

Lovforslag nr. L 105. Fremsat den 5. december 1995 af boligministeren (Ole Løvig Simonsen)

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.)

§ 1

I lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 84 af 2. februar 1994, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, ændres »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« til: »Boligministeren kan inden for den investeringsramme, der fastsættes på de årlige bevillingslove, meddele tilsagn om tilskud til gennemførelse af privat byfornyelse i«.

2. I § 2 ændres »Som led i forsøget kan« til: »Med henblik på at gennemføre privat byfornyelse kan«.

3. I § 2 indsættes efter stk. 4, som nyt stykke:
»Stk. 5. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuert som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.«.

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

4. I § 2, stk. 5, der bliver stk. 6, indsættes som 2. punktum:

»Bestemmelserne i denne lov finder endvidere ikke anvendelse på enkelte boliger, der er ubeboede og udlejede.«.

5. § 3, stk. 1, 3. pkt., ophæves.

6. § 3, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. I ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentation, jf. § 64 i lov om leje, skal ejeren inddrage beboerrepræsentanterne i projektet, forinden ejendommens øvrige lejere inddrages. § 66 i lov om leje finder ikke anvendelse på arbejder omfattet af denne lov.«.

7. I § 3 indsættes efter stk. 3, som stk. 4:

»Stk. 4. Arbejder og aftalte lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud, jf. § 6 a, der er omfattet af loven, kan iværksættes, hvis ejeren og beboerrepræsentanterne skriftligt accepterer deres gennemførelse. 1. pkt. finder kun anvendelse, såfremt gennemførelsen af privat byfornyelse vil medføre en lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, maksimalt vil udgøre 64 kr. pr. m² bruttoetageareal. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder arbejderne, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende arbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for arbejderne gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige beboere om beslutningen samt op-

lyse, at såfremt $\frac{1}{4}$ af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere.«.

8. I § 4, stk. 1, indsættes i 1. pkt., efter »gyldighed,«: »at aftalen er indgået på en af Boligministeriet udarbejdet aftaleblanket. Det er endvidere et vilkår for aftalens gyldighed,« i 1. og 3. pkt., indsættes efter »byggesagsrådgiver«: », jf. § 13 i,« og i 3. pkt. indsættes efter »§ 3, stk. 1«: »-2 og 4«.

9. I § 5, stk. 1, ophæves 2. og 3. pkt., og i stk. 2, ændres »stk. 1, 1. pkt.,« til: »stk. 1« og efter »§ 3, stk. 1« indsættes: »-2 og 4«.

10. I § 5, stk. 3, udgår », 18 a«, og »eller henlæggelser til fornyelser efter § 8 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene«.

11. I § 5 indsættes efter stk. 6, som nyt stykke:

»Stk. 7. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet foreligger. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.«.

Stk. 7 bliver herefter stk. 8.

12. I § 5 a, stk. 2, ændres »7« til: »8«.

13. I § 6, stk. 1, indsættes som 3. og 4. pkt.: »Endvidere kan lejeren ikke modsætte sig gennemførelsen af arbejder, som 100 pct. af de lejere, der bebor ejendommen, skriftligt har accepteret gennemførelsen af. Endelig kan lejeren ikke modsætte sig gennemførelsen af arbejder, som lejeren skriftligt har accepteret gennemførelsen af efter § 3, stk. 2.«.

14. I § 9 a indsættes efter stk. 2, som nyt stk.

»Stk. 3. Tilskud kan kun bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.«

15. I § 12 a, stk. 3, indsættes efter »anden lovgivning«: »eller anvendes beløb henlagt efter § 12, stk. 4, i lov om boligbyggeri«.

16. I § 13, stk. 1, indsættes efter »private andelsboligforeninger,«: »omfattet af reglerne i

Kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.«.

17. § 13 d, stk. 2, 3. pkt., affattes således:

»Det er en betingelse for garantistillelsen, at lånet er ydet mod pant i den byfornyeede ejendom.«.

18. § 13 d, stk. 6 og 7, affattes således:

»Stk. 6. Garantierklæringen afgives overfor det långivende institut af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

Stk. 7. Når offentlig støtte er bevilget og endeligt berigtiget, udfører Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning den efterfølgende administration af tilskud og statslige garantier.«.

19. I § 13 d indsættes som stk. 8 og 9:

»Stk. 8. Boligministeren kan efter forhandling med finansministeren fastsætte nærmere regler for Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltnings administration af sagerne.

Stk. 9. Klager over afgørelser truffet af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning fremsættes overfor finansministeren.«.

20. § 13 e, stk. 1, affattes således:

»Stk. 1. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning kan med tillæg af renter og omkostninger inddrive statskassens tilgodehavender på for meget udbetalt tilskud og regreskravet efter indfrielse af en efter § 13 d ydet garanti ved indeholdelse i løn m.v. efter reglerne for inddrivelse af personlige skatter i kildeskatteloven.«.

21. § 13 f affattes således:

»§ 13 f. Uudnyttet investeringsramme ved udgangen af et finansår overføres til næste finansår.«.

22. Efter § 13 i indsættes som nye paragraffer:

»§ 13 j. Boligministeren kan fra ansøgere afkræve enhver oplysning om foranstaltninger, der gennemføres eller påtænkes gennemført efter reglerne i denne lov.

Stk. 2. Såfremt en ansøger ikke efterkommer en anmodning efter stk. 1, kan boligministeren undlade at iværksætte udbetaling af tilskud,

stoppe udbetalingen af tilskud eller kræve allerede udbetalt tilskud tilbagebetalt.

Stk. 3. Boligministeren kan tilbagekalde meddelte tilsagn, såfremt ansøgningen ikke opfylder lovens betingelser for at yde tilskud.

§ 13 k. Kommunalbestyrelsen kan oprette en kommunal rådgivningstjeneste for privat byfornyelse. Såfremt kommunalbestyrelsen i henhold til 1. pkt. har oprettet en kommunal rådgivningstjeneste, skal denne samtidig afgive de i § 4, stk. 1, 1.-2. pkt., nævnte erklæringer. Reglerne i forvaltningslovens § 3, stk. 2, finder ikke anvendelse ved afgivelse af en erklæring efter 2. pkt.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af de udgifter, som kommunalbestyrelsen har afholdt i medfør af stk. 1. Det er en betingelse for refusion efter 1. pkt., at der foretages en overordnet planlægning og prioritering af private byfornyelsesprojekter i kommunen, og at boligministeren har berigtiget ansøgning om tilsagn om tilskud til det konkrete projekt.

Stk. 3. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om oprettelsen af en kommunal rådgivningstjeneste for privat byfornyelse og om opgørelsen af refusionen.

§ 13 l. Såfremt kommunalbestyrelsen træffer beslutning om oprettelse af en kommunal rådgivningstjeneste efter § 13 k, stk. 1, 1. pkt., skal beslutningen bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 710 af 29. august 1995, foretages følgende ændring:

I § 61, stk. 1, 4. pkt., udgår »i perioden 1993-1995«, og »samlet ramme på 4 mio. kr.« ændres til: »samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren«.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1996.

Stk. 2. En reservation af en investeringsrammeplads bortfalder, medmindre der registreres en aftale eller indgives en ansøgning om tilsagn om tilskud som nævnt i stk. 3. Tilsvarende gælder ansøgning om reservation af en investeringsrammeplads, registrering af en aftale eller ansøgning om tilsagn om tilskud, optaget på en venteliste.

Stk. 3. I ejendomme, omfattet af § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 84 af 2. februar 1994, hvor der er registreret en indgået aftale mellem udlejer og lejerne senest den 31. december 1995, og i ejendomme, omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-6, i lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 84 af 2. februar 1994, hvor der er ansøgt om tilsagn om tilskud senest den 31. december 1995, færdigbehandles ansøgningen efter de hidtil gældende regler.

Stk. 4. § 13 d, stk. 7 og 8, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 18 og 19, og § 13 j, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 22, finder ligeledes anvendelse på ansøgninger, hvortil der er meddelt tilsagn om tilskud efter de hidtil gældende regler.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lov om privat byfornyelse trådte i kraft den 1. juli 1992 og løber frem til den 31. december 1995.

Loven har karakter af en forsøgsordning, og formålet er at øge interessen for at igangsætte modernisering af den private boligmasse.

Siden 1. juli 1992 har loven gennemgået en række ændringer. I første omgang indebar ordningen, at udlejere og lejere i den private boligmasse kunne aftale forbedringer og huslejeforhøjelser til dækning af udgifterne for den bedre boligkvalitet for lejerne. Siden blev ordningen udvidet til ligeledes at omfatte private andelsboligforeninger, der ikke har modtaget støtte til opførelsen. Med den seneste ændring, som trådte i kraft den 1. januar 1994, blev ordningen endeligt udvidet til også at omfatte almennyttigt byggeri, der er mere end 20 år gammelt, samt tomme private udlejningsejendomme og ombygning af tomme private erhvervslejemål til beboelse.

Ved fremsættelsen af forslag til lov om privat byfornyelse i foråret 1992 lovede den daværende boligminister, at forsøgsordningen skulle evalueres. Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) har i foråret 1995 færdiggjort rapporten, »Privat byfornyelse - Vurdering af en lov med pligt til forhandling mellem udlejere og lejere«, SBI-rapport 250, Statens Byggeforskningsinstitut 1995.

Det foreslås, at lov om privat byfornyelse videreføres efter udgangen af 1995.

Som baggrund herfor skal fremhæves følgende:

I. Lov om privat byfornyelse indeholder to nyskabende elementer i dansk byfornyelses- og boligpolitik.

Det ene er, at det offentlige giver tilskud til større boligforbedringsprojekter, som helt er initieret og styret af private – enten i private udlejningsejendomme, i private andelsboligforeninger eller i almennyttige boligselskaber.

Det andet nyskabende element er, at man går bort fra de hidtidige grundlæggende principper for regulering af forholdet mellem ejere og lejere i private udlejningsejendomme. Som loven er udformet, styres denne proces ikke med detaljerede regler, men

reguleringen understøtter som udgangspunkt beslutningsprocessen ved at skabe rammer, som parterne gennem en forhandling og en deraf følgende aftale selv kan udfylde.

Det fremgår af SBI's evalueringsrapport, at dette princip – forhandling og aftale om boligforbedring mellem ejere og lejere – fungerer. Selv i ejendomme, hvor der tidligere har været konflikter mellem parterne.

Forslaget lægger op til, at denne form for selvforvaltning i de private udlejningsejendomme skal fortsætte og samtidig styrkes. Beslutningen om modernisering og opretning af boligen bør træffes så tæt på de direkte berørte som muligt.

II. Det skønnes fortsat hensigtsmæssigt, at den private byfornyelse skal være et supplement til den offentlige byfornyelse. Den private byfornyelse kan således virke forebyggende ved at ansøre til gennemførelse af mindre ombygningsarbejder.

III. Gennemførelsen af renoveringsarbejder efter lov om privat byfornyelse er ubureaukratisk. Loven er tilpasset den »lette« byfornyelse, der gennemføres i en enkelt ejendom med et mindre renoveringsbehov. Der er således ikke det samme behov for offentlig styring og regulering som i den »tunge« offentlige byfornyelse.

Investeringsrammen for privat byfornyelse er i den gældende lov fastsat til 2,4 mia. kr. pr. år i forsøgsperioden. Investeringsrammen angiver den investering i privat byfornyelse, som der maksimalt kan ydes tilskud til. Investeringsrammen omfatter private udlejningsejendomme, ejendomme ejet af almennyttige boligselskaber samt ejendomme ejet af ustøttede private andelsboligforeninger.

Efter forslaget fastsættes investeringsrammen på de årlige bevillingslove.

Under hensyntagen til det høje aktivitetsniveau i bygge- og anlægsbranchen – og dermed risikoen for flaskehalse – er det forudsat, at der afsættes en investeringsramme på 0,8 mia. kr. for hvert af årene 1996 – 99. Det er endvidere forudsat, at denne ramme alene gives til private udlejningsejendomme. Baggrunden herfor er dels, at der først i løbet af 1995 er kommet væsentlig gang i den private byfornyelse af disse

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

boliger, dels at det samlede behov for fornyelse er størst i denne boligtype.

Der afsættes i første omgang ikke nogen investeringsramme til almennyttige boliger og andelsboliger. Behovet og mulighederne for efterfølgende at afsætte yderligere investeringsrammer på bevillingslovene, således at også disse boligtyper kan opnå tilskud til privat byfornyelse, vil løbende blive vurderet.

Lovforslaget indeholder følgende elementer:

1. Grøn positivliste
2. Inddragelse af privat byfornyelse i den kommunale boligpolitik
3. Øget mulighed for partsrådgivning og udarbejdelse af standardkontrakter
4. Tilsvarende aftalekompetence for beboerrepræsentanter som i lejelovgivningen
5. Andre ændringer

Ad 1 Grøn positivliste

Det er hensigten, at positivlisten i forbindelse med en videreførelse af ordningen skal tages op til revision, med henblik på at give den en mere markant økologisk profil for at fremme en økologisk adfærd ved gennemførelsen af privat byfornyelse.

Det er således hensigten, at der udover den eksisterende positivliste ligeledes skal udarbejdes en egentlig »grøn positivliste«. I denne forbindelse vil samtidig indgå overvejelser om, hvorvidt der for visse af de af ordningen omfattede boligkategorier skal ske en nærmere afgrænsning af hvilke af de i positivlisterne indeholdte forbedringsarbejder, som de respektive boligkategorier skal have adgang til at kunne få støtte til iværksættelse af.

Ad 2 Inddragelse af privat byfornyelse i den kommunale boligpolitik

Lov om privat byfornyelse bygger på det grundlæggende princip, at både initiativet, selve gennemførelsen af renoveringsarbejderne og fastlæggelsen af de økonomiske konsekvenser sker i privat regi. Kommunen medvirker derfor ikke i beslutningsprocessen og kan bortset fra almindelig byggesagsbehandling ikke stille nogen krav til gennemførelsen.

Dette princip fastholdes, men forslaget lægger op til, at den private byfornyelse inddrages i den kommunale boligpolitik.

Det er således hensigten med forslaget, at kommunalbestyrelsen – som det allerede er sket i enkelte kommuner – udover den offentlige byfornyelse ligeledes inddrager den private byfornyelse i den samlede kommunale boligpolitik.

Forslaget skal ses på baggrund af den kommunale opsøgende rådgivningstjeneste for privat byfornyelse - »Projekt Bedre Bolig« – som Aalborg Kommune igangsatte i efteråret 1994.

Af Aalborg Kommunes sektorplan for byfornyelsen 1995-2006 fremgår bl.a., at »byfornyelsen skal planlægges således, at den virker igangsættende for den private byfornyelse. De kommunale midler skal primært sættes ind, hvor den private byfornyelse ikke slår til«. Kommunens sektorplan opererer med en strategi for, hvordan den offentlige og den private byfornyelse skal spille sammen, bl.a. ved udvælgelse af konkrete områder i Aalborg, hvor byfornyelsen fortrinsvis skal ske via den private byfornyelse.

Som en naturlig del af denne proces vil kommunen derfor – som i Aalborg Kommune – kunne oprette en kommunal opsøgende rådgivningstjeneste for privat byfornyelse og herefter gå aktivt ind i den private byfornyelse.

Forslaget indebærer, at hvis kommunalbestyrelsen beslutter at oprette en kommunal rådgivningstjeneste for privat byfornyelse, vil der kunne opnås statsrefusion for 50 pct. af de udgifter, som den kommunale rådgivningstjeneste har afholdt i forbindelse med bistand til gennemførelse af private byfornyelsesprojekter i kommunen.

Ad 3 Øget mulighed for partsrådgivning og udarbejdelse af standardkontrakter

Det er hensigten at styrke parternes – herunder især lejernes – forhandlingsmuligheder.

Det vil derfor blive fastsat i bekendtgørelsen om privat byfornyelse, at de i reglerne om partsrådgivning indeholdte beløbsgrænser, indenfor hvilke udgifterne til udlejers/lejers konsulentbistand kan medtages i projektet, hæves med 50 pct.

De foreslåede beløbsgrænser vil herefter udgøre: kr. 1.500 pr. lejemål for de første 5 lejemål, kr. 1.125 pr. lejemål i de derpå følgende 5 lejemål, og kr. 750 pr. lejemål i de resterende lejemål.

Der vil endvidere blive udarbejdet en standardblanket til brug for indgåelse af aftalen mellem udlejer og lejer. Brugen af denne blanket skal være obligatorisk.

Ad 4 Tilsvarende aftalekompetence for beboerrepræsentanter som i lejelovgivningen

Med henblik på at styrke beboerrepræsentanternes rolle i den private byfornyelse og samtidig åbne mulighed for en mere smidig gennemførelse af mindre projekter, foreslås det, at der indføres en tilsvarende aftalekompetence for beboerrepræsentanterne, som gælder efter § 66 a i lov om leje.

Ad 5 Andre ændringer

Herudover foreslås bl.a. følgende ændringer:

- justering af Hypotekbankens administration af tilskud og garantistillelse samt inddrivelsesadgang.
- styrkelse af Boligministeriets kontrolmuligheder

Herudover foreslås der i boligreguleringsloven indført hjemmel til, at der kan indgås en aftale mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren om finansiering af en videreførelse af Byfornyelseslinien.

Økonomiske og administrative bemærkninger

Som anført ovenfor forudsættes det, at der i hvert af årene 1996-1999 på bevillingslovene fastsættes en investeringsramme på 800 mill. kr. til privat byfornyelse af private udlejningsejendomme.

Der afsættes i første omgang ikke nogen investeringsramme til almennyttige boliger og andelsboliger. Behovet og mulighederne for efterfølgende at afsætte yderligere investeringsrammer på bevillingslovene, således at også disse boligtyper kan opnå tilskud til privat byfornyelse, vil løbende blive vurderet.

Til dækning af de øgede udgifter som følge af den årlige ramme på 800 mill. kr. foretages en kompenserende reduktion af de årlige rammer for den offentlige byfornyelse på 300 mill. kr. Hermed nedsættes investeringsrammen for den offentlige byfornyelse fra 2.800 til 2.500 mill. kr. fra og med 1996.

På finansloven for 1995 blev det forudsat, at hele den afsatte investeringsramme for private udlejningsejendomme bliver opbrugt i 1995. Med forslaget sker der et bortfald af restrammen, som med betydelig usikkerhed skønnes at udgøre 1.500 mill. kr., jf. nedenstående oversigt. Bortfaldet betyder, at staten får mindreudgifter på 17 mill. kr. i 1996, 50 mill. kr. i 1997, 56 mill. kr. i 1998 og 56 mill. kr. i 1999.

Lovforslagets skønnede budgeteffekter

Mill.kr.	1996	1997	1998	1999
Isoleret effekt af ny årlig ramme på 800 mill. kr. . . .	0	6	28	59
Besparelse ved bortfald af restrammen på 1.500 mill. kr. i 1995	-17	-50	-56	-56
Reduktion af rammen for off. byfornyelse	-5	-17	-34	-56
Nettoudgifter i alt	-22	-61	-62	-53

Som følge af den samtidige reduktion af rammerne for den offentlige byfornyelse med 300 mill. kr.

ventes statslige mindreudgifter på 5 mill. kr. i 1996 stigende til 56 mill. kr. i 1999.

Samlet skønnes forslaget at medføre statslige mindreudgifter på 22 mill. kr. i 1996, 61 mill. kr. i 1997, 62 mill. kr. i 1998 og 53 mill. kr. i 1999.

Forskydningen i tilsagnsgivningen skønnes i 1996 og 1997 at medføre en lavere investeringsaktivitet end hidtil forventet. Derimod vil der i 1998-1999 være en positiv effekt af forslaget, idet den årlige ramme på 800 mill. kr. her vil slå igennem i investeringerne.

På dette grundlag skønnes forslaget med betydelig usikkerhed at medføre et fald i beskæftigelsen på cirka 600 personer i 1996 og knap 2.000 personer i 1997. I årene 1998-1999 forventes en stigning i beskæftigelsen på omkring 1.500 personer i hvert år. De i forslaget indeholdte justeringer af Hypotekbankens administration af tilskud og garantistillelse samt inddrivelsesadgang, skønnes ikke at få nævneværdige administrative konsekvenser for hverken Hypotekbanken eller Boligministeriet.

Kommunernes administrative rolle i privat byfornyelse har hidtil alene bestået i den normale byggesagsbehandling. Som noget nyt indebærer forslaget mulighed for, at den enkelte kommunalbestyrelse kan træffe beslutning om oprettelse af en kommunal rådgivningstjeneste for privat byfornyelse. Såfremt kommunalbestyrelsen træffer en sådan beslutning, kan det få administrative konsekvenser i kommunerne.

En del af de kommunale udgifter ved oprettelse af de foreslåede kommunale rådgivningstjenester vil blive refunderet af staten. Det skønnes, at den statslige refusion årligt vil udgøre omkring 2 mill. kr. Statslige udgifter til denne refusion dækkes ved en årlig kompenserende reduktion af investeringsrammen med 4 mill. kr. i 1996-1999.

De løbende udgifter ved administration af loven afholdes af Boligministeriet. Der skal i Boligministeriet afholdes udgifter på 2 mill. kr. til ændring af det administrative edb-system, udarbejdelse af aftaleblanket, trykning af nye skemaer, pjecer og vejledning, information m.v. Udgifterne hertil dækkes ved en kompenserende reduktion af investeringsrammen med 4 mill. kr. i 1996.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at få væsentlige erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Miljømessige konsekvenser

Efter gældende regler kan der kun ydes tilskud til arbejder, der er anført i en særlig positivliste. Med

henblik på en styrkelse af ordningens økologiske profil, er det hensigten at supplere den eksisterende positivliste med en grøn positivliste. Listen vil bl.a. komme til at omfatte arbejder, hvis gennemførelse vil fremme ressource- og energibesparelser i ejendommene.

EU-retlige aspekter

Lovforslaget har ikke EU-retlige aspekter.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås, at investeringsrammen skal fastsættes på de årlige bevillingslove.

Under hensyntagen til det høje aktivitetsniveau i bygge- og anlægsbranchen – og dermed risikoen for flaskehalse – er det forudsat, at der afsættes en investeringsramme på 0,8 mia. kr. for hvert af årene 1996 – 99. Det er endvidere forudsat, at denne ramme alene gives til private udlejningsejendomme. Baggrunden herfor er dels, at der først i løbet af 1995 er kommet væsentlig gang i den private byfornyelse af disse boliger, dels at det samlede behov for fornyelse er størst i denne boligtype.

Der afsættes i første omgang ikke nogen investeringsramme til almennyttige boliger og andelsboliger. Behovet og mulighederne for efterfølgende at afsætte yderligere investeringsrammer på bevillingslovene, således at også disse boligtyper kan opnå tilskud til privat byfornyelse, vil løbende blive vurderet.

Samtidig foreslås lovens karakter af en forsøgsordning ophævet.

Til nr. 2

Forslaget er en konsekvens af den i lovforslaget § 1, nr. 1 foreslåede ophævelse af lovens karakter af en forsøgsordning.

Til nr. 3

Det foreslås at udvide ejendomsbegrebet i lov om privat byfornyelse. Den foreslåede bestemmelse svarer til § 4 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Udvidelsen vil indebære, at ansøgninger om gennemførelse af privat byfornyelse i en samlet bebyggelse, der ligger på flere matrikelnumre, ikke som nu skal ske på et ansøgningsskema for hvert matrikelnummer. Forslaget betyder således en mere forenklet ansøgningsprocedure.

Til nr. 4

Det foreslås præciseret, at bestemmelserne i denne lov ikke finder anvendelse på beboelseslejemål i private udlejningsejendomme og almennyttige ejendomme, der er ubeboede og uudlejede, samt på ubeboede private andelsboliger.

Til nr. 5-7

Med henblik på at styrke beboerrepræsentanternes rolle i den private byfornyelse og samtidig åbne mulighed for en mere smidig gennemførelse af mindre projekter, foreslås det, at der indføres en tilsvarende aftalekompetence for beboerrepræsentanterne, som gælder efter § 66 a i lov om leje.

Samtidig foreslås det præciseret, at bestemmelserne i lejelovens § 66 – som omhandler beboerrepræsentanternes indflydelse på gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder – ikke finder anvendelse ved gennemførelse af arbejder efter lov om privat byfornyelse.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere af beboelseslejligheder, efter afholdelse af et beboermøde, kan indgå en aftale med udlejer både om gennemførelse af de af loven omfattede arbejder og om en lejeforhøjelse som følge af gennemførelsen af disse arbejder efter de samme regler, som gælder for indgåelse af aftaler mellem udlejer og lejerne.

Som følge af, at beboerrepræsentanterne ikke repræsenterer lejere i klubværelser kan en aftale efter denne foreslåede bestemmelse ikke omfatte disse lejere.

Bestemmelsen kan kun anvendes, såfremt den aftalte lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud ikke overstiger 64 kr. pr. m² bruttoetageareal. I lighed med, at der ved beregning af beløbsgrænsen i lejelovens § 66 a kun skal medregnes forbedringsarbejder, som er tiltrådt af beboerrepræsentanterne efter denne bestemmelse, skal der ved beregningen af beløbsgrænsen i den foreslåede bestemmelse kun medregnes arbejder, som beboerrepræsentanterne (inden for de sidste 3 år) har indgået aftale om efter den foreslåede bestemmelse i lov om privat byfornyelse.

Modsat de aftaler, der gennemføres efter lejeloven skal beløbsgrænsen på 64 kr. m² bruttoetageareal ikke satsreguleres for aftaler, der gennemføres efter lov om privat byfornyelse. Dette skal ses i sammenhæng med, at beløbsgrænsen for aftalte lejeforhøjelser, der udløser ret til erstatningsbolig efter § 7 i lov om privat byfornyelse, ikke satsreguleres.

Den gennemsnitlige lejeforhøjelse beregnes i forhold til den samlede ejendom, selv om arbejderne kun vedrører en del af ejendommen.

Beboerrepræsentanternes adgang til at indgå aftale med udlejer efter den foreslåede bestemmelse retter sig primært mod arbejder, der vedrører hele ejendommen. Der kan dog også være tale om forbedringer, der skal gennemføres i enkelte lejemål. Den foreslåede bestemmelse angiver bl.a. af denne grund nogle procedurer til beskyttelse af mindretallet.

Beboerrepræsentanterne skal således efter beboermødet skriftligt orientere lejerne om udfaldet af mødet med oplysning om, at 1/4 af beboerne inden 2 uger kan forlange, at beboerrepræsentanterne afholder en urafstemning blandt ejendommens beboere.

Herudover gælder ligeledes de tilsvarende mindretalsbeskyttelsesregler som ved indgåelse af aftale mellem udlejer og lejere. Dette indebærer f.eks., at lejerens adgang til at nedlægge veto efter § 6 i lov om privat byfornyelse, ligeledes finder anvendelse ved aftaler, som beboerrepræsentanterne har indgået.

Herudover foreslås det, at den enkelte lejer får adgang til at få prøvet den af beboerrepræsentanterne indgåede aftale efter bestemmelserne i § 12 i lov om privat byfornyelse.

Endvidere foreslås det i overensstemmelse med gældende praksis præciseret, at bestemmelserne i lejelovens § 66 ikke finder anvendelse ved gennemførelse af arbejder efter lov om privat byfornyelse.

Endelig foreslås det af redaktionelle grunde, at § 3, stk. 1, 3. pkt. og § 3, stk. 3, i den gældende lov overføres til den foreslåede § 3, stk. 3. For så vidt angår § 3, stk. 1, 3. pkt., i den gældende lov, er det samtidig præciseret i overensstemmelse med § 6, 2. pkt., i bekendtgørelse om privat byfornyelse, at beboerrepræsentanterne skal inddrages i projektet inden de øvrige lejere inddrages.

Til nr. 8

Det foreslås, at det skal være et vilkår for aftalens gyldighed, at den er indgået på en af Boligministeriet udarbejdet aftaleblanket. Forslaget skal sikre, at parterne i videst muligt omfang bliver gjort opmærksom på forhold, som bør/kan indgå som et element i udformningen af den endelige aftale.

Det foreslås endvidere i overensstemmelse med gældende praksis præciseret, at såfremt de i § 4, stk. 1, 1. og 2. pkt., omhandlede erklæringer afgives af en inhabil byggesagsrådgiver, er aftalen ugyldig.

Som en konsekvens af den foreslåede § 1, nr. 6 om aftalekompetence for beboerrepræsentanterne, foreslås det, at den gældende 6-ugers frist for registrering af aftaler mellem udlejer og lejere ligeledes skal gælde for den aftale, som beboerrepræsentanterne indgår med udlejer.

Til nr. 9

Det foreslås at ophæve adgangen til at aftale en optrapning af lejeforhøjelsen (i højst 8 år efter arbejderens gennemførelse) og/eller at lejen ikke skal kunne hæves i det første år efter arbejderens gennemførelse.

Primo november 1995 var i Bygge- og Boligstyrelsen registeret 427 indgåede aftaler. Ud af disse aftaler var der 1 aftale, hvor lejen ikke blev hævet i det første år efter arbejderens gennemførelse og 2 aftaler, hvor der var aftalt optrapning på henholdsvis 2 og 8 år.

Adgangen til at aftale en optrapning af lejeforhøjelsen (i højst 8 år efter arbejderens gennemførelse) og/eller at lejen ikke skal kunne hæves i det første år efter arbejderens gennemførelse, blev indført i forbindelse med at lov om privat byfornyelse trådte i kraft 1. juli 1992.

Baggrunden herfor var lejerens mulighed for over en periode på op til 8 år at kunne tilpasse sig til den fulde aftalte lejeforhøjelse. Efter indførelsen af tilskuddet (til den aftalte lejeforhøjelse) pr. 1. januar 1993 har denne tilpasningsmulighed som det fremgår af den ovenfor nævnte statistik reelt ikke være benyttet, idet tilskudsmodellen har den samme effekt for lejeren. Hertil kommer, at set fra lejers side vil en aftale om optrapning både indebære en højere slutleje end hvis dette ikke var aftalt og man vil samlet set få mindre i tilskud.

På denne baggrund foreslås det derfor af foreningsmæssige grunde at ophæve de pågældende bestemmelser.

Som en konsekvens af den foreslåede § 1, nr. 6 om aftalekompetence for beboerrepræsentanterne, foreslås det endvidere, at tidspunktet for beregning af rente, der danner grundlag for beregning af maksimum for den lejeforhøjelse, som beboerrepræsentanterne indgår med udlejer, skal være det samme som ved aftaler mellem udlejer og lejere.

Til nr. 10

Forslaget er en konsekvens af, at man i lov om midlertidig regulering af boligforholdene med virkning fra den 1. januar 1995 har ophævet § 18 a kontoen og ordningen med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer.

Til nr. 11

Det foreslås, at der i lighed med gennemførelse af forbedringsarbejder efter lejelovgivningen og gennemførelse af offentlig byfornyelse gives mulighed for, at udlejer i de beboede private udlejningsejendomme kan opkræves den aftalte lejeforhøjelse som

en foreløbig lejeforhøjelse, indtil det endelige bygge-regnskab forligger. Når byggeregnskabet foreligger, skal lejen reguleres.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den gældende lovs § 5, stk. 1, 1. pkt., hvorefter den lejeforhøjelse, der kan opkræves, skal beregnes på grundlag af de aftalte og dokumenterede udgifter.

Det bemærkes, at bestemmelsen finder anvendelse, medmindre andet er aftalt.

Til nr. 12

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 13

I overensstemmelse med det grundlæggende princip om, at når en aftale er indgået, forpligter den som udgangspunkt sine parter, foreslås det præciseret, at varetretten ikke skal gælde ved gennemførelsen af arbejder, som 100 pct. af de lejere, der bebor ejendommen, skriftligt har accepteret gennemførelsen af.

Hensigten med varetretten i lov om privat byfornyelse har aldrig været, at der for den lejer, som skriftligt har accepteret gennemførelse af et arbejde, efterfølgende i 6 uger skulle være en fortrydelsesret. Hensigten med varetretten er således at sikre, at et kvalificeret flertal af lejere ikke skal kunne indgå en aftale – der alene vedrører de enkelte lejemål – som binder en mindretalslejer uden dennes stiltiende accept.

Endvidere foreslås i konsekvens heraf præciseret, at en lejer heller ikke efterfølgende skal kunne modsætte sig gennemførelsen af arbejder, som lejeren skriftligt har accepteret ved indgåelse af en individuel aftale.

Til nr. 14

Bortset fra de beboede private udlejningsejendomme er det et vilkår for bevilling af tilskud, at arbejdet ikke er (fysisk) igangsat, inden tilsagn om tilskud er bevilget.

Efter den gældende praksis er det således tilstrækkeligt i de beboede private udlejningsejendomme, at aftalen ikke er indgået, før arbejderne (fysisk) igangsættes.

Senest 6 uger efter, at aftalen er indgået, skal den registreres i Boligministeriet. Og først i forbindelse med denne registrering meddeles tilsagn om tilskud.

Som en trykthedsskabende foranstaltning foreslås det derfor, at det ligeledes i de beboede private udlejningsejendomme skal være et vilkår for bevilling af tilskud, at arbejdet ikke er (fysisk) igangsat, inden tilsagn om tilskud er bevilget.

Til nr. 15

Det foreslås præciseret, at såfremt der i forbindelse med gennemførelse af privat byfornyelse i ejendomme, ejet af almennyttige boligselskaber, anvendes beløb afsat efter § 12, stk. 4, i lov om boligbyggeri, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes i den støtteberettigede investering.

Til nr. 16

I overensstemmelse med gældende praksis foreslås det præciseret, at det kun er private andelsboligforeninger, som er omfattet af reglerne i Kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som kan opnå støtte efter lov om privat byfornyelse.

Til nr. 17

Det præciseres, at det er den ejendom hvori der gennemføres privat byfornyelse, som der skal stilles sikkerhed i. Sikkerheden kan stilles både ved et egentligt pantebrev som ved realkreditlån og ved ejerpantebrev, som typisk anvendes ved pengeinstitutbelåning.

Til nr. 18

De foreslåede bestemmelser svarer til den gældende lovs § 13 d, stk. 6. Herudover foreslås det præciseret i overensstemmelse med den gældende praksis, at Hypotekbanken udfører den efterfølgende løbende administration af både garantier og tilskud. Det foreslås samtidig præciseret i lovforslagets § 4, stk. 3, at dette omfatter nuværende som fremtidige sager under lov om privat byfornyelse.

Til nr. 19 og 20

Det foreslås, at den eksisterende adgang for boligministeren til at fastsætte nærmere regler for Hypotekbankens administration af garantiordningen udvides til ligeledes at gælde administrationen af tilskud. Samtidig foreslås, at fastsættelsen heraf sker efter forhandling med finansministeren.

Endvidere foreslås, at klager over Hypotekbankens afgørelser fremsættes overfor finansministeren, idet der er tale om klager over afgørelser truffet på finansministerens vegne.

Endelig foreslås, at adgangen til at foretage indrivelse ved lønindeholdelse ligeledes udvides til for meget udbetalt tilskud.

Til nr. 21

Den eksisterende adgang til overførsel af uudnyttet investeringsramme ved udgangen af et år til det næste finansår, foreslås opretholdt.

Til nr. 22

Til § 13 j

I forbindelse med ansøgning om tilskud til gennemførelse af privat byfornyelse, modtager Boligministeriet – af administrative grunde – ikke andet end selve ansøgningsskemaet.

Det er fastsat i medfør af lov om privat byfornyelse, at mangelfuldt udfyldte ansøgningsskemaer der ikke opfylder de stillede krav, returneres. Dette indebærer, at indtil et korrekt udfyldt ansøgningsskema modtages, vil ansøgningen ikke blive færdigbehandlet. Den mangelfulde udfyldning tillægges således »processuel skadevirkning«.

Hvis Boligministeriet efterfølgende – hvor ansøgningsproceduren er afsluttet med en meddelelse om udbetaling af tilskud – ønsker at indhente supplerende oplysninger om det gennemførte byfornyelsesprojekt, indeholder loven ikke hjemmel til at kræve sådanne oplysninger og til i givet fald ligeledes at tillægge en evt. manglende opfyldelse af denne anmodning processuel skadevirkning.

Både af hensyn til at kunne gennemføre en generel stikprøvekontrol samt til i konkrete sager, hvor Boligministeriet efterfølgende ønsker sagen yderligere oplyst, foreslås der indført oplysningspligt i sager, der rejses af Boligministeriet samt mulighed for processuel skadevirkning, hvis ansøgeren ikke opfylder sin oplysningspligt.

Den foreslåede stk. 3 skal sikre, at der ikke uberettiget udbetales tilskud i tilfælde, hvor der efter tilagnstidspunktet fremkommer oplysninger som godtgør, at ansøgningen ikke opfylder lovens betingelser.

Den i § 1, nr. 18 foreslåede præcisering af Hypotekbankens efterfølgende løbende administration af både garantier og tilskud, berøres ikke af den foreslåede § 13 j.

Til § 13 k og § 13 l

Lov om privat byfornyelse bygger på det grundlæggende princip, at både initiativet, selve gennemførelsen af renoveringsarbejderne og fastlæggelsen af de økonomiske konsekvenser sker i privat regi. Kommunen medvirker derfor ikke i beslutningsprocessen, og kan bortset fra almindelig byggesagsbehandling ikke stille nogen krav til gennemførelsen. Dette grundlæggende princip fastholdes, men for-

slaget lægger op til, at den private byfornyelse indrages i den kommunale boligpolitik.

Forslaget skal ses på baggrund af den kommunale opsøgende rådgivningstjeneste for privat byfornyelse - »Projekt Bedre Bolig« – som Aalborg kommune igangsatte i efteråret 1994.

Af Aalborg kommunes sektorplan for byfornyelsen 1995-2006 fremgår bl.a., at »byfornyelsen skal planlægges således, at den virker igangsættende for den private byfornyelse. De kommunale midler skal primært sættes ind, hvor den private byfornyelse ikke slår til«. Kommunens sektorplan opererer med en strategi for, hvordan den offentlige og den private byfornyelse skal spille sammen, bl.a. ved udvælgelse af konkrete områder i Ålborg, hvor byfornyelsen fortrinsvis skal ske via den private byfornyelse.

Som en naturlig del af denne proces vil kommunen derfor – som ved »Projekt Bedre Bolig« – kunne gå aktivt ind i information og rådgivning om mulighederne efter lov om privat byfornyelse.

Det forudsættes med forslaget, at såfremt kommunen beslutter at oprette en kommunal rådgivningstjeneste for privat byfornyelse, så skal den være synlig. Der skal således f.eks. ske afholdelse af og deltagelse i informationsmøder, seminarer, gå-hjem-arrangementer og lignende udadvendte aktiviteter og foretages markedsføring af privat byfornyelse i de lokale medier. Hertil kommer, at den eller de konsulenter, der tilknyttes den kommunale rådgivningstjeneste samtidig i egentlig forstand skal være synlige i gadebilledet i de områder, som i den kommunale boligpolitik er udvalgt som indsatsområde for den private byfornyelse.

For at give kommunen mulighed for at blive inddraget mere konkret i hele beslutningsprocessen foreslås det samtidig, at såfremt kommunen vælger at oprette en opsøgende rådgivningstjeneste for privat byfornyelse, skal kommunen samtidig afgive byggesagsrådgivererklæringerne. Det er således udelukkende kommunen, der kan afgive erklæringen om, at de påtænkte arbejder er omfattet af positivlisten og i de beboede privat udlejningsejendomme, erklæringen om de lejemæssige konsekvenser m.v. som følge af projektet. Herudover er det ligeledes udelukkende kommunen, der i forbindelse med registrering af aftalen overfor Boligministeriet kan erklære, at de påtænkte arbejder er omfattet af den i medfør af loven fastsatte positivliste.

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at virkeområdet for den kommunale rådgivningstjeneste kan geografisk afgrænses. Dette vil i givet fald betyde, at i de områder, hvor den kommunale rådgivningstjeneste ikke skal virke, er der valgfrihed med hensyn til, om parterne ønsker bygge-

sagsrådgivererklæringerne afgivet af den kommunale rådgivningstjeneste eller af en privat byggesagsrådgiver.

Det forudsættes, at det sker med den fornødne ansvarsdækning, når kommunen afgiver byggesagsrådgivererklæringerne.

Det foreslås, at der skal gælde de samme habilitetskrav for kommunen som for en privat byggesagsrådgiver. Dette indebærer, at forvaltningslovens § 3, stk. 2, ikke finder anvendelse ved afgivelse af byggesagsrådgivererklæringerne.

I Aalborg kommune har man selv finansieret udgiften til »Projekt Bedre Bolig«. En fuldstændig selvfinansiering kan dog umiddelbart nok kun forventes i de kommuner, hvor udgiften kan modsvares ved besparelser på den offentlige byfornyelse, øget aktivitet i kommunen m.v.

For at forslaget kan få den fornødne effekt foreslås det derfor, at kommunalbestyrelsen får adgang til at få refunderet 50 pct. af de udgifter, som den kommunale rådgivningstjeneste har afholdt i forbindelse med bistand til gennemførelse af private byfornyelsesprojekter i kommunen. Den del af udgiften – f.eks. til afgivelse af byggesagsrådgivererklæringerne – som kommunen ikke får refunderet af staten, kan ikke opkræves hos parterne/ejeren.

Det er en forudsætning for refusionen, at der mere overordnet sker en planlægning og prioritering af private byfornyelsesprojekter som f.eks. i Aalborg Kommune. Endvidere er det en forudsætning, at projektet gennemføres, dvs. at Bygge- og Boligstyrelsen har godkendt en ansøgning om udbetaling af tilskud til det konkrete projekt.

Det foreslås, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om oprettelsen af en kommunal rådgivningstjeneste for privat byfornyelse og om opgørelsen af de refusionsberettigede udgifter. Det påtænkes at fastsætte regler om, at bl.a. udgifter til information, konsulentbistand, byggesagsrådgivererklæring samt permanent genhusning, hvor kommunen overtager en ejers forpligtelse til at anvise erstatningsbolig, skal være refusionsberettigede.

Såfremt kommunalbestyrelsen træffer beslutning om oprettelse af en kommunal rådgivningstjeneste foreslås det i § 13 l fastsat, at denne beslutning skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke fastsat i beslutningen, foreslås det, at den får virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Den foreslåede § 13 l svarer til boligreguleringslovens § 3 om offentliggørelse af kommunalbestyrelsens beslutninger om indførelse af huslejenævnm.v.

Til § 2

Efter de gældende regler i boligreguleringsloven, kan Grundejernes Investeringsfond i perioden 1993-1995 inden for en samlet ramme på 4 mio. kr. finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste - Byfornyelseslinien – med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse.

Det er hensigten med forslaget at skabe hjemmel til, at der kan indgås en aftale mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren om det finansielle grundlag for en eventuel videreførelse af Byfornyelseslinien. Det samtidig en forudsætning herfor, at der mellem lejere og ejere opnås enighed om en fortsættelse af Byfornyelseslinien.

Til § 3

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1996.

Endvidere foreslås, i overensstemmelse med § 1 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 38 af 20. januar 1994 om privat byfornyelse, at for ansøgere, der senest den 31. december 1995 enten har registreret en indgået aftale mellem udlejer og lejere (dvs. i beboede private udlejningsejendomme) eller som har ansøgt om tilsagn om tilskud (øvrige boligkategorier), skal ansøgningerne fortsat behandles efter de hidtil gældende regler og indenfor de indtil udgangen af 1995 afsatte investeringsrammer. Dette indebærer f.eks., at når det private byfornyelsesprojekt er gennemført (efter udgangen af 1995) og ansøgningen om udbetaling af tilskud er godkendt af Bygge- og Boligstyrelsen (på grundlag af de indtil udgangen af 1995 gældende regler), vil tilskuddet blive udbetalt kvartalsvis bagud i de efterfølgende 15 år.

Forslaget medfører samtidig, at en reservation af en investeringsrammeplads bortfalder, hvis der ikke registreres en aftale eller indgives en ansøgning om tilsagn om tilskud som nævnt i den foreslåede § 3, stk. 2, idet de pågældende ansøgere dermed ikke har opfyldt de i bekendtgørelsens § 1 fastsatte vilkår. Tilsvarende gælder ansøgning om reservation af en investeringsrammeplads, registrering af en aftale eller ansøgning om tilsagn om tilskud optaget på en venteliste.

Det foreslås endeligt, at § 13 d, stk. 7 og 8, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 18 og 19 og § 13 j, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 22, ligeledes finder anvendelse på ansøgninger, hvortil der er meddelt tilsagn om tilskud efter de hidtil gældende regler.