

Til lovforslag nr. L 197. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 26. maj 1997

Betænkning

over

Forslag til lov om byfornyelse

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

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Administratorforeningen,
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,
Boligselskabernes Landsforening,
Byfornyelsesrådet,
Byggeskadefonden vedrørende Byfornyelsesforanstaltninger,
Byggesocietetet,
De Fynske Museers Kulturmiljøråd,
Foreningen Stråtag, Fyn & Øer,
KommuneKredit,
Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur,
Lejernes Landsorganisation,
Odense Kommune,
Realkreditrådet og
Udlejerforeningen Danmark.

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

Boligministeren har i relation til bestemmelsen i lovforslagets § 5 om, at helhedsorienteret byfornyelse skal være gennemført inden for en frist på 5 år fra vedtagelsen af beslutningen, oplyst, at det er de fysiske arbejder, der skal være afsluttet inden for fristen.

Med hensyn til reglerne i lovforslagets §§ 1 og 11 om kommunens medvirken til beboernes og ejernes inddragelse i planlægningen og gennemførelsen og om udarbejdelse af og offentliggørelse af forslag til beslutning om byfornyelse har boligministeren over for udvalget tilkendegivet, at dette forpligtende samarbejde med beboere og ejere bl.a. kan ske ved afholdelse af beboermøder, udsendelse af skriftligt materiale/video eller etablering af byfornyelsescentre. Kommunen må ud fra lokale forhold fastlægge metoder, der sikrer inddragelse af alle berørte parter på det tidligst mulige tidspunkt under de bedst mulige forhold.

Boligministeren har over for udvalget tilkendegivet, at der vil blive udarbejdet en vejledende positivliste for de typer af foranstaltninger og aktiviteter, der kan opnå støtte efter kapitel 2 om helhedsorienteret byfornyelse.

På baggrund af boligministerens drøftelse med miljø- og energiministeren af lovforslagets kapitel 6 om bygningsforbedringsudvalg har boligministeren tilkendegivet, at det i det fælles vejledningsmateriale, som udarbejdes mellem Miljø- og Energiministeriet og Boligministeriet, anbefales, at de udpegede medlemmer af bygningsforbedringsudvalget er bygningssagkyndige.

Boligministeren har endelig over for udvalget oplyst, at der med henblik på at etablere en forbedret incitamentsstruktur for såvel ejeres som lejeres anvendelse af aftalt boligforbedring er indgået aftale herom mellem Boligministeriet og Grundejernes Investeringsfond (GI).

Aftalen indebærer at:

- GI refunderer statskassens udgifter svarende til forskellen mellem tilskud til aftalt boligforbedring på 50 pct. og de nuværende 40 pct. Tilskudsperiode og tilskudsfastsættelse forudsættes videreført uændret.
- GI gives mulighed for at yde lavt forrentede

lån til finansiering af arbejder omfattet af en aftale om aftalt boligforbedring.

- GI afholder de udgifter til forgæves afholdt konsulentbistand (partsrådgivning) i ejendomme, hvor der har været gjort forsøg på at opnå aftalt boligforbedring.

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

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Ændringsforslag

Af et *mindretal* (FP):

Til § 1

1) I nr. 2 ændres »væsentlig nedslidte« til: »utidssvarende«.

2) Nr. 3 affattes således:

»3) at imødegå, at boliger bliver utidssvarende,«.

Til § 5

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

3) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med udarbejdelsen af byfornyelsesprogram etablere et forpligtende samarbejde med de parter, der måtte blive berørt af kommunalbestyrelsens beslutning om helhedsorienteret byfornyelse.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

Af et *mindretal* (SF og EL):

4) Efter stk. 2 indsættes som nye stykker:

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med udarbejdelse af byfornyelsesprogram søge etableret et forpligtende samarbejde med de beboere, der måtte blive berørt af kommunalbestyrelsens beslutning om helhedsorienteret byfornyelse.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal, mindst 8 uger inden den offentliggør forslag til byfornyelsesprogram, orientere de ejere og lejere, der inden for det pågældende område forventes at ville blive berørt af programmet. Orienteringen skal indeholde oplysning om, at kommunalbestyrelsen påtænker at udarbejde forslag til beslutning om helhedsorienteret byfornyelse, samt oplysning om, at der kan fremsættes forslag inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat passende frist.

Stk. 5. Når kommunalbestyrelsen efter udløbet af den i medfør af stk. 5 fastsatte frist har udarbejdet et forslag til beslutning om helhedsorienteret byfornyelse, skal den offentliggøre forslaget. Forslaget skal indeholde en opgørelse af de forventede huslejekonsekvenser.

Stk. 6. Et flertal af beboerne i de ejendomme, der berøres af en beslutning om helhedsorienteret byfornyelse, kan senest 6 uger efter offentliggørelsen efter stk. 6 nedlægge kollektivt veto, hvorved forstås, at de kan modsætte sig gennemførelsen af de i beslutningen foreslåede arbejder.

Stk. 7. Såfremt beslutningen eller dele heraf ændres væsentligt, eller såfremt beslutningen medfører en større lejeforhøjelse end offentliggjort efter stk. 6, skal der foretages ny offentliggørelse.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 8 og 9.

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

Til § 6

5) I *stk. 1*, ændres », der fastsættes på de årlige finanslove,« til: »på 100 mio. kr. i 1998, 125 mio. kr. i 1999 og 150 mio. kr. i år 2000 og i hvert af de følgende år.«

6) I *stk. 4* ændres »5, stk. 2« til: »5, stk. 3«.

Til § 9

Af et *mindretal* (FP):

7) I *stk. 1, nr. 1*, ændres »væsentligt nedslidt« til: »utidssvarende, jf. *stk. 01*.«

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

8) *Stk. 1, nr. 4*, affattes således:

»4) Opførelse af mindre tilbygninger med henblik på etablering af wc eller bad i bygninger, hvor de enkelte boliger ikke indeholder wc eller bad, samt opførelse af mindre bygninger til brug for tekniske installationer el.lign.«

Af et *mindretal* (FP):

9) Efter *stk. 1* indsættes som nye stykker:

»*Stk. 01*. En beboelsesbygning må for at være tidssvarende i det væsentlige opfylde følgende kvalitetsnormer:

- 1) Bygningen skal yde tilfredsstillende sikkerhed mod ulykker, herunder brand, idet den i konstruktiv henseende samt med hensyn til el- og gasinstallationer skal være i forsvarelig stand.
- 2) Bygningens tagdækning, vinduer, døre og øvrige facadedele skal være tætte og i god stand.
- 3) Facadebehandling og andre udvendige arbejder skal være foretaget under hensyntagen til opretholdelse eller forbedring af bygningen og bygningens forhold til den omliggende bebyggelse og til friarealer omkring bygningen.
- 4) Bygningen skal have sædvanlige tidssvarende opvarmningsmuligheder, og energiforbruget skal være søgt begrænset gennem energibesparende foranstaltninger.
- 5) Bygningens sanitære forhold, indeklima, lydisolering og dagslysforhold skal have en tidssvarende tilfredsstillende kvalitet.
- 6) Boligens indretning skal opfylde byggelovgivningens bestemmelser herom.
- 7) Boligerne skal have tilfredsstillende udenørs opholdsarealer.

Stk. 02. *Boligministeren* fastsætter nærmere bestemmelser om de i *stk. 01* omhandlede overordnede kvalitetsnormer samt om en prioriteret rækkefølge for kvalitetsnormernes opfyldelse.

Stk. 03. Ud over de normer, som er fastsat i *stk. 01* eller fastsættes efter *stk. 02*, kan bolig-

ministeren fastsætte normer samt regler for normernes anvendelse med henblik på:

- 1) Begrænsning af bygningens ressourceforbrug.
- 2) Gennemførelse miljøforanstaltninger.
- 3) Gøre lejligheder egnede for ældre og personer med handicap samt for andre personer med særlige sociale behov.«

10) I *stk. 2* ændres »nedslidt« til: »utidssvarende«.

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

11) *Stk. 4* affattes således:

»*Stk. 4*. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutning efter *stk. 1, nr. 1*, såfremt de samlede udgifter til ombygning og istandsættelse for den enkelte bygning overstiger 1.000 kr. pr. m² istandsat areal. For ombygninger og istandsættelser, hvor beslutningen indeholder oplysning om gennemførelse af efterfølgende etaper, gælder 1. pkt. ikke for de enkelte etaper, men for de samlede udgifter til ombygning og istandsættelse. 1. pkt. gælder ikke for beslutninger, der kun vedrører afhjælpning af kondemnable forhold og sikkerhedsmæssige mangler.«

Af et *mindretal* (FP):

12) Efter *stk. 4* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 04*. Kommunalbestyrelsen kan kun træffe beslutninger efter *stk. 1, nr. 1-5*, såfremt de samlede udgifter til ombygning og istandsættelse af den enkelte bygning svarer til eller er mindre end den i § 80 fastsatte vejledende udgiftsramme. Dette gælder dog ikke beslutninger om bygningsfornyelse af fredede og bevarelsesværdige bygninger. § 125, *stk. 2*, finder tilsvarende anvendelse ved fastlæggelsen af bygninger efter 2. pkt. For beslutninger, der gennemføres i etaper, skal den samlede udgift svare til eller være mindre end den i 1. pkt. nævnte udgiftsramme.«

13) I *stk. 5* ændres »inden for de sidste 25 år« til: »efter 1950«.

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

14) Stk. 5 affattes således:

»Stk. 5. Kommunalbestyrelsens beslutning om bygningsfornyelse kan omfatte bygninger, der er opført før 1. januar 1970.«

Af et *mindretal* (FP):

15) I stk. 6 ændres »stk. 4« til: »stk. 4 og 04«.

Til § 15

Af et *mindretal* (SF og EL):

16) Stk. 2 affattes således:

»Stk. 2. Afståelse efter stk. 1 kan ikke gennemføres, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af beboelseslejerne gør indsigelse over for gennemførelsen. Beboelseslejerne skal skriftligt orienteres om den påtænkte afståelse. Orienteringen skal indeholde oplysning, om at der inden for 6 uger kan gøres skriftlig indsigelse mod afståelsen.«

Af et *mindretal* (FP):

17) I stk. 2 udgår »der ombygges eller istandsættes, og«.

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

18) Efter stk. 2 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 3. For ejendomme, der ombygges eller istandsættes, og hvor ejeren eller rettighedshaveren ikke er indforstået med afståelse efter stk. 1, kan afståelse uanset bestemmelsen i stk. 2 ikke ske, hvis ejeren opnår tilslutning hos mindst halvdelen af de beboere, der vil blive berørt af beslutningen, til at gennemføre et projekt, der som minimum omfatter arbejder, der ikke kan nedlægges veto imod, jf. § 28, stk. 2.«

Til § 16

19) I stk. 1 ændres »§§ 13, 15 og 36,« til: »§ 13, § 15, stk. 1 og 2, § 36«.

Af et *mindretal* (FP):

Til § 22

20) I paragraffen udgår 2. pkt.

Til § 23

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

21) Efter stk. 2 indsættes som nye stykker:

»Stk. 3. Kommunalbestyrelsens opfordring skal endvidere indeholde oplysning om den maksimale størrelse af den lejeforhøjelse, som kommunalbestyrelsen forventer at kunne godkende som følge af foranstaltningernes gennemførelse, jf. § 50, stk. 8. Ændringer, der medfører en større lejeforhøjelse end meddelt efter 1. pkt. eller reduktion af projektet uden en tilsvarende lejenedsættelse, kan kun foretages efter fornyet opfordring, jf. stk. 1.

Stk. 4. Senest i forbindelse med opfordringen skal ejeren have oplysning om, hvorvidt kommunalbestyrelsen vil optage forhandling om støtteafkald i medfør af § 57 og i bekræftende fald, hvilke krav kommunalbestyrelsen vil stille i forbindelse hermed.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

Af et *mindretal* (SF og EL):

22) Stk. 3 affattes således:

»Stk. 3. Lejerne i de pågældende ejendomme skal have samme underretning som ejerne, samt en opgørelse af hvilke lejeforhøjelser ombygningen maksimalt vil medføre. Endvidere skal underretningen indeholde en fortegnelse over autoriserede konsulenter, jf. § 25, stk. 2.«

Af *boligministeren*, tiltrådt at et flertal (S, V, KF, RV og CD):

Til § 24

23) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 2. Ejeren skal skriftligt opfordre lejerne til at antage konsulentbistand efter § 25.«
Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

Til § 25

Af et *mindretal* (SF og EL):

24) Paragraffen affattes således:

»§ 25. Lejerne skal have autoriseret konsulentbistand. Et flertal blandt lejerne afgør, hvilken autoriseret konsulent lejerne skal antage. Dokumenterede udgifter til konsulentbistand indgår som en støtteberettiget udgift.

Stk. 2. Den underretning, lejerne skal have efter § 23, stk. 3, skal indeholde en fortegnelse over autoriserede konsulenter.«

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

25) 1. pkt. affattes således:

»Hvis mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne ønsker det, kan lejerne antage konsulentbistand.«

Af et *mindretal* (SF og EL):

Ny paragraf

26) Efter § 25 indsættes som ny paragraf:

»§ 01. Enhver person, herunder juridisk person, som bistår lejerne efter § 25, stk. 1, skal have autorisation hertil.

Stk. 2. Autorisation meddeles af boligministeren, som tillige fører en fortegnelse over meddelte autorisationer. Boligministeren offentliggør fortegnelsen efter ændringer heri.

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om meddelelse, fratagelse og bortfald af autorisation, om gebyr samt om administration af autorisationsordningen.«

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

Til § 26

27) Efter »6 uger« indsættes: »efter, at lejerne har modtaget det endelige projektforslag,«.

Til § 27

28) Efter 1. pkt. indsættes som nyt punktum:

»Når lejligheden bliver ledig, kan de arbejder, der er nedlagt individuelt veto imod, gennemføres.«

Af et *mindretal* (SF og EL):

Til § 28

29) *Stk. 2, nr. 4*, affattes således:

»4) foranstaltninger til sikring af bygningens senere forbedring i forbindelse med de øvrige forbedringsarbejder.«

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

Til § 29

30) 1. pkt. affattes således:

»Såfremt lejerne har nedlagt veto efter § 28, kan de arbejder, der er nedlagt kollektivt veto imod, kun fremmes efter påbud fra kommunalbestyrelsen.«

Til § 30

31) Efter »hertil« indsættes: »eller lejlighederne bliver ledige.«

Af et *mindretal* (SF og EL):

32) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Gennemførelsesbestemmelserne i §§ 23-29 finder anvendelse på projekter, som lejerne giver samtykke til efter stk. 1.«

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

Til § 31

33) *Stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2.* Krav efter stk. 1 skal fremsættes over for andelsboligforeningen henholdsvis ejerforeningen inden 6 uger efter, at den kompetente forsamling har vedtaget et projekt.«

Af et *mindretal* (FP):

Ny paragraf

34) Efter § 36 indsættes som ny paragraf:

»§ 02. For ejendomme, hvor mindst halvdel af boligerne er beboede, og som kommunalbestyrelsen har rådet over eller på anden måde erhvervet i medfør af denne lov, og som ombygges eller istandsættes, finder bestemmelserne i §§ 24-32 tilsvarende anvendelse.«

Til § 42

Af et *mindretal* (SF og EL):

35) I *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »forslaget« ordene: », såfremt et flertal af lejerne ikke har gjort indsigelse herimod.«

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

Til § 48

36) I *stk. 1* ændres »15, 17« til: »17, *stk. 1-6*« og »36« til: »36, *stk. 1, nr. 1*«.

37) I *stk. 4* indsættes efter »byfornyelsesnævnet« ordene: », jf. dog *stk. 5*«.

Til § 49

Af et *mindretal* (SF og EL):

38) *Stk. 1, 2. pkt.*, affattes således:

»For beboelseslejemål kan lejen dog ikke overstige en sammenligningsleje svarende til det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, *stk. 2, 1. pkt.*«, og *stk. 1, 4. pkt.*, udgår.

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

39) I *stk. 5* ændres »byfornyelsesarbejderne« til: »de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 61«.

Til § 50

40) I *stk. 1, 5 og 9* ændres »*stk. 6-8*« til: »*stk. 6 og 7*«.

41) *Stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2*. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige den af kommunalbestyrelsen forventede lejeforhøjelse, jf. *stk. 8*«.

Af et *mindretal* (SF og EL):

42) *Stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3*. Den endelige lejeforhøjelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige det beløb, som er indeholdt i underretningen til lejerne efter § 23, *stk. 3*. Når godkendelsen foreligger, skal udlejeren fremsende denne til lejerne.«

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

43) I *stk. 6* indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»I ejendomme med beboerrepræsentation kan spørgsmålet endvidere indbringes for hus-

lejenævnet af beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne.«

Af et *mindretal* (SF og EL):

44) *Stk. 8, 2. og 3. pkt.*, udgår, og i stedet indsættes:

»Den enkelte beboelseslejer kan indbringe den endelige lejeforhøjelse for huslejenævnet.«

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

45) *Stk. 8* affattes således:

»*Stk. 8*. Ved meddelelsen om tilsagn om offentlig støtte i forbindelse med godkendelsen af resultatet af udbuddet af ombygningsarbejderne fastsætter kommunalbestyrelsen en forventet lejeforhøjelse for det enkelte lejemål som følge af arbejderne gennemførelse. Den endelige lejeforhøjelse kan ikke overstige den fastsatte forventede lejeforhøjelse. Uanset 1. og 2. pkt. kan den endelige lejeforhøjelse dog overstige den forventede lejeforhøjelse, såfremt der efter tilsagnstidspunktet er gennemført ændringer i projektet, der er godkendt af et flertal af lejerne. Lejerne skal inden godkendelsen have oplysning om, hvilken lejeforhøjelse ændringen vil medføre. Såfremt ændringen kun vedrører en enkelt lejlighed, skal alene den pågældende lejer godkende ændringen.«

46) I *stk. 10* ændres »*stk. 7 og 8*« til: »*stk. 7*«.

Til § 51

47) *Stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2*. Ved vurderingen af det lejedes værdi og lejen ses der bort fra arbejder gennemført efter kapitel 3 og lejeforhøjelser efter § 49 eller som følge af reguleringen af grundydelsen, jf. *stk. 3*«.

Til § 52

48) Paragraffen affattes således:

»§ 52. Krav om senere lejeforhøjelser fremsættes efter reglerne i kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes regulering af grundydelsen efter §§ 63 og 64, kan

gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan endvidere af kommunalbestyrelsen indbringes for huslejenævnet. Indbringelsen skal ske senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har fået meddelelse om kravets fremsættelse.«

Til § 57

Af et *mindretal* (FP):

49) Paragraffen udgår.

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

50) I *stk. 1* ændres to steder »skal« til: »kan«.

51) Efter *stk. 1* indsættes som nyt stykke:
»*Stk. 2.* Ved forhandling efter *stk. 1* kan kommunalbestyrelsen ikke stille større krav til ejeren, end denne er oplyst om i forbindelse med opfordringen, jf. § 23.«

Stk. 2 og *3* bliver herefter *stk. 3* og *4*.

Til § 61

52) I *stk. 1* indsættes efter »30-årige«: »fast forrentede«.

Til § 62

Af et *mindretal* (FP):

53) Paragraffen affattes således:

»§ 62. Ombygningstabet i ejendomme, som på tilsagnstidspunktet er udlejningsejendomme eller tilhører private andelsboligforeninger, finansieres med et særskilt indekslån (IS35). Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om ydelsesstøtte.

Stk. 2. Til ombygningstabet i ejerboliger yder kommunalbestyrelsen erstatning.«

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

54) Efter *stk. 2* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Hvis et lån efter *stk. 1* eller *2* udgør mindre end 40.000 kr., afholdes udgifterne af kommunen, jf. § 87, *stk. 1*, nr. 9 og 10.«

Af et *mindretal* (FP):

Til § 63

55) I *stk. 3* udgår »og nedrivning«.

Til § 66

56) Ordene »og nedrivningsudgifter« udgår.

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

Til § 68

57) *Stk. 2* og *3* affattes således:

»*Stk. 2.* Til andre ejerlejligheder ydes støtten efter reglerne for udlejningsejendomme. Der foretages dog en alternativ beregning af ombygningstabet efter reglerne for ejerboliger. Denne del af ombygningstabet finansieres med et særskilt indekslån.

Stk. 3. Ved enkeltvis salg af de i *stk. 2* nævnte ejerlejligheder bortfalder ydelsesbidrag og ydelsesstøtte, bortset fra ydelsesstøtte til det i *stk. 2*, *3.* pkt., nævnte indekslån. Er ejerlejligheden udlejet på salgstidspunktet, kan lejen ikke forhøjes som følge af støttens bortfald.«

Til § 70

58) I *stk. 2* indsættes efter »§ 63, *stk. 1-2*,«: »og ydelsesbidrag efter § 64«.

59) I *stk. 4* indsættes efter »§ 63, *stk. 1-2*,«: »og ydelsesbidrag efter § 64«.

Til § 71

Af et *mindretal* (FP):

60) Paragraffen affattes således:

»§ 71. Boligministeren kan helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til lån optaget til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 61, til ophør, såfremt der som følge af generelle årsager sker en forbedring af ejendommens økonomi.«

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

61) Paragraffen affattes således:

»§ 71. Boligministeren kan helt eller delvis bringe udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til lån optaget til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 61, til ophør, såfremt der som følge af en stigning i det almindelige lejeniveau eller af andre generelle årsager sker en forbedring af ejendommens økonomi. Ydelsesstøtte og ydelsesbidrag kan ligeledes bringes til ophør i det omfang, der sker nedsættelse eller bortfald af ydelse på lån, hvortil der ydes støtte efter denne lov, lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om almene boliger, lov om boligbyggeri eller lov om boliger for ældre og personer med handicap.«

Til § 72

62) I *stk. 5* ændres »ydelsen på det nye lån« til: »den ydelse, der er anvendt ved den seneste omberegning af ydelsesbidraget.«

Til § 79

63) *Stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3.* Nybyggeri kan endvidere opføres af og med henblik på overdragelse til private andelsboligforeninger. Bestemmelserne i § 63, *stk. 5-7*, i lov om boligbyggeri samt bestemmelserne om byggeriets udformning og kvalitet i § 65, *stk. 1*, i samme lov finder tilsvarende anvendelse. Udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag kan ikke påbegyndes før 75 pct. af boligerne er taget i brug af andelshaverne.«

Til § 81

64) I *stk. 1* ændres »§ 83, *stk. 2*,« til: »§ 83«.

Til § 84

65) I *stk. 2* ændres », § 66 og § 71, *stk. 2*« til: »og § 66«.

Til § 86

66) *Stk. 1* affattes således:

»Støtte, herunder garanti, efter §§ 78-85 bortfalder, hvis

1) en ejendom overgår til anden benyttelse end beboelse,

2) en ejendom opdeles i ejerlejligheder eller
3) ejeren af en ejendom tager ejendommen i brug til beboelse.«

67) Efter *stk. 2* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Hvis en privat udlejningsejendom overdrages til en privat andelsboligforening, bortfalder støtte til den i § 83 nævnte egenkapital.«

Til § 87

Af et *mindretal* (FP):

68) I *stk. 1, nr. 1*, indsættes efter »3,« tallet: »4,«.

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

69) I *stk. 1* indsættes efter nr. 6 som nyt nummer:

»7) Nedslag i købesummen efter § 17, *stk. 4*.«
Nr. 7 bliver herefter nr. 8.

70) I *stk. 1* indsættes efter nr. 7, der bliver nr. 8, som nye numre:

»9) Udgifter til ombygningstab, der for den enkelte ejendom udgør mindre end 40.000 kr., jf. § 62, *stk. 3*.

10) Udgifter til nedrivning, der for den enkelte ejendom udgør mindre end 40.000 kr., jf. § 62, *stk. 3*.«

Nr. 8-12 bliver herefter nr. 11-15.

Af et *mindretal* (FP):

71) I *stk. 1* indsættes efter nr. 12 som nyt nummer:

»13) Udgifter til nedrivning, jf. § 9.«

72) I *stk. 4* udgår »og nedrivningudgifter«.

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

Til § 88

73) I *stk. 5* ændres »§ 85, *stk. 1, nr. 3, 6 og 7*« til: »§ 87, *stk. 1, nr. 3, 6 og 8*«.

Til § 90

74) I *stk. 1, nr. 2*, ændres »ombygningsarbejder« til: »udgifter til ombygning, nedrivning«.

Til § 91

75) I *stk. 3* indsættes efter »ombygninger«: », nedrivning«.

Til § 94

76) I *stk. 2* indsættes efter »regler om«: »fordeling af«.

Til § 95

Af et *mindretal* (FP):

77) I *stk. 2* udgår ordene »stk. 2.«.

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

78) Efter *stk. 2* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 3*. Kommunalbestyrelsen afholder udgifter til tilvejebringelse af erstatningsboliger, jf. kapitel 7, godtgørelse af flytteudgifter efter § 149 og godtgørelse efter § 150 i forbindelse med gennemførelse af projekter om aftalt boligforbedring.«

Stk. 3 bliver herefter *stk. 4*.

Af et *mindretal* (FP):

79) *Stk. 3* udgår.

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

80) *Stk. 3*, som bliver *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4*. Staten refunderer 50 pct. af de udgifter, som kommunalbestyrelsen afholder efter *stk. 2* og *3*.«

Til § 98

81) *Stk. 1* affattes således:

»Der kan gennemføres forbedringsarbejder og lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud på samtlige lejerens vegne, hvis udlejeren og mindst 60 pct. af lejerne indgår en skriftlig aftale herom.«

82) Efter *stk. 2* indsættes som nye stykker:

»*Stk. 3*. Hvis der er tale om gennemførelse af forbedringsarbejder og en lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud, der vedrører et lejemål, der i forbindelse med genudlejning er ubeboet, kan den lejer, hvormed der er indgået en lejeaftale for det pågældende lejemål, uanset bestemmelsen i *stk. 1* indgå en skriftlig aftale herom.

Stk. 4. Den lejer, som har indgået lejeaftale om en beboelseslejlighed, jf. *stk. 3*, kan senest 2 uger efter skriftligt at have aftalt gennemførelse af forbedringsarbejder i det pågældende lejemål over for udlejeren afvise gennemførelse af aftalen. Afviser lejeren aftalen, kan udlejeren senest 2 uger efter at have fået meddelelse om lejerens afvisning af aftalen hæve lejeaftalen med lejerens. Hæver udlejeren lejeaftalen efter bestemmelserne i 1. og 2. pkt., bliver hverken udlejeren eller lejerens erstatningsberettigede som følge heraf.«

Til § 100

Af et *mindretal* (SF og EL):

83) *Stk. 1, nr. 2, litra a*, affattes således:

»a) at aftalen ikke omfatter gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder.«

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

84) *Stk. 1, nr. 2*, affattes således:

»2) Udlejeren og lejerne før aftalens indgåelse modtager en skriftlig erklæring fra kommunalbestyrelsen om de lejemæssige konsekvenser for det enkelte lejemål både efter reglerne i dette kapitel og efter reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje som følge af gennemførelsen af det samlede projekt. Den skriftlige erklæring skal endvidere indeholde oplysning om de lejemæssige konsekvenser af, at der kan ydes tilskud til lejefastsættelsen efter § 106.«

85) I *stk. 1, nr. 5*, indsættes før *litra a* som et nyt *litra*:

»a) at de har ret til at antage konsulentbistand, jf. § 111.«.

Litra a og *b* bliver herefter *litra b* og *c*.

Til § 101

86) I *stk. 2, 4. pkt.*, ændres »§ 109, stk. 1, 2. pkt.« til: »§ 112, stk. 1, 2. pkt.«

Til § 103

87) I *stk. 1* ændres »denne lov« til: »reglerne i dette kapitel«.

Til § 105

88) I *stk. 2* ændres »alene ske« til: »ske alene«.

89) I *stk. 5, 1. pkt.*, indsættes efter »indgåelse«: »efter forbedringsarbejdernes gennemførelse«, og 2. *pkt.* affattes således:

»Senest 4 uger efter modtagelsen skal udlejer til lejeren udlevere samme afgørelse, som skal vedlægges ansøgning om udbetaling af tilskud, jf. § 109, stk. 3.«

Til § 106

90) I *stk. 2* ændres »40 pct.« til: »50 pct.«, og »5 pct.« ændres til: »6,25 pct.«

91) I *stk. 3* ændres »i 11 år 25 pct.« til: »i 8 år 35 pct.«, og »5 år med 5 pct.« ændres til: »3 år med 1,25 pct. og i hvert af de efterfølgende 5 år med 6,25 pct.«

92) Efter *stk. 4* indsættes som nyt stykke:
»*Stk. 5.* De udgifter, staten har afholdt efter *stk. 2* og 3, kan staten i 8 år forlange refunderet af Grundejernes Investeringsfond med 10 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. I hvert af de efterfølgende 8 år nedsættes refusionsbeløbet med 1,25 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud. Staten kan højst forlange refusion af udgifter, hvortil der er meddelt tilsagn om tilskud inden for den investeringsramme til aftalt boligforbedring vedrørende private udlejningsejendomme, der fastsættes på de årlige finanslove, eller hvortil der er meddelt reservation, jf. § 107, stk. 2, eller supplerende reservation, jf. § 107, stk. 5, senest den 31. december 2000.«

Til § 108

93) I *stk. 2* udgår 1. *pkt.*, og »ansøgningen endvidere« ændres til: »ansøgning om tilsagn om tilskud«.

Af et *mindretal* (SF og EL):

Til § 110

94) Efter *stk. 2* indsættes som nyt stykke:
»*Stk. 3.* Udbetaling kan efter ansøgning dog ske som ét samlet beløb, svarende til nutidsværdien af de løbende tilskudsbeløb efter § 106. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om ansøgning og udbetaling samt beregning af det i 1. *pkt.* nævnte beløb.«

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

Til § 111

95) I *stk. 1* ændres »et flertal af lejerne« til: »mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne eller beboerrepræsentationen i ejendomme, hvor der er valgt beboerrepræsentation, jf. § 64 i lov om leje.«

96) Efter *stk. 2* indsættes som nyt stykke:
»*Stk. 3.* Udgifter til lejers konsulentbistand, der er afholdt senest den 31. december 2000, refunderes af Grundejernes Investeringsfond, såfremt der ikke indgås aftale, jf. § 96, stk. 1, nr. 1.«

Til § 112

97) I *stk. 2* ændres »senest ved den første lejeaftales indgåelse efter forbedringsarbejdernes gennemførelse« til: »som angivet i § 105, stk. 5, 1. og 2. *pkt.*«

Til § 114

98) I *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »de af lejer skriftligt accepterede forbedringsarbejder ikke opfylder reglerne i §§ 98, 99, stk. 2, og 100« til: »den af lejer skriftligt accepterede aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder ikke opfylder vilkårene i § 100.«

Til § 120

99) *Stk. 1* affattes således:

»Ansøgning om tilsagn om tilskud skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til kommunalbestyrelsen.«

Af et *mindretal* (SF og EL):

Til § 121

100) Efter stk. 4 indsættes om nyt stykke:
 »Stk. 5. Udbetaling kan efter ansøgning dog ske som ét samlet beløb, svarende til nutidsværdien af de løbende tilskudsbeløb efter § 117. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser om ansøgning og udbetaling samt beregning af det i 1. pkt. nævnte beløb.«

Til § 123

101) I *stk. 1, nr. 1*, indsættes efter »projekt« ordene: »vedrørende private andelsboligforeninger«.

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

102) *Nr. 1* udgår.

Nr. 2-7 bliver herefter til nr.1-6.

103) *Nr. 3*, der bliver nr. 2, affattes således:
 »1) konsulentbistanden, herunder med hvilket højeste beløb udgiften hertil kan indgå enten i de i § 111, stk. 2, nævnte udgifter eller i de udgifter, som kan kræves refunderet af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 111, stk. 3.«.

104) I *nr. 5*, som bliver nr. 4, ændres »stk. 3« til: »stk. 4«.

Til § 130

105) *Stk. 2* udgår.

Til § 135

Af et *mindretal* (FP):

106) Paragraffen udgår.

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

107) Paragraffen affattes således:

»§ 135. Lånet, der udgør støttebeløbet, skal ud over eventuelle private midler være sammensat af lige dele kommunale og statslige midler. Den del af lånet, der udgøres af kommunale og statslige midler, må højest udgøre 2/3 af de støtteberettigede udgifter.«

Til § 136

108) I *stk. 2* ændres »når særlige forhold taler herfor« til: »når forholdene taler herfor.«

Til § 142

109) I *stk. 1* ændres »giver kommunalbestyrelsen ejeren meddelelse om tidspunktet for fraflytning« til: »fastsættes tidspunktet for fraflytning ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og ejeren«.

110) I *stk. 2* ændres »Efter kommunalbestyrelsens meddelelse« til: »Efter at tidspunktet for fraflytning er aftalt«, og »§ 166« ændres til: »§ 167«.

111) I *stk. 4* ændres »lejer« til: »lejer af en bolig«.

Til § 144

112) *Stk. 5* affattes således:

»Stk. 5. En husstand, der får tilbudt en erstatningsbolig, har én gang ret til at afvise den tilbudte erstatningsbolig og få tilbudt en anden erstatningsbolig i stedet, uanset om den tilbudte erstatningsbolig opfylder kravene i stk. 4.«

Til § 145

113) I *stk. 1* indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Udlejeren kan ikke opsigte lejeaftalen.«

114) I *stk. 2* indsættes før 1. pkt. som nyt punktum:

»Kommunalbestyrelsen anviser en midlertidig bolig i henhold til stk. 1.«

Af et *mindretal* (FP):

Til § 146

115) *Stk. 3* udgår.

Stk. 4-13 bliver herefter stk. 3-12.

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

Til § 150

116) I *1. pkt.* ændres ordene »i stedet for at få anvist« til: », inden den efter § 144, stk. 1 og 2, får ret til«.

Til § 151

117) I *stk. 4* ændres »Erstatning efter *stk. 1*« til: »Godtgørelse efter *stk. 2*«.

Til § 156

118) I *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »§ 151, *stk. 1*«, til: »§ 151«.

119) I *stk. 4* indsættes efter »150,«: »152,«.

Til § 157

120) I *stk. 1* ændres »§§ 142-146« til: »§§ 143-146«.

Af et *mindretal* (SF og EL):

Til § 166

121) *Stk. 2, 1. pkt.*, udgår, og istedet indsættes som nye punktummer:

»Kommunalbestyrelsen kan meddele påbud efter *stk. 1*, til foranstaltninger, der er omfattet af udlejers pligt til at holde det lejede forsvarligt ved lige. Kommunalbestyrelsen kan herudover kun meddele påbud efter *stk. 1*, såfremt den enten yder offentlig støtte til gennemførelse af påbudet efter reglerne i *kap. 4* og § 159, *stk. 3*, eller kommunal støtte efter § 56, *stk. 3*. Tilsagn om offentlig støtte kan gives samtidig med godkendelse af projekt for de påbudte foranstaltninger.«

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

Til § 174

122) I *stk. 2* udgår *nr. 1*, og i stedet indsættes:

- »1) Ombygningsarbejder efter kapitel 3 gennemført med offentlig støtte i henhold til reglerne i kapitel 4.
- 2) Nybyggeri efter kapitel 3 opført med støtte i henhold til reglerne i kapitel 4. Dog er nybyggeri opført af almene boligorganisationer eller som private andelsboliger omfattet af Byggeskadefonden for støttet nybyggeri, jf. lov om almene boliger m.v.«

Nr. 2 bliver herefter *nr. 3*.

Til § 177

123) I *stk. 1* udgår *2. pkt.*, og i stedet indsættes:

»Kommunalbestyrelsen foranlediger bidraget indbetalt til fonden på bygherrens vegne senest i forbindelse med godkendelse af bygge-regnskabet. Boligministeren fastsætter nærmere regler for indbetaling af bidrag og kommunalbestyrelsens beføjelser i forbindelse hermed.«

Til § 178

124) I *stk. 1* ændres »I de i § 61, *stk. 1*, nævnte ejendomme« til: »I andre ejendomme end ejerboliger.«

Af et *mindretal* (FP):

Til kapitel 11 (§§ 180 - 184)

125) Kapitellet udgår.

Til Kapitel 13

126) Titlen affattes således:

»Rådgivere«.

Til § 194

127) Paragraffen affattes således:

»§ 194. Kommunalbestyrelsen kan overlade en af kommunen antaget rådgiver at forberede og gennemføre arbejder efter denne lov samt at varetage nærmere bestemte administrative opgaver, der påhviler kommunalbestyrelsen i forbindelse med arbejder efter denne lovs kapitel 2, 3, 4 og 5.«

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

128) I *stk. 2* ændres »kapitel 2, 3, 4 og 5« til: »kapitel 2, 3, 4, 5 og 9«.

Af et *mindretal* (FP):

Til § 195

129) Paragraffen udgår.

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

Til § 200

130) I *stk. 1* ændres »§ 35, *stk. 2*« til: »§ 36,

stk. 1, nr. 1«, og »§ 167, stk. 11« ændres til: »§ 167, stk. 10«.

Til § 203

131) I stk. 3 indsættes efter 2. pkt. som nyt punktum:

»Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at samme lov ligeledes finder anvendelse på beslutninger efter § 7, hvis der inden den 2. juni 1997 er udsendt en orientering efter samme lovs § 9, stk. 1.«

Bemærkninger

Til nr. 1, 2, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 17, 20, 34, 49, 53, 55, 56, 60, 68, 71, 72, 77, 79, 108, 115, 125, 126, 127 og 129

Ad nr. 1, 2, 7, 9 og 10

I lovforslaget er det foreslået, at der kan træffes beslutning om bygningsfornyelse, såfremt beboelsen er væsentligt nedslidt. Samtidig er det alene overladt til kommunalbestyrelsen at skønne over, hvad der skal forstås ved væsentligt nedslidt.

Herved ophæves de gældende bestemmelser om, at en bygning skal være utidssvarende for at kunne omfattes af en byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning.

Lovforslaget åbner således op for, at en lang række almene boligafdelinger kan få offentlig bygningsfornyelsesstøtte på trods af, at boligerne er er indrettet med tidssvarende installationer m.v.

Det har ikke været muligt at formå boligministeren til at oplyse, hvor mange flere boliger der på denne baggrund, herunder på baggrund af den foreslåede aldersgrænse, kunne blive omfattet af loven. Heller ikke hvor mange almene boliger. Ministeren gemmer sig bag sit mantra om lovens decentrale princip. Men det er nu engang ministeren, der foreslår at give kommunen så vide beføjelser, som der her er tale om.

Set i forhold til, at der fortsat er 215.000 boliger opført før 1950, som har installationsmangler, at der stort set ikke er almene boliger med mangler i betydelig grad, at der for almene boliger findes en række ordninger med henblik på at støtte vedligehold og fornyelse, samt at byfornyelsesbehovet for ikke længe siden blev opgjort til ca. 100 mia. kr., er det uforstå-

eligt, at kredsen af ejendomme, som kan få støtte, skal udvides så væsentligt som foreslået.

Det foreslås derfor, at det er en forudsætning for at ombygge beboelse, at denne er utidssvarende. Endvidere foreslås den gældende definition af en utidssvarende bolig opretholdt. Herved målrettes den offentlig støtte til de bygninger/boliger, som har behov for fornyelse og istandsættelse.

Ad nr. 12 og 15

En lang række ombygninger med offentlig støtte efter byfornyelsesloven koster langt mere, end det koster at opføre helt nyt byggeri. Ombygningsudgifter på 12.000 kr., 15.000 kr., 20.000 kr., ja helt op til 35.000 kr. pr. m², er om ikke typiske så dog ikke usædvanlige. Dette skal ses i forhold til, at det koster i størrelsesordenen 10.000-11.000 kr. at opføre nyt almennyttigt byggeri, når det er dyrest.

En alt for stor del af ressourcerne til byfornyelse anvendes således samfundsmæssigt urentabelt, idet der i mange tilfælde betales langt mere for en tidssvarende bolig, end det er nødvendigt.

Det betyder også, at det går unødvendigt langsomt med at forbedre boligstandarden. I perioden 1992-96 er der givet tilsagn på i alt ca. 3,7 mia. kr. til ombygninger, som ligger over 10.000 kr. pr. m². Det svarer til ca. 38 pct. af samtlige tilsagn til ombygningsudgifter efter byfornyelsesloven i perioden. I 1996 alene er de tilsvarende tal 563 mio. kr. svarende til hele 48 pct. af ombygningsudgifterne. En del af disse midler kunne være anvendt langt mere hensigtsmæssigt, således at et større antal boliger kunne være blevet gjort tidssvarende.

I forlængelse af, at der i lovforslaget er indføjet bestemmelser om nybyggeri i byfornyelsen, foreslås der et loft over ombygningsudgifternes størrelse svarende til den udgiftsramme, som foreslås indført for nybyggeriet. Ligger ombygningsudgifterne herover, vil det være mest fornuftigt at bringe de foreslåede bestemmelser vedr. nybyggeri i anvendelse.

Det foreslås endvidere, at loftet ikke skal gælde for fredede og bevaringsværdige bygninger.

Ad nr. 13

I lovforslaget er det foreslået, at alle bygninger, som er opført før 1972, skal kunne ombygges med offentlig byfornyelsesstøtte. Ministe-

ren har i sit fremsatte ændringsforslag ændret holdning på dette punkt og foreslår opførelsesåret nedsat med hele 2 år til 1970.

Når dette sammenholdes med, at der på ingen måde skal fastsættes regler om, hvad der skal forstås ved »væsentlig nedslidt«, lukkes der for alvor op for, at byfornyelsesmidlerne kan bruges på projekter, som ikke har meget med forbedring af boligstandarden at gøre.

Det foreslås derfor, at bygningsfornyelse ikke kan omfatte bygninger, der er opført efter 1950.

Ad nr. 17

Såfremt en ejer ikke er indforstået med at afstå en ejendom, der ombygges, skal kommunalbestyrelsen nærmere begrunde, hvorfor den skal råde over ejendomme. Det forekommer ikke særligt velbegrundet, hvorfor ejere af ejendomme, som skal nedrives, ikke skal have den samme beskyttelse. Det foreslås derfor, at den omvendte bevisbyrde også skal gælde for sådanne ejendomme.

Ad nr. 20

Ejendomme, som kommunalbestyrelsen har erhvervet i medfør af loven, skal afhændes ved offentligt udbud, medmindre det sker efter de særlige bestemmelser om overdragelse til andelsboligforeninger m.v. Dette er et godt princip, som ikke, som foreslået i lovforslaget, skal kunne fraviges. Det foreslås derfor, at muligheden for, at kommunalbestyrelsen kan afhænde på anden måde, udgår.

Ad nr. 34

I en række sager er råde over bestemmelserne blevet bragt i anvendelse med henblik på at undgå, at beboerne kunne anvende individuelt og kollektivt veto. Dette er ganske urimeligt, hvorfor det foreslås, at det udtrykkeligt fremgår af loven, at de gennemførelsesbestemmelser som iøvrigt gælder for opfordringsejendomme, også skal gælde for råde over ejendomme.

Ad nr. 49

I den foreslåede § 57 indføres pligt til forhandlet finansiering. Hensigten er, at ejerne skal give afkald på en del af ombygningstøtten. Det forekommer ubegribeligt og aldeles i modstrid med bestræbelserne på at styrke den fremtidige vedligeholdelse og fornyelse af de

pågældende ejendomme, en bestræbelse, som kom til udtryk, da ordningen vedrørende fremtidig sparet vedligeholdelse blev afskaffet i 1994.

Det foreslås derfor, at paragraffen udgår.

Ad nr. 53, 55, 56, 68, 71 og 72

Det er foreslået i lovforslaget, at ombygningstabet i ejerboliger samt nedrivningsudgifter finansieres med 50-årige indekslån med ydelsesstøtte og offentlig garanti. Efter gældende regler udredes både ombygningstabet og nedrivningsudgiften kontant af kommunen mod efterfølgende 50 pct.s refusion fra staten.

Hensigten med denne omlægning er alene budgetteknisk, idet kontante her og nu-udgifter erstattes med løbende ydelser i de næste 50 år.

Samtidig skaber det store problemer i ejerboliger at skulle have disse lån.

Det foreslås derfor, at disse udgifter fortsat udredes kontant mod efterfølgende refusion.

Ad nr. 60

Det har aldrig været meningen med de tilsvarende bestemmelser i den tidligere lovgivning, at ministeren skulle kunne gøre brug af adgangen til bringe støtten til ophør, såfremt alene den enkelte ejendoms økonomi blev forbedret.

Boligministeren har vedrørende en lang række rentesikringssager besluttet at bringe den tilsvarende bestemmelse i anvendelse. I en række sager, hvor der er optaget flere rentesikrede lån med forskellige løbetider, er ejendommens økonomi efter ministerens opfattelse blevet forbedret som følge af, at et eller flere af lånene er udarmortiserede, hvorfor en del af støtten til de efterfølgende lån er bragt til ophør.

Det forekommer ikke rimeligt, ligesom det er tvivlsomt, om det er i overensstemmelse med bestemmelsen. En sådan begivenhed, som allerede ved låneoptagelsen kunne forudses, burde der ved støtteudmålingen være taget hensyn til.

For at bortvejre enhver tvivl om bestemmelsens rækkevidde foreslås det, at støtten alene kan bringes til ophør, såfremt der sker en forbedring af ejendommens økonomi som følge af generelle årsager som f.eks. en generel stigning i lejeniveauet og lign.

Det foreslås endvidere, at det alene er støtten til forbedringslånet, som kan bringes til ophør, og altså ikke støtten til tabet. Oprindelig blev støtten til tabet givet i form af en kontant erstatning, som kun kunne kræves tilbagebetalt, såfremt tabsudmålingen ved et senere salg viste sig at være fastsat på forkert grundlag.

Ved overgangen fra rentesikrede lån til indeklån blev den kontante erstatning af hensyn til at kunne præstere et statsbudget med mindre underskud, omlagt fra kontant erstatning til realkreditlån med løbende støtte. Da ombygningstabt jo fortsat så at sige er påført ejeren gennem byfornyelsen og støtten derfor fortsat har karakter af erstatning, er det helt urimeligt at kunne kræve den tilbagebetalt. Det foreslås derfor at § 71, stk. 2, udgår.

Ad nr. 77, 126, 127 og 129

Der er ingen som helst grund til at opretholde en godkendelse af byfornysesselskaber, som alene er begrundet i markedsføringshensyn. Der påtænkes da heller ikke meddelt nye godkendelser.

I og med ophævelsen af godkendelsen ophæves også restriktionen med hensyn til at anvende betegnelsen byfornysesselskab.

Ad nr. 79

Det er foreslået, at staten skal refundere kommunens udgifter til information og konsulentbistand i forbindelse med aftalt boligforbedring.

Såfremt kommunen finder, at en sådan information og konsulentbistand er hensigtsmæssig, og samtidig finder, at kommunen ikke i eget regi har eller påtænker at få de nødvendige ressourcer, bør kommunen selv afholde de udgifter, der er forbundet med at antage fremmed bistand til at udføre disse opgaver.

Ad nr. 108

Skal de foreslåede bygningsforbedringsudvalg have en fremtid for sig, er det nødvendigt, at der ikke fastsættes så restriktive rammer for sammensætningen af den støtte, som udvalget kan yde. Det er en god og rigtig ting, at private kan bidrage økonomisk til udvalgets arbejde, men det forekommer helt ude af trit med formålet med disse udvalg at fastsætte sammensætning af støtten, som lovforslaget lægger op til. Paragraffen foreslås derfor at udgå.

Ad nr. 115

Det foreslås, at muligheden for at bestemme, at hver 4. ledige lejlighed i private udlejningsejendomme, som modtager støtte efter loven skal stilles til rådighed for løsning af boligsociale problemer, udgår.

Ad nr. 125

Ungdomsboligfonden og den dertil knyttede mulighed for at indrette midlertidige boliger for unge har fra starten været og er fortsat aldeles uden nævneværdig effekt, hvorfor kapitlet herom forslås ophævet.

Til 3, 5, 6, 8, 11, 14, 18, 19, 21, 23, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 36, 37, 39-41, 43, 45-48, 50-52, 54, 57-59, 61-67, 69, 70, 73-76, 78, 80-82, 84-93, 95-99, 102-107, 109-114, 116-120, 122-124, 128, 130, 131

Økonomiske bemærkninger

Følgende elementer i det samlede ændringsforslag skønnes at have økonomiske konsekvenser:

- a) Aftalt boligforbedring (ændringsforslagene nr. 90, 91 og 92).
- b) Bagatelgrænse for optagelse af tabsindeklån (ændringsforslag nr. 54).
- c) Begrænset mulighed for gennemførelse af beslutninger efter den hidtil gældende lov (ændringsforslag nr. 131).

ad a) Aftalt boligforbedring.

Med henblik på en forbedret incitamentstruktur for såvel ejeres som lejerens anvendelse af aftalt boligforbedring foreslås en række ændringer af regelsættet vedrørende aftalt boligforbedring.

For det første foreslås huslejetilskuddet forhøjet fra 40 pct. til 50 pct. af den aftalte lejeforhøjelse. Tilskuddet udbetales som efter de gældende regler i 8 år, hvorefter det aftrappes lineært med 6,25 pct. pr. år over de næste 8 år. Grundejerns Investeringsfond refunderer i alle årene statens udgifter til forskellen mellem det foreslåede og det nugældende tilskud. Udgiften for Grundejerns Investeringsfond vil for én tilsagnsårgang på 400 mio. kr. samlet udgøre i størrelsesordenen knap 40 mio. kr. over en 15-årig periode.

Den reducerede huslejeforhøjelse medfører offentlige mindreudgifter til individuel boligstøtte.

Bet. o. lovf. om byfornyelse

For det andet gives Grundejerns Investeringsfond via ændringsforslag til boligreguleringsloven, jf. ændringsforslag til L 198, mulighed for at yde lavt forrentede lån til finansiering af arbejder, omfattet af en aftale om aftalt boligforbedring. Huslejeniveauet påvirkes ikke af den særlige lånemulighed, idet husleje-forhøjelsen fortsat beregnes som ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontantprovenu, svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter. Sammen med muligheden for optagelse af lavt forrentede lån får ejeren herved en mulighed for en forbedret forrentning af den gennemførte investering.

For det tredje foreslås, at Grundejerns Investeringsfond - inden for maksimalt fastsatte honorarsatser - refunderer forgæves afholdte udgifter til konsulentbistand. Efter de gældende regler skal lejerne selv finansiere disse udgifter via en midlertidig lejeforhøjelse over 12 måneder. Forslaget indebærer derfor en øget motivation for lejerne til at indgå i forhandlinger om aftalt boligforbedring. Som følge af, at de nævnte udgifter ikke længere skal betales over huslejen, vil denne del af forslaget medføre offentlige mindreudgifter til individuel boligstøtte.

Det er med Grundejerns Investeringsfond aftalt, at GI-lån og GI-refusion af løbende støtte ydes til aftalt boligforbedring i private udlejningsejendomme, der bevilges i en 3-årig periode med virkning fra 1. januar 1998.

Forslaget medfører ikke herudover økonomiske konsekvenser for stat og kommuner.

Ad b) Bagatelgrænse for optagelse af tabsindeklån.

Med henblik på at undgå lånefinansiering af beløb, der ligger under realkreditinstitutternes minimale udlånsgrænse, og som der derfor ikke kan opnås realkreditlån til, foreslås indført en bagatelgrænse for optagelse af tabslån. Efter ændringsforslaget afholdes ombygningstab (inklusive bidrag til byggeskadefonden) som en kommunal refusionsudgift, hvis ombygningstab udgør mindre end 40.000 kr. pr. ejendom. Overstiger ombygningstabet 40.000 kr., finansieres tabet på normal vis med indeklån.

Tilsvarende foreslås fastsat en bagatelgrænse på 40.000 kr. pr. ejendom for nedrivningsudgifter.

De samlede tabsudgifter for ejendomme med tabsudgifter under 40.000 kr. udgør erfaringsmæssigt et særdeles beskedent beløb.

Forslagene om bagatelgrænser forventes derfor kun at medføre meget begrænsede offentlige merudgifter.

Ad c) Begrænset mulighed for gennemførelse af beslutninger efter den hidtil gældende lov.

Forslaget medfører, at kommunen i de særlige tilfælde, hvor kommunen har påbegyndt offentlighørelsesproceduren inden 2. juni 1997, men ikke inden årsskiftet 1997/98 har truffet beslutning, kan gennemføre byfornyelsessagen efter hidtil gældende regler.

Forslaget, der skønnes at berøre et beskedent antal ejendomme, indebærer principielt en risiko for en begrænset reduktion af de mindreudgifter, som det samlede forslag i øvrigt indebærer. Ud fra en samlet betragtning vurderes reduktionen dog at være så begrænset, at der ikke med rimelighed kan foretages en isoleret opgørelse heraf.

Med betydelig usikkerhed skønnes det samlede forslag at medføre offentlige merudgifter på 0 mio. kr. i 1998, 1½ mio. kr. i 1999 og 2 mio. kr. i hvert af årene 2000 og 2001. Merudgifterne skønnes ligeligt fordelt på stat og kommuner.

Administrative bemærkninger

Ændringsforslagene skønnes ikke at have væsentlige administrative konsekvenser.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Som nævnt under de økonomiske bemærkninger medfører forslaget om at give adgang til særligt lavt forrentede lån fra Grundejerns Investeringsfond til finansiering af arbejder, omfattet af aftalt boligforbedring, at ejeren kan opnå en væsentlig forøgelse af rentabiliteten for investeringer i aftalt boligforbedring.

Miljømæssige konsekvenser

Ændringsforslagene skønnes ikke at have væsentlige miljømæssige konsekvenser.

EU-retlige aspekter

Ændringsforslagene indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Ad nr. 3

Ændringsforslaget præciserer, at den kommunale indsats baseres på lokale kræfter og lokalt engagement. Heri indgår, at beboernes egne og andre lokale kræfters ønsker til udviklingen af området skal spille en vigtig rolle i prioriteringen af indsatsen. Beslutninger træffes på det lavest mulige niveau, og i videst muligt udstrækning med inddragelse af direkte berørte. Det er kommunalbetyrelsen, der ud fra lokale forhold har ansvaret for at fastlægge metoder, der rent faktisk inddrager de berørte på det tidspunkt og på den måde, der måtte være mest hensigtsmæssigt i det konkrete tilfælde.

Ad nr. 5

I ændringsforslaget angives de bestemte maksimumsbeløb, der årligt kan anvendes som investeringsramme til helhedsorienteret byfornyelse.

Ad nr. 6

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede § 5, stk. 2.

Ad nr. 8

Ændringsforslaget giver mulighed for at foretage nybygning af mindre bygninger til brug for tekniske installationer eller lignende. Hidtil har der kun været mulighed for at lade disse funktioner indrette i den eksisterende bygning, hvilket ikke altid er fysisk muligt.

Ad nr. 11

Ændringen præciserer, at bagatelgrænsen relaterer sig til udgifter vedrørende den enkelte bygning.

For at bestemmelsen kan få praktisk betydning præciserer ændringen endvidere, at den oprindelige beslutning skal indeholde oplysning om etapedeling.

Ad nr. 14

Efter lovforslaget kan der ikke gennemføres bygningsfornyelse for bygninger, der er opført inden for de sidste 25 år. Dette foreslås ændret til en fast tidsgrænse, således at det afgørende bliver, om bygningen er opført før 1. januar 1970.

Ad nr. 18

Der foreslås i forhold til lovforslaget en

yderligere begrænsning i kommunens adgang til at forlange afståelse af ejendomme, der skal ombygges. Kommunen kan ikke overtage ejendommen, såfremt ejeren eller rettighedshaveren ikke er indforstået hermed, og ejeren samtidig kan opnå tilslutning hos mindst halvdel af de beboere, der vil blive berørt af beslutningen, til at gennemføre et projekt. Projektet skal som minimum omfatte de foranstaltninger, der ikke kan nedlægges kollektivt veto imod.

Bestemmelsen vedrører udelukkende beboelsesejendomme uanset disses ejerform. Kommunen kan ikke forlange afståelse af erhvervsjendomme med henblik på ombygning til beboelse.

Ad nr. 19

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede § 15, stk. 3.

Ad nr. 21

Med ændringsforslaget indføres der et krav om, at kommunalbestyrelsens opfordring til ejeren om at udarbejde projekt skal indeholde oplysning om den maksimale størrelse af den lejeforhøjelse, som kommunalbestyrelsen forventer at godkende som følge af foranstaltningernes gennemførelse. Udmeldingen skal vedrøre det konkrete projekt.

Kommunalbestyrelsen bliver således overfor lejerne bundet af den maksimale udmelding. Viser det sig efter udarbejdelsen af projektforslaget – som regel efter afholdt licitation – at gennemførelsen af projektet bliver dyrere end forventet, kan kommunalbestyrelsen vælge at acceptere fordyrelsen, hvis denne udelukkende kan opgøres som tab. Medfører fordyrelsen derimod en større lejeforhøjelse, end lejerne har fået meddelelse om, eller reduktion af projektet uden en tilsvarende lejenedsættelse, kan sådanne ændringer kun foretages efter fornyet opfordring til ejeren fra kommunalbestyrelsen. Konsekvensen heraf er således, at såvel ejeren som lejerne får lejlighed til at tage stilling til det ændrede projekt eller den større lejeforhøjelse igen. Med hensyn til lejeforhøjelser som følge af prisstigninger efter tilsagnstidspunktet henvises til den foreslåede ændrede affattelse af § 50, stk. 8, samt bemærkningerne hertil.

Såfremt kommunalbestyrelsen ønsker at gennemføre en forhandling med ejeren om fi-

nansieringen, stilles der med ændringsforslaget endvidere krav om, at kommunalbestyrelsen senest i forbindelse med opfordringen til ejeren skal give ejeren oplysning om de krav, som kommunalbestyrelsen vil stille i forbindelse med forhandlingen. Får en fordyrelse af projektet eller ændringer i øvrigt den konsekvens, at kommunalbestyrelsen vil foretage ændring af de maksimalt udmeldte støttekrav til ejeren, vil en sådan ændring kræve en ny opfordring fra kommunalbestyrelsen til ejeren om at udarbejde et ændret projektforslag, og der må i forbindelse med den ny opfordring ske en ny udmelding om forhandlet finansiering.

Ad nr. 23

Formålet med ændringen er at give lejerne et yderligere incitament til at antage konsulentbistand.

Ad nr. 25

Ændringsforslaget vil styrke lejernes stilling ved at give dem bedre muligheder for at antage konsulentbistand, idet konsulenten kan bistå lejere, der mener, de har behov herfor. Det foreslås således, at hvis 1/4 af lejerne ønsker det, kan lejerne antage konsulentbistand.

Ad nr. 27

Ændringsforslaget præciserer, at 6-ugers-fristen løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget det endelige projektforslag.

Ad nr. 28

Ændringsforslaget præciserer, at de arbejder, der er nedlagt individuelt veto imod, kan gennemføres uden, at der træffes en ny bygningsfornyelsesbeslutning, når lejligheden bliver ledig ved fraflytning.

Ad nr. 30

Forslaget om ændring af formuleringen er alene en præcisering af, at de arbejder, der er nedlagt kollektivt veto imod, kun kan fremmes efter påbud. Bestemmelsen begrænser ikke adgangen til at gennemføre arbejder, der ikke er nedlagt veto imod.

Ad nr. 31

Ændringsforslaget præciserer, at vetoberørte arbejder kan gennemføres af ejeren efter le-

jelovgivningen, såfremt de berørte lejere samtykker heri, eller lejligheden bliver ledig ved fraflytning.

Ad nr. 33

Baggrunden for ændringsforslaget er, at det skønnes mere hensigtsmæssigt, at veto i disse tilfælde fremsættes over for andelsboligforeningen/ejerforeningen, som er bygherre. Endvidere foreslås, at 6-ugers-fristen løber fra det tidspunkt, hvor den kompetente forsamling har vedtaget et projekt.

Ad nr. 36

Efter lovforslagets § 162 kan en ekspropriationsbeslutning af ejeren og andre rettighedshavere påklages til boligministeren. Det vil derfor være unødvendigt, at beslutningen yderligere skulle kunne påklages til byfornyelsesnævnet.

Ad nr. 37

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Ad nr. 39

Ændringen præciserer, at bestemmelsen om, at lejen skal fastsættes efter byfornyelsesloven, gælder, så længe der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter. Det svarer til den tilsvarende bestemmelse i den gældende lov.

Ad nr. 40

Ændringerne er en konsekvens af den foreslåede ændrede affattelse af § 50, stk. 8.

Ad nr. 41

Ændringsforslaget indebærer, at udlejeren på baggrund af kommunalbestyrelsens fastsatte forventede lejeforhøjelse kan opkræve en foreløbig lejeforhøjelse. Denne lejeforhøjelse kan ikke overstige den fastsatte forventede lejeforhøjelse.

Ad nr. 43

Ved ændringen gives der beboerrepræsentanterne adgang til på samtlige lejeres vegne at indbringe spørgsmålet om kommunalbestyrelsens godkendelse af størrelsen af den del af de støtteberettigede udgifter, der anses for værdiforøgende forbedringsudgifter, for huslejenævnet. I kommuner, hvor der ikke er nedsat hus-

lejenævn, skal indbringelsen ske for byfornyelsesnævnet, jf. § 53.

Ad nr. 45

Ændringsforslaget betyder, at den endelige lejeforhøjelse, som kommunalbestyrelsen skal godkende efter arbejdernes gennemførelse, ikke kan overstige den forventede lejeforhøjelse, som kommunalbestyrelsen har fastsat i forbindelse med meddelelse af tilsagn om offentlig støtte på baggrund af resultatet af udbudet af ombygningsarbejderne. For ikke helt at udelukke, at der kan aftales projektændringer efter tilsagnstidspunktet, foreslås det, at sådanne ændringer - og den dertil hørende lejeforhøjelse - kan gennemføres, såfremt ændringen godkendes af et flertal af lejerner. Det er på dette sene tidspunkt, hvor ombygningsarbejderne er gået i gang, ikke praktisk at gennemføre en egentlig høringsprocedure efter de almindelige regler.

Ad nr. 46

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændrede affattelse af § 50, stk. 8.

Ad nr. 47

Ved ændringsforslaget præciseres det, at der ved vurderingen af det lejedes værdi og lejen også skal ses bort fra lejeforhøjelser som følge af reguleringen af grundydelsen, jf. stk. 3.

Ad nr. 48

Ved ændringen præciseres det, at senere krav om lejeforhøjelse skal fremsættes efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel II. Lejernes eventuelle indsigelser over lejeforhøjelsen skal ligeledes fremsættes efter reglerne i boligreguleringsloven. Det foreslås, at disse regler også skal gælde i kommuner uden huslejeregulering.

Ad nr. 50

Ændringsforslaget er begrundet i, at kommunalbestyrelsen derved får metodefrihed til at tilrettelægge sin byfornyelsespolitik på den måde, som kommunalbestyrelsen ud fra de lokale forhold finder mest hensigtsmæssigt, hvilket er i god overensstemmelse med lovens almindelige principper.

Kommunalbestyrelsen vil derved bedre kunne tilrettelægge sin byfornyelsespolitik ud fra

sit kendskab til ejere og lejere og byfornyelsesproblemerne i kommunen.

Det skal understreges, at en sådan ændring af bestemmelsen ikke medfører, at kommunalbestyrelsen vilkårligt kan vælge, i hvilke tilfælde den vil optage forhandlinger med ejeren om afkald på støtte til en del af ombygningsudgifterne. Kommunalbestyrelsens afgørelse herom skal bygge på saglige hensyn. Kommunalbestyrelsen er naturligvis bundet af lighedsgrundsætningen.

Ad nr. 51

Ændringsforslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke ved forhandlingen om et eventuelt støtteafkald kan stille større krav til ejeren end oplyst allerede i forbindelse med opfordringen. Fordyrelser, projektændringer eller lignende, som medfører, at kommunalbestyrelsen vil stille yderligere krav til ejeren, vil kræve en ny opfordring til ejeren.

Ad nr. 52

Ved ændringen præciseres det, at nominallån, der optages til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter, skal være fast forrentede. Dette udelukker anvendelsen af flekslån, rentetilpasningslån og andre nominallån med variabel rente.

Ad nr. 54

Der foreslås indført en bagatelgrænse for lånefinansiering af ombygningstab og nedrivningsudgifter, således at udgifterne indgår i de refusionsberettigede udgifter, såfremt de udgør mindre end 40.000 kr. Bagatelgrænsen finder særskilt anvendelse for henholdsvis ombygningstab og nedrivningsudgifter.

Baggrunden for forslaget er, at administrationsomkostningerne ved sådanne små lån står i et urimeligt forhold til størrelsen af de udgifter, der skal finansieres.

Ad nr. 57

Ændringen har til formål at sikre, at ejerlejligheder, der har fået beregnet støtten efter reglerne for udlejningsejendomme, ved enkeltvis salg stiller, som om støtten var udmålt efter reglerne for ejerboliger. Det foreslås derfor, at der ved beregningen af støtten foretages en alternativ beregning af ombygningstab efter reglerne for ejerboliger. Denne del af ombygningstabet finansieres med et særskilt indeks-

lån. Ved enkeltvis salg af ejerlejligheden videreføres ydelsesstøtten til det særskilte indekslån, mens ydelsesbidrag og ydelsesstøtte i øvrigt bortfalder.

Ændringsforslaget indebærer endvidere, at garantier ikke bortfalder ved enkeltvis salg af ejerlejligheden. Baggrunden herfor er, at bortfald af garantien ofte vil kunne umuliggøre et salg af ejerlejligheden. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der i forbindelse med salget normalt vil ske en væsentlig nedsættelse af støtten. Det er derfor i det offentliges interesse, at muligheden for salg ikke vanskeliggøres. Hvis der i forbindelse med salget eller senere sker en omprioritering, vil garantierne ikke kunne overføres til de nye lån.

Ad nr. 58 og 59

Ved ændringen sikres det, at udbetaling af både ydelsesbidrag og ydelsesstøtte til forbedringslån ophører ved salg eller ejerens ibrugtagning af de pågældende ejendomme. Det svarer til reglerne i den gældende lov.

Ad nr. 61

Ved den ændrede affattelse af bestemmelsen præciseres det, under hvilke omstændigheder boligministeren kan bringe udbetaling af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til ophør. For forbedringslånets vedkommende foreslås det, at ydelsesstøtte og ydelsesbidrag helt eller delvis skal kunne bringes til ophør, såfremt der som følge af en almindelig stigning i lejeniveauet eller af andre generelle årsager sker en forbedring af ejendommens økonomi.

Derudover foreslås det, at af ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til forbedringslånet skal kunne bringes til ophør i det omfang, der sker en nedsættelse eller bortfald af ydelsen på andre støttebærende lån. Dette kan ske i forbindelse med normal udamortisering eller ekstraordinær indfrielse af et støttebærende lån. Sådanne lån vil normalt indgå i lejefastsættelsen. Ved den ændrede affattelse af bestemmelsen udgår muligheden for at bringe ydelsesstøtte til tabslån til ophør.

Boligministeren har til hensigt fremover at administrere de tilsvarende bestemmelser i sneringsloven og den tidligere byfornyelseslov i overensstemmelse med ændringsforslaget. Dette indebærer, at støtte til tabslån ikke vil blive bragt til ophør i videre omfang end efter ændringsforslaget.

Ad nr. 62

Efter lovforslaget gives der ejeren en friere adgang til at konvertere nominallån med ydelsesbidrag. Det medfører, at ejeren efter en almindelig konvertering kan foretage en omvendt konvertering, hvorved ydelsen på lånet forhøjes. Ændringen har til formål at hindre, at lejen, i tilfælde hvor der er foretaget omvendt konvertering, efter ydelsesbidragets ophør kan beregnes på grundlag af den forhøjede ydelse.

Ad nr. 63

Ændringen har til formål at præcisere, at der også ved finansieringen af nybyggeri af private andelsboliger er valgfrihed mellem nominallån og indekslån.

Ad nr. 64

Ændringen er redaktionel.

Ad nr. 65

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændrede affattelse af § 71 og medfører, at støtte til nybygningstab ikke vil kunne bringes til ophør.

Ad nr. 66 og 67

Ændringen har til formål at sikre, at støtten videreføres, hvis en udlejningsejendom overtages af en af lejerne dannet privat andelsboligforening, samt hvis en privat andelsboligforening opløses og ejendommen overgår som udlejningsejendom. Støtten videreføres endvidere ved overdragelse af en udlejningsejendom, hvis ejendommen fortsat benyttes til udlejning. Det er i den forbindelse uden betydning, om ejendommen ved overdragelsen skifter status fra privat udlejningsejendom til almen udlejningsejendom.

Det foreslås, at støtten til den i § 83 nævnte egenkapital bortfalder, hvis en privat udlejningsejendom overdrages til en af lejerne dannet privat andelsboligforening, således at foreningen får en støtte af samme størrelse, som hvis den selv havde opført nybyggeriet.

Ad nr. 69

Ændringen medfører, at nedslag i købesummen efter § 17, stk 4, ved overdragelse til en privat andelsboligforening eller en almen andelsboligorganisation indgår i de refusionsberettigede udgifter. Ændringen skal ses i rela-

tion til, at det tilsvarende løbende kommunale tilskud i den gældende lov, som nedslaget erstatter, indgår i de refusionsberettigede udgifter.

Ad nr. 70

Der foreslås indført en bagatelgrænse for lånefinansiering af ombygningstab og nedrivningsudgifter, således at udgifterne indgår i de refusionsberettigede udgifter, såfremt de udgør mindre end 40.000 kr. Bagatelgrænsen finder særskilt anvendelse for henholdsvis ombygningstab og nedrivningsudgifter. Baggrunden for forslaget er, at administrationsomkostningerne ved sådanne små lån står i et urimeligt forhold til størrelsen af de udgifter, der skal finansieres.

Ad nr. 73

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Ad nr. 74 og 75

Ved ændringen præciseres det, at også udgifter til nedrivning indgår i investeringsrammen.

Ad nr. 76

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Ad nr. 78 og 80

Ændringsforslagene præciserer, at udgifter til erstatningsboliger m.m. i forbindelse med gennemførelse af projekter om aftalt boligforbedring afholdes af kommunalbestyrelsen. Udgifterne afholdes af investeringsrammen til aftalt boligforbedring.

Ad nr. 81 og 82

Vedrørende stk. 1 foreslås lejetilslutningsprocenten for at kunne indgå aftale om boligforbedring hævet til en ensartet tilslutningsgrad fra lejerne på 60 pct. uanset ejendommens størrelse. Dette er dels begrundet i et behov for forenkling af reglerne, og dels et ønske om fortsat at kræve en rimelig tilslutning fra lejerne til projektet.

Vedrørende stk. 1 og 3 kan der ikke efter de gældende regler i lov om privat byfornyelse gennemføres forbedringsarbejder i et enkelt eller flere ubeboede og uudlejede beboelseslejemål i en i øvrigt beboet udlejningsejendom, i forbindelse med genudlejning.

Denne regel blev indført pr. 1. januar 1996. Ifølge den før da gældende praksis kunne en aftale mellem udlejer og lejerne ligeledes omfatte et eller flere tomme beboelseslejemål. Men forudsætningen var således, at der blev indgået en aftale med de lejere, der boede i ejendommen.

Med ændringsforslaget vil der i den aftalte boligforbedring blive mulighed for, at der i forbindelse med en genudlejning kan gennemføres forbedringsarbejder i et ubeboet beboelseslejemål under forudsætning af, at lejemålet er genudlejet, og at der indgås en aftale med den indflyttende lejer.

Aftalen vil både kunne være en individuel aftale (forbedringsarbejder i det konkrete beboelseslejemål) eller en fællesaftale (forbedringsarbejder i det konkrete beboelseslejemål og/eller på ejendommen).

Den leje, som den indflyttende lejer skal betale, vil bestå af en førleje, som vil være den lovlige leje, som den fraflyttede lejer betalte, og en aftalt lejeforhøjelse som følge af gennemførelsen af aftalt boligforbedring.

Vedrørende stk. 4 giver ændringsforslaget lejereren ret til inden for en frist på 2 uger at fortryde en indgået aftale om et projekt om boligforbedring. Udnytter lejereren sin fortrydelsesadgang, gives udlejereren samtidig mulighed for at hæve lejeaftalen.

Ændringsforslaget skal modvirke, at lejereren bliver fanget af en aftale om boligforbedring, som lejereren har følt sig presset til at indgå for at opnå lejeaftale om en lejlighed. Samtidig får udlejereren mulighed for at frigøre sig fra lejeaftalen, hvis lejereren ombestemmer sig med hensyn til aftalen om boligforbedring.

Indgåelse af aftale om boligforbedring i forbindelse med genudlejning af en ubeboet beboelseslejlighed foreslås indført som en ny mulighed. Boligministeren vil derfor sørge for, at der opsamles erfaringer om, hvordan bestemmelsen fungerer.

I løbet af det første år vil der blive udarbejdet en analyse om anvendelse af bestemmelserne om aftalt boligforbedring i genudlejningssituationen. Analysen vil omfatte en opgørelse over antallet af aftaler om ubeboede genudlejede lejligheder, og ved organisationernes medvirken er det hensigten at udarbejde en opgørelse over antallet af fortrydelsessager og disses karakter. Herefter kan forligspartierne tage bestemmelserne op til fornyet overvejelse.

Det er endvidere hensigten i vejledningen om aftalt boligforbedring at tydeliggøre, at bestemmelserne om indgåelse af aftale om boligforbedring i forbindelse med genudlejning af et beboelseslejemål ikke bør anvendes som en tilskudsordning for udlejeren til at gennemføre vedligeholdelse og forbedringer i sådanne lejligheder.

Ad nr. 84

Ændringsforslaget er fremsat på baggrund af en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond, om fondens medfinansiering af den aftalte boligforbedring for så vidt angår private udlejningsejendomme. Baggrunden for aftalen er et ønske om at etablere en forbedret incitamentsstruktur for såvel ejeres som lejerens anvendelse af aftalt boligforbedring.

Ændringen skal ses i sammenhæng med en række andre ændringer, der har til hensigt at sikre, at ejere og lejere kan indgå aftale om modernisering af ejendomme med mulighed for at kunne finansiere udgifterne hertil på attraktive vilkår. For udlejer er der foreslået adgang til at optage lån hos Grundejernes Investeringsfond på gunstige vilkår, og for lejerne er der foreslået et yderligere tilskud på 10 pct. af huslejeforhøjelsen, således at det samlede tilskud bliver på 50 pct.

Det anses herefter ikke længere for nødvendigt at fastsætte en særlig maksimumsgrænse for vedligeholdelsesandelen i et projekt.

Samtidig kan det oplyses, at der heller ikke efter de gældende regler i lov om privat byfornyelse gælder et maksimum for vedligeholdelsesandelen i et projekt. Herudover kan det bemærkes, at der er tale om en aftale mellem lejer og udlejer, at lejer får oplyst de huslejemæssige konsekvenser, hvis projektet gennemføres efter henholdsvis dette kapitel og efter lejelovgivningen, samt at der indføres krav om, at lejerne skal have tilbudt partsrådgivning.

Ad nr. 85

Ved at gøre udlejers oplysning om rådgivningsbistand til en gyldighedsbetingelse for aftalens indgåelse sikres, at lejerne bliver opmærksomme på, om der er forhold ved aftalen eller projektet, der nødvendiggør rådgivningsbistand.

I henhold til lovforslagets § 100, stk. 1, nr. 1, er det et vilkår for aftalens gyldighed, at aftalen er indgået på en af Boligministeriet udar-

bejdet aftaleblanket. Det er hensigten, at der vil blive gennemført en ændring af den gældende aftaleblanket for privat byfornyelse. Aftaleblanketten for aftalt boligforbedring vil komme til at indeholde et afsnit, hvoraf det fremgår, at udlejeren skriftligt inden aftalens indgåelse har gjort lejerne opmærksom på, at de har mulighed for at inddrage rådgivningsbistand. Herudover skal blanketten indeholde oplysning om, hvorvidt lejerne har accepteret eller afslået muligheden for rådgivning.

Ad nr. 86, 87 og 88

Ændringsforslagene er redaktionelle.

Ad nr. 89

Ændringsforslaget bevirker, at udlejer kan udleje en ombygget ejendom umiddelbart efter arbejdernes færdiggørelse, således at der ikke opstår et indtægtstab i ejendommen, indtil huslejenævnets/byfornyelsesnævnets efterafgørelse foreligger. Lejeren sikres ved kravet om, at udlejer senest 4 uger efter at have modtaget nævnets afgørelse skal udlevere denne til lejeren.

Ad nr. 90, 91 og 92

Ændringsforslaget er fremsat på baggrund af en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond, om fondens medfinansiering af den aftalte boligforbedring, for så vidt angår private udlejningsejendomme. Baggrunden for aftalen er et ønske om at etablere en forbedret incitamentsstruktur for såvel ejeres som lejerens anvendelse af aftalt boligforbedring. Der henvises til bemærkningerne til den foreslåede ændrede affattelse af § 100, stk. 1, nr. 2.

Den nuværende tilskudsmodel for aftalt boligforbedring ændres fra 40 pct. til 50 pct. i 8 år, og dernæst en lineær aftrapning over yderligere 8 år. Grundejernes Investeringsfond refunderer årligt statens merudgifter ved forøgelsen på 10 pct.-point i 8 år og dernæst den årlige difference i aftrapningsperioden. Tilskudsmodellen for ejendomme, der er fritaget for realrenteafgift, ændres tilsvarende, således at tilskuddet forhøjes fra 25 pct. til 35 pct. i 8 år, med en aftrapning på 1,25 pct. i 3 år og 6,25 pct. i 5 år.

Grundejernes Investeringsfonds refusion til staten sker inden for en udnyttet årlig ramme til aftalt boligforbedring vedrørende private udlejningsejendomme, som aftales mellem

Grundejernes Investeringsfond og boligministeren på grundlag af finanslovens fastsættelse af den samlede investeringsramme for aftalt boligforbedring.

Grundejernes Investeringsfonds refusion vedrører alene private udlejningsejendomme.

Aftalen mellem staten og Grundejernes Investeringsfond gælder frem til den 31. december 2000.

Ad nr. 93

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændrede affattelse af § 100, stk. 1, nr. 2.

Ad nr. 95

Ændringsforslaget vil styrke lejernes stilling ved at give dem bedre muligheder for at antage konsulentbistand, idet konsulenten kan bistå lejere, der mener, at de har behov herfor.

Ad nr. 96

Ændringsforslaget er en følge af aftalen mellem staten og Grundejernes Investeringsfond med henblik på at øge incitamentet for ejere og lejere i private udlejningsejendomme til at indgå aftale om boligforbedring.

Ændringen indebærer, at Grundejernes Investeringsfond i de tilfælde, hvor lejerne har antaget konsulentbistand i forbindelse med indgåelse af en aftale om boligforbedring, men hvor der efterfølgende ikke indgås en aftale med ejeren, vil refundere udgifterne til konsulentbistanden. Lejerne vil således ikke som hidtil selv blive pålagt at betale udgiften hertil, jf. § 51, stk. 4 i lov om leje.

Der henvises endvidere til bemærkningerne til den foreslåede ændrede affattelse af § 106 og § 123, stk. 1, nr. 2.

Ad nr. 97

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændrede affattelse af § 105, stk. 5.

Ad nr. 98

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Ad nr. 99 og 102

Ændringerne er en konsekvens af den foreslåede ændrede affattelse af § 100, stk. 1, nr. 2.

Ad nr. 103

Ændringsforslaget er en følge af aftalen mel-

lem staten og Grundejernes Investeringsfond. Det forudsættes, at boligministeren i samarbejde med Grundejernes Investeringsfond fastsætter nærmere regler om tilrettelæggelse af administrationen, særligt med henblik på betaling, kontrol m.v.

Ad nr. 104

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede § 95, stk. 3 og 4.

Ad nr. 105 og 107

Efter lovforslagets § 135 skulle det rente- og afdragsfrie lån være sammensat af lige dele statslige og kommunale midler samt mindst en tredjedel private midler. Efter ændringsforslaget ændres kravet om, at mindst en tredjedel af lånet skal bestå af private midler, til et krav om, at den del af lånet, der udgøres af kommunale og statslige midler, højst må udgøre to tredjedele af de støtteberettigede udgifter. Der stilles ikke krav om, at der i lånet skal indgå private midler. Resten af de støtteberettigede udgifter vil blive dækket af den del af lånet, der udgøres af eventuelle private midler, samt de udgifter, ejeren selv afholder.

Ad nr. 106

Skal de foreslåede bygningsforbedringsudvalg have en fremtid for sig, er det nødvendigt, at der ikke fastsættes så restriktive rammer for sammensætningen af den støtte, som udvalget kan yde. Det er en god og rigtig ting, at private kan bidrage økonomisk til udvalgets arbejde, men det forekommer helt ude af trit med formålet med disse udvalg at fastsætte sammensætning af støtten, som lovforslaget lægger op til. Paragraffen foreslås derfor at udgå.

Ad nr. 108

Ændringsforslaget betyder, at bygningsforbedringsudvalget får mulighed for at lade støttelånet indestå ved ejerskifte eller misligholdelse, når forholdene taler derfor, og ikke kun i de særlige tilfælde som nævnt i bemærkningerne til lovforslaget. Lempelsen af bestemmelsen giver således udvalget større muligheder for at foretage en konkret vurdering af behovet for at lade støttelånet indestå. Der kan f.eks. være tale om tilfælde, hvor ejendommen afhændes kort tid efter gennemførelsen af arbejderne, samt tilfælde, hvor arbejderne kun i begrænset

omfang eller eventuelt slet ikke har bevirket en forøgelse af ejendommens salgsværdi.

Ad nr. 109

Ændringsforslaget fastsætter udtrykkeligt, at fraflytningstidspunktet ikke kan fastsættes ensidigt af kommunen, men må aftales mellem kommunen og ejeren.

Ad nr. 110

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Ad nr. 111

Ved opsigelse af erhvervslejemål gælder de regler i lov om leje, hvortil der er henvist i stk. 3 i § 142. Stk. 4 om indbringelse af opsigelsen for byfornyelsesnævnet gælder derfor kun for boliglejemål, hvilket præciseres ved ændringsforslaget.

Ad nr. 112

Ændringsforslaget præciserer, at en husstand har ret til at sige nej til en tilbudt erstatningsbolig og få tilbudt en anden i stedet, selv om den tilbudte var passende, det vil sige at husstanden ikke behøver at begrunde sin afvisning. Denne ret kan husstanden dog kun udøve én gang. Hvis derimod den tilbudte bolig ikke findes at være passende, kan spørgsmål herom indbringes for byfornyelsesnævnet efter stk. 8.

Ad nr. 113

Ændringsforslaget præciserer, at ved midlertidig genhusning af lejere kan lejeaftalen ikke opsiges. Dette er udtrykkeligt anført i gældende lovs § 44, stk. 1.

Ad nr. 114

Ved ændringsforslaget præciseres, at det er kommunalbestyrelsen, der anviser midlertidige erstatningsboliger.

Ad nr. 116

Den foreslåede formulering tilsigtede ikke nogen ændring i forhold til den tilsvarende bestemmelse i gældende lovs § 40, stk. 1. Dette præciseres ved ændringsforslaget.

Ad nr. 117, 118 og 119

Ændringsforslagene er redaktionelle.

Ad nr. 120

Ændringen sikrer, at lejeren ikke kan opsiges som følge af gennemførelse af projekter om aftalt boligforbedring. Der henvises endvidere til lovforslagets § 113.

Ad nr. 122

Ved lovforslaget er der givet mulighed for at opføre nybyggeri som et integreret led i byfornyelsen. Nybyggeriet vil i henhold til § 79 kunne opføres af almene boligorganisationer, af private bygherrer som privat udlejningsbyggeri samt som private andelsboliger.

Efter § 174, stk. 2, omfatter dækningsområdet for Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse bl.a. nybyggeri.

Med ændringsforslaget undtages støttet nybyggeri opført af almene boligorganisationer og som private andelsboliger fra fondens dækningsområde. I stedet sikres det ved en konsekvensændring af lov om almene boliger m.v., at nybyggeri efter byfornyelsesloven opført af almene boligorganisationer eller som private andelsboliger henhører under Byggeskadefonden for støttet nybyggeris dækningsområde, således at alt nybyggeri opført af almene boligorganisationer eller som private andelsboliger fortsat hører under Byggeskadefonden for støttet nybyggeri.

Ad nr. 123

Som en konsekvens af forslaget i § 59, hvorefter bidrag til Byggeskadefonden indgår i ombygningstabet, der i henhold til § 62 finansieres med langfristede indeksslån, foreslås, at bidrag til fonden indbetales af kommunalbestyrelsen på bygherrens vegne. Ændringsforslaget skal sikre, at indbetaling af bidrag sker på en ukompliceret måde, og at fonden modtager bidraget. Der vil blive fastsat nærmere bestemmelser om den praktiske procedure for indbetaling af bidrag. Det er således hensigten, at kommunalbestyrelsen ved arbejderne færdiggørelse til Byggeskadefonden af byggelånet afholder et foreløbigt bidrag, som det kan beregnes ud fra støttetilsagnet. I forbindelse med den endelige godkendelse af byggeregnskabet efterreguleres bidraget. Når kommunalbestyrelsen fremsender kopi af regnskabsgodkendelsen til Hypotekbanken og det af bygherren angivne realkreditinstitut, vedlægger kommunalbestyrelsen samtidig erklæring om, at bidrag til Byggeskadefonden er indbetalt.

Ad nr. 124

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Ad nr. 128

Efter lovforslaget kan en kommunalbestyrelse søge bistand fra en rådgiver til de administrative opgaver, der påhviler kommunen for så vidt angår lovforslagets kapitel 2-5. Efter ændringsforslaget udvides denne mulighed til også at gælde for kap. 9 om kondemnering.

Ad nr. 130

Ændringsforslaget er redaktionelt.

Ad nr. 131

Ændringsforslaget giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen i byfornyelsessager, hvor den har påbegyndt offentliggørelsesproceduren, kan vælge at lade sagen fortsætte efter den hidtil gældende lov. Når ejere og lejere i sager efter kapitel II om byfornyelse har fået orientering om og indstillet sig på de gældende regler, kan det skabe usikkerhed, hvis sådanne sager skulle overgå til den nye lov.

Til nr. 4, 16, 22, 24, 26, 29, 32, 35, 38, 42, 44, 83, 94, 100, 101 og 121

Ad nr. 4

Da lovforslaget ikke indeholder bestemmelser om en tidlig inddragelse af de berørte beboere i forbindelse med udarbejdelse af byfornyelsesprogram vedrørende helhedsorienteret byfornyelse, foreslås indsat de nuværende hørings- og offentlighedsbestemmelser i § 9 i kapitlet om helhedsorienteret byfornyelse suppleret med en bestemmelse om tidlig og forpligtende inddragelse af beboerne.

Ad nr. 16

Det foreslås, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan afvise afståelse af en ejendom.

Ad nr. 22

Det foreslås, at lejerne i forbindelse med underretningen om kommunalbestyrelsens opfordring til at gennemføre bygningsfornyelse samtidig skal have meddelt den maksimale lejeforhøjelse, som den konkrete ombygning af ejendommen vil medføre. Det foreslås samtidig, at dette maksimum ikke senere skal kunne

overskrides, forslagsstillernes ændringsforslag til § 50.

Endvidere foreslås, at der i forlængelse af, at de konsulenter, som skal bistå lejerne, skal autoriseres, vedlægges underretningen en fortegnelse over autoriserede konsulenter, således at lejerne har det bedste grundlag at vælge på.

Ad nr. 24 og 26

Det foreslås, at lejerne skal have bistand af konsulenter i forbindelse med gennemførelsen af et byfornyelsesprojekt. Det foreslås samtidig, at lejerne selv afgør, hvilken konsulent de skal antage.

Endvidere foreslås, at konsulenterne skal være autoriserede for at virke som lejerkonsulenter. Boligministeren meddeler autorisation og fastsætter nærmere regler herom.

Ad nr. 29

I bemærkningerne er anført, at § 28 svarer til den gældende lovs § 19, stk. 5. Dette er ikke tilfældet, idet punkt 4 er ændret til basisinstallationer. For at undgå tvivl om, hvorvidt lejerne kan modsætte sig nye badeværelser, køkkener m.v., foreslås genindsat den gældende formulering, således at den foreslåede § 28 faktisk svarer til de gældende regler.

Ad nr. 32

Det forekommer rimeligt, at gennemførelsesbestemmelserne iagttages i forbindelse med projekter, der gennemføres inden 5-års-fristens udløb, uanset om lejerne giver deres samtykke hertil.

Ad nr. 35

Det foreslås, at det er en betingelse for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om friarealforbedring m.v., at et flertal af lejerne ikke har gjort indsigelser herimod.

Ad nr. 38

I lovforslaget videreføres den gældende huslejevafastsættelse med lejen i nyt alment byggeri som maksimum. Dette særlige lejeværdibegreb, hvor der ikke sammenlignes med lejen i tilsvarende andre private udlejningsejendomme, har vist sig at resultere i sluthuslejer, som i gennemsnit er godt 100 pct. højere. En af følgevirkningerne er, at byfornyelsen i dag indebærer et meget forstærket element af udstødning af de svageste befolkningsgrupper: De

kan ikke blive boende i ejendommen/kvarteret efter byfornyelsen og flytter. Som oftest til boligforhold der er endnu ringere end den fraflyttede ejendom før byfornyelse.

Byfornyelse med det særlige lejeværdibegreb opfylder derfor ikke det formål at sikre bedre boligforhold for kvarterets nuværende boere.

Det foreslås derfor, at lejen ikke kan overstige en leje, der svarer til det lejedes værdi.

Samtidig foreslås muligheden for, at lejen i særlige tilfælde kan fastsættes højere, at udgå.

Ad nr. 42 og 44

Det foreslås, at den endelige lejeforhøjelse ikke kan overstige den forhøjelse, som lå til grund for lejernes accept af bygningsforbedringsforslaget.

Til nr. 83 og 101

Huslejen i private udlejningsejendomme inkluderer betaling for gennemførelsen af vedligeholdelsesarbejder. Med lovforslaget og de af boligministeren stillede ændringsforslag lægges der op til, at der ikke skal være nogen grænse overhovedet for, hvor stor andelen af vedligeholdelsesarbejder må være i et projekt om aftalt boligforbedring. Der åbnes således op for, at lejerne - fuldt lovligt - kommer til at betale to gange for de samme arbejder. Dette findes i sig selv urimeligt, og det har kraftigt medvirket til, at lejerne i det private udlejningsbyggeri er meget på vagt over for privat byfornyelse. Man kan ikke gennemskue reglerne og er simpelt hen bange for at blive »snydt«.

Med den foreslåede ændring vil dobbeltbetaling ikke længere kunne finde sted.

For beboerne i de private andelsboliger gør dobbeltbetaling sig ikke gældende, hvorfor der ikke foreslås ændringer i den mulighed for ministeren i § 123 til at fastsætte et maksimum for vedligeholdelsesandelen for projekter i private andelsboligforeninger.

Ad nr. 94 og 100

Det foreslås for at forenkle udbetalingsproceduren og for at forenkle den fremtidige lejefastsættelse, at tilskud til aftalt boligforbedring kan udbetales som et engangsbeløb i stedet for løbende over 15 år. Engangsbeløbet fastsættes som den kapitaliserede nutidsværdi af de lø-

bende tilskudsbeløb. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler herom.

Ad nr. 121

Bestemmelsen i byfornyelseslovens § 72, stk. 1, som foreslås videreført i lovforslagets § 166, stk. 1, giver kommunalbestyrelserne mulighed for at påbyde udbedring af sundheds- og brandfare i beboelsesejendomme. Bestemmelsen anvendes imidlertid kun i stærkt begrænset omfang, da det med de nugældende bestemmelser samtidig er en pligt for kommunen at yde økonomisk støtte til de påbudte arbejder. I praksis må de fleste kommuner begrænse sig til at anvende virkemidlerne kondemnering/beboelsesforbud og egentlige byfornyelsesbeslutninger.

Imidlertid findes der et ret stort antal bolig-ejendomme, der udviser så store vedligeholdelsesmangler, at der er tale om sundhedsfare for beboerne. Langt fra alle disse ejendomme er så ringe, at de bør kondemneres eller alternativt underkastes egentlig byfornyelse. Da der er tale om en gruppe ejendomme, hvor de sundhedsmæssige mangler skyldes vedligeholdessvigt, er det vel heller ikke rimeligt at anvende offentlige midler i form af byfornyelse, hvis man kan opnå opfyldelse af vedligeholdelsespligten på anden vis. Det kan man efter eksisterende lovgivning gennem boligreguleringslovens bestemmelser om huslejenævn og tvangsvedligeholdelse via Grundejernes Investeringsfond, men dette forudsætter nogle ret ressourcerstærke beboere, der har kræfter og tålmodighed til at gennemføre en sådan tvangsvedligeholdelsessag.

Mange af ejendommene har ikke sådanne beboere, og forfaldet fortsætter. Her kunne et meget effektivt virkemiddel være at give kommunalbestyrelsen tilsvarende påbudsbeføjelser, som huslejenævnet har.

Det foreslås derfor, at der gives kommunalbestyrelsen mulighed for at påbyde udbedring af sundhedstruende vedligeholdelsesmangler. Udbedringen skal ske inden for rammerne af udlejers vedligeholdelsespligt efter lejelovgivningen og uden offentlig støtte. I tilfælde af, at et påbud sidder overhørig, er der i stk. 4 adgang for kommunalbestyrelsen til at lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning. Bestemmelsen udelukker ikke, at kommunalbestyrelsen kan meddele påbud og meddele tilsagn om støtte til udbedring af vedligeholdelsesmangler.

Hans Peter Baadsgaard (S) fmd. Sonja Mikkelsen (S) Lissa Mathiasen (S)

Jørn Pedersen (S) Jytte Wittrock (S) Villy Søvnald (SF) Dorit Myltoft (RV)

Keld Albrechtsen (EL) Addi Andersen (CD) Jens Hald Madsen (V) Pia Larsen (V)

Bodil Thrane (V) Erling Oxdam (V) John Vinther (KF) Gitte Seeberg (KF)

Kai Dige Bach (KF) Kirsten Jacobsen (FP) nfmd.

Dansk Folkeparti havde ikke medlemmer i udvalget.