. I § 3, stk. 1, 1. pkt., udgår »i ejendomme med 12 beboelseslejemål eller derunder«, og »75 pct.« ændres til: »50 pct.««

Af et mindretal (SF og EL):

2) Efter nr. 8 indsættes som nyt nummer:
»02. I § 5, stk. 1, 1. pkt., ændres »Udlejer kan uanset« til: »Udlejer kan under iagttagelse af bestemmelserne i«.«

3) Efter nr. 11 indsættes som nyt nummer:
»03. I § 5 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »kan udlejer uanset« til: »kan udlejer under iagttagelse af bestemmelserne i«.«

Af boligministeren, tiltrådt af et flertal (S, V, KF, RV, FP og CD):

4) Efter nr. 13 indsættes som nyt nummer:
»04. I § 7, stk. 1, ændres »80 kr.« til: »90 kr.««

Af et mindretal (SF og EL):

5) Efter nr. 14 indsættes som nyt nummer:
»05. § 9 c affattes således:

»§ 9 c. Tilskuddet ydes med virkning fra datoen for den aftalte lejeforhøjelses ikrafttræden. Udbetalingen sker som udgangspunkt kvartalsvis bagud til ejeren på grundlag af de i henhold til § 9 b afgivne oplysninger. Efter ansøgning kan udbetaling alternativt ske i form af ét kontant tilskudsbeløb, beregnet som den

kapitaliserede nutidsværdi af samtlige tilskudsudbetalinger. Boligministeren fastsætter regler for ansøgning om og beregning af sådant engangstilskud. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning varetager udbetalingen af såvel de løbende tilskud som engangstilskud.««

Bemærkninger

Til nr. 1

Ændringsforslaget indebærer en ligestilling mellem den private og den almennyttige boligsektor for så vidt angår kravet til lejertilslutning.

Til nr. 2 og 3

Ændringsforslagene sikrer, at udlejerens vedligeholdelsesudgift ikke flyttes over på byfornyelsesprojekter.

Til nr. 4

Det er en betingelse efter de gældende regler for at kunne kræve en erstatningsbolig, at gennemførelsen af privat byfornyelse vil medføre en lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 80 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Det er tidligere fra udlejerside blevet fremført, at genhusningsproblemerne er en væsentlig hindring for igangsætning af privat byfornyelse, især i ejendomme ejet af personer/selskaber, som kun råder over et beskedent antal boliger. På denne baggrund blev beløbsgrænsen på 80 kr. pr. m² bruttoetageareal indført i lov om privat byfornyelse pr. 1. januar 1994.

Idet det ikke kan afvises, at denne beløbsgrænse i visse tilfælde fortsat kan være en hindring for igangsætning af privat byfornyelse, foreslås det at forhøje beløbsgrænsen til 90 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Til nr. 5

Støtteudbetaling efter loven er ret kompliceret og administrativt belastende. Dette opleves særligt i de tilfælde, hvor arbejderne rent faktisk betales kontant over opsparede midler. Derfor foreslås indført en adgang til at kunne hæve støtten i form af et engangsbeløb.

Hans Peter Baadsgaard (S) fmd. Hugo Sørensen (S) Lissa Mathiasen (S)
Jørn Pedersen (S) Jytte Wittrock (S) Villy Søvnald (SF) Jørgen Estrup (RV)
Keld Albrechtsen (EL) Sonja Albrink (CD) Pia Larsen (V) Bodil Thrane (V)
Erling Oxdam (V) Jens Hald Madsen (V) John Vinther (KF) Gitte Seeberg (KF)
Kai Dige Bach (KF) Kirsten Jacobsen (FP) nfmd.

Dansk Folkeparti havde ikke medlemmer i udvalget.

Henvendelse til udvalget

Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme
Tilsluttet Grundejernes Landsorganisation
Nørre Voldgade 2
1358 København K

København, den 8. december 1995

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg Slot
1240 København K

Vedr. forslag til lov nr. L 105 om ændring af lov om privat byfornyelse og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme hilser med tilfredshed, at den private byfornyelse foreslås ændret fra en forsøgsordning til en permanent ordning.

Landsforeningen beklager, at boligministeren ikke samtidig med overgangen til en permanent ordning har taget initiativ til en systematisk ophævelse af lovens mange hindringer for, at den private byfornyelse kan blive en væsentlig drivkraft i moderniserings- og renoveringsindsatsen i forhold til den private udlejningssektor. Landsforeningen anerkender, at lovforslaget indeholder spæde skridt i den rigtige retning samt flere nyttige præciseringer af lovteknisk karakter, men der gøres intet ved en række væsentlige hindringer for privat byfornyelse, såsom genhusningspligten, legeberegningen etc.

Endelig indeholder lovforslagets almindelige bemærkninger en række uklare formuleringer om ministerens planer om revision af positivlisten.

Genhusning

Som tidligere påpeget af Landsforeningen er genhusningspligten en væsentlig hindring for udbredelsen af privat byfornyelse. Udlejere,

der ikke har mulighed for at stille erstatningsboliger til rådighed, viger tilbage fra at gennemføre et i øvrigt fornuftigt privat byfornyelsesprojekt for ikke at bringe sig i en situation, hvor lejere får et retskrav på erstatningsboliger.

Landsforeningen skal anbefale, at genhusningspligten ophæves, eller at grænsen i det mindste hæves til 131 kr./m² – opgjort efter fradrag af huslejetilskud – svarende til beløbsgrænsen i lejeloven (fra 1.1.1996).

Legeberegningen

De gældende regler om legeberegning indeholder flere problemer, som bør løses ved overgangen til en permanent ordning.

Det reducerer udlejers incitament til at bruge den private byfornyelse, at bidraget til realkreditinstituttet ikke kan medregnes i lejeforhøjelsen, og at lejeforhøjelsen beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt lån, hvor der i den almindelige lejelovgivning anvendes et 20-årigt lån. Hertil kommer, at det er uforståeligt, at den kun kan ydes tilskud til den del af projektet, der medfører lejeforhøjelse. Tilskuddet burde udmåles på grundlag af den samlede projektudgift, herunder til dele af projektet,

der finansieres på anden vis end ved lejeforhøjelse, hvilket svarer til de regler, der gælder for andelsboliger og almennyttige boliger.

Privat byfornyelse ved genudlejning

Det mest velegnede tidspunkt at gennemføre modernisering af enkelte lejligheder er ved genudlejning, hvor der ikke er noget hensyn at tage til en eksisterende lejer. Derfor burde en permanent lovgivning om privat byfornyelse give mulighed for at anvende ordningen ved genudlejning.

Det foreliggende lovforslag indeholder desværre ikke en adgang til at anvende privat byfornyelse af enkelte lejemål i forbindelse med genudlejning. Tværtimod indeholder lovforslaget en præcisering af, at loven ikke finder anvendelse på enkelte boliger, der er ubeboede og uudlejede, jf. § 1, nr. 4. Præciseringen er dels overflødig, dels er den en beklagelig markering af boligministerens manglende vilje til at bringe loven i anvendelse i forbindelse med genudlejning.

En gennemgribende modernisering af en lejlighed vil altid indebære, at lejligheden bliver ubeboelig, mens moderniseringen pågår. Loven indebærer, at moderiseringer kommer til at foregå til størst mulig gene for nye lejere, idet lejerens først skal flytte ind i lejemålet, for at en aftale gyldigt kan indgås, hvorefter lejeren bliver nødt til at rykke ud igen, mens moderniseringen pågår. Den nærliggende løsning ville være at tillade indgåelse af private byfornylsaftaler i forbindelse med lejeaftalen og lade byggearbejderne udføre, inden lejeren er flyttet ind.

Betingelser for vedtagelse af et projekt

Forslaget om, at beboerrepræsentanten og udlejer skal kunne aftale mindre projekter, jf. § 1, nr. 7, er udtryk for en anerkendelsesværdig bestræbelse på at lempe betingelserne for at vedtage et projekt om privat byfornyelse. De gældende regler om tilslutning fra 60/75 pct. af samtlige beboere er i mange tilfælde umulige at opfylde, hvorfor det er nødvendigt med en lempelse, for at den private byfornyelse kan udbredes yderligere. Samtidig er Landsforeningen principielt enig i, at beboerrepræsentationen gives mulighed for at indgå bindende aftaler med udlejer om privat byfornyelse.

Bestemmelsen gælder imidlertid kun aftaler om privat byfornyelse, der indebærer en lejeforhøjelse på mindre end 64 kr. pr. m², hvilket betyder, at bestemmelsen ikke kan anvendes i forhold til hovedparten af aftaler om privat byfornyelse, der indebærer en væsentlig højere lejeforhøjelse. Helt uforståeligt er det, at beløbsgrænsen knytter sig til lejeforhøjelsen efter fradrag af tilskud, hvor beløbsgrænsen efter § 66 a i lejeloven, som den foreslåede bestemmelse er hentet fra, knytter sig til lejeforhøjelsen før fradrag af tilskud.

Hvis intentionen er, at bestemmelsen skal kunne bruges i praksis og ikke blot være en symbolsk knopskydning på lovteksten uden praktisk betydning, kræver det, at beløbsgrænsen enten ophæves eller hæves markant.

Et andet problem ved bestemmelsen er, at den ikke giver nogen lempelse for de ganske mange ejendomme, der ikke har beboerrepræsentation. Landsforeningen skal på denne baggrund anbefale, at der som supplement til den foreslåede bestemmelse tillige gennemføres en generel lempelse af tilslutningskravet, som gælder uanset lejeforhøjelsens størrelse, og uanset om der er beboerrepræsentation eller ej. Kravet til lejertilslutning kunne eksempelvis reduceres til almindeligt flertal blandt de fremmødte på et beboermøde eller blandt de afgivne stemmer ved en urafstemning.

Positivlisten

I bemærkningerne til lovforslaget bebudes en revision af positivlisten med henblik på at give ordningen en mere økologisk profil. Det anføres samtidig i bemærkningerne, at der i denne forbindelse »samtidig vil indgå overvejelser om, hvorvidt der for visse af de af ordningen omfattede boligkategorier skal ske en nærmere afgrænsning af, hvilke af de i positivlisten indeholdte forbedringsarbejder, som de respektive boligkategorier skal have adgang til at kunne få støtte til iværksættelse af«, jf. side 5, 1. spalte.

Landsforeningen finder det uklart, hvad der er boligministerens hensigt med de skitserede bemærkninger til revision af positivlisten, og man skal opfordre Folketingets Boligudvalg til at tage initiativ til, at ministerens planer præciseres. Det bemærkes, at positivlistens indhold har vital betydning for, hvorledes hele ordnin-

gen fungerer, og det er derfor betænkeligt, at der skabes uklarhed om indholdet.

Landsforeningen vil i den forbindelse gerne advare mod eventuelle tanker om at pålægge ejere og lejere at aftale elementer fra en grøn positivliste som betingelse for at kunne få tilskud til et privat byfornyelsesprojekt. Man vil også gerne advare mod at begrænse mulighe-

derne for at få tilskud til de elementer, der indgår i den nuværende positivliste. Det er i forvejen vanskeligt at opnå aftaler mellem ejere og lejere om privat byfornyelse, og eventuelle begrænsninger i forhold til den nuværende positivliste eller krav om en grøn profil af aftalen vil gøre det endnu vanskeligere at nå til enighed.

Med venlig hilsen

JESPER FRIISBERG

Direktør