

Lovforslag nr. L 279. Fremsat den 25. april 2000 af Kirsten Jacobsen (FRI), Kim Behnke (FRI), Tom Behnke (FRI) og Thorkild B. Frandsgaard (FRI)

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om byfornyelse

(Ændret byrdefordeling ved store ombygningsudgifter)

#### § 1

I lov om byfornyelse, jf. lovekendtgørelse nr. 664 af 17. august 1999, som ændret ved § 4 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 87, stk. 4, ændres », jf. § 63, stk. 1« til: »efter § 63, stk. 1, jf. § 89 a, stk. 3«.
2. I § 87, stk. 5, indsættes efter »§ 66«: », jf. dog § 89 a, stk. 5«.
3. I § 88, stk. 1, indsættes efter »staten«: », jf. dog § 89 a, stk. 3 og 4«.
4. I § 88, stk. 4, indsættes efter »§ 65«: », jf. dog § 89 a, stk. 6«.
5. Efter § 89 indsættes som nye paragraffer:

»§ 89 a. Overstiger de godkendte forbedringsudgifter til beboelse, jf. § 58, stk. 1, et af by- og boligministeren fastsat niveau, jf. § 9, stk. 1, nr. 9, finder stk. 2-6 anvendelse. De godkendte forbedringsudgifter tillægges sådanne forbedringsudgifter, som er afholdt på ejendommens beboelse i en periode på indtil 3 år før tidspunktet for kommunalbestyrelsens meddelelse af tilsagn, jf. § 91, stk. 3. Ejendommens beboelsesareal opgøres efter bestemmelserne i Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

*Stk. 2.* Forskelsbeløb efter stk. 1 omfatter udgifter som nævnt i § 59, stk. 2, 3. og 4. pkt., eller § 59, stk. 4, 2. pkt. Er disse udgifter mindre end forskelsbeløbet, omfatter forskelsbeløbet tillige

udgifter som nævnt i § 59, stk. 2, 1. og 2. pkt., eller § 59, stk. 4, 1. pkt.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen refunderer statskassen det i § 63, stk. 1, nævnte ydelsesbidrag til den del af forskelsbeløbet efter stk. 1, der vedrører udgifter omfattet af § 59, stk. 2, 3. og 4. pkt., eller § 59, stk. 4, 2. pkt.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen refunderer statskassen det i § 64, stk. 1, nævnte ydelsesbidrag til den del af forskelsbeløbet efter stk. 1, der vedrører udgifter omfattet af § 59, stk. 2, 1. og 2. pkt., eller § 59, stk. 4, 1. pkt.

*Stk. 5.* Statens tab på garantier efter § 66 refunderes fuldt ud af kommunalbestyrelsen for den del af lånet, som er omfattet af kommunalbestyrelsens refusion efter stk. 3. Den del af lånet, som ikke dækkes af kommunalbestyrelsens refusion efter 1. pkt., har panteret forud for den dækkede del.

*Stk. 6.* Kommunalbestyrelsens tab på garantier efter § 65 for den del af lånet, der er omfattet af kommunalbestyrelsens refusion efter stk. 4, refunderes ikke af staten. Den del af lånet, som ikke dækkes af kommunalbestyrelsens refusion efter 1. pkt., har panteret forud for den dækkede del.

*Stk. 7.* By- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-6.

§ 89 b. § 89 a finder ikke anvendelse på bygninger, som på tidspunktet for kommunalbestyrelsens tilsagn efter § 91, stk. 3, er fredede eller bevaringsværdige.

*Stk. 2.* By- og Boligministeren fastsætter nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1, herunder om afgrænsningen af bevaringsværdige bygninger.«

## § 2

*Stk. 1.* Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Stk. 2.* § 89 a finder ikke anvendelse på ejendomme, som er omfattet af beslutninger efter kapitel 3 og 4, som er truffet før lovens ikrafttræden, samt for ejendomme, der før lovens ikrafttræden er omfattet af et i henhold til § 12, stk. 1, bekendtgjort forslag til beslutning.

## Bemærkninger til lovforslaget

### *Almindelige bemærkninger*

Forslaget er en revideret genfremsættelse af L 211 fra folketingsåret 1995-96. Se Folketingstidende 1995-96, Folketingets forhandlinger side 4112 og 5027 og Tillæg A side 4289.

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. m<sup>2</sup> er om ikke typiske så dog ikke usædvanlige. Dette skal ses i forhold til, at det koster i størrelsesordenen 10.000-11.000 kr. pr. m<sup>2</sup> at opføre nyt almennyttigt byggeri, når det er dyrest.

En alt for stor del af ressourcerne til byfornyelse anvendes således samfundsøkonomisk urentabelt, idet der i mange tilfælde betales langt mere for en tidssvarende bolig, end det er nødvendigt. Nyere eksempler fra medierne viser således, at enkeltlejligheder i københavnsområdet er byfornyet for både 2 og 3 mio. kr.

Det betyder også, at det går unødvendigt langsomt med at forbedre boligstandard. I perioden 1990-95 er der givet tilsagn på i alt ca. 3,1 mia. kr. til ombygninger, som ligger over 10.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det svarer til ca. 30 pct. af samtlige tilsagn til ombygningsudgifter efter byfornyelsesloven i perioden. I perioden 1996-99 (4 år) har der været afsat ca. 8.700 mia. kr. til offentlig byfornyelse. En del af disse midler kunne være anvendt langt mere hensigtsmæssigt, således at et større antal boliger kunne være blevet gjort tidssvarende.

En af grundene til, at dette samfundsøkonomisk set helt åbenlyse spild af ressourcer finder sted, er, at det støttesystem, som er opbygget omkring den offentlige byfornyelse, ikke indeholder den rette motivation til at holde igen. Eller rettere sagt, betalingen og ansvaret for at gennemføre ombygninger til de nævnte høje omkostninger følges ikke ad.

Støttesystemet har for de høje ombygningsudgifter den konsekvens, at den del af udgiften, der typisk ligger ud over 6.000-8.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, ikke har nogen huslejeeffekt, men alene betales af det offentlige. Endvidere er det sådan, at staten betaler en stor del af

den offentlige støtte, samtidig med at den ikke har nogen indflydelse på ombygningsudgiftens størrelse. Denne er i praksis alene et anliggende for kommunen. Det vil sige, at der ikke er nogen motivation for kommunen til at holde igen, idet det relativt set ikke er byrdefuldt for kommunen at beslutte at gennemføre sådanne omkostningskrævende ombygninger.

Der bør derfor etableres en ordening, som mere effektivt er i stand til at regulere den ovennævnte adfærd. Principielt kan en sådan ordening etableres med to sigtepunkter.

På den ene side kunne en ordening gå ud på at afskære den offentlige støtte til den del af udgifterne, som overstiger et bestemt beløb. En sådan ordening vil imidlertid være så ufleksibel og firkantet, at den vil blive meget vanskelig at administrere i praksis.

På den anden side kunne motivationen til at holde igen styrkes enten ved, at beboerne skulle betale mere, eller ved at ændre byrdefordelingen mellem stat og kommune, således at kommunen kommer til at betale mere i forbindelse med de store omkostninger.

Det er tvivlsomt, om en styrkelse af motivationen hos beboerne i form af højere beboerbetalning overhovedet vil være effektiv. Det forudsætter store ændringer i lejefastsættelsessystemet, herunder en væsentlig forøgelse af det maksimale lejeniveau og beboerbetalning for en del af vedligeholdelsesudgifterne.

Tilbage er kommunen. Byfornyelsesloven er en decentral lov, som henlægger alle væsentlige afgørelser vedrørende gennemførelsen af byfornyelsen til kommunalbestyrelsen, således også alle afgørelser vedrørende omfang og kvalitet af ombygningerne, og dermed også alle afgørelser om ombygningsudgifternes størrelse.

Der foreslås derfor en ordening, hvorefter kommunen afholder al offentlig støtte inklusive eventuelle tab på garantier efter loven til den del af de godkendte forbedringsudgifter, der dels er anvendt til ombygning af boliger og dels overstiger beløbet i § 8 i bekendtgørelse nr. 459 af 14. juni 1999 om huslejefastsættelse, nybyggeri m.v. efter lov om byfornyelse.

Med henblik på at sikre, at et projekt ikke blot deles i etaper for at komme under dette beløb, foreslås det endvidere, at der i forbindelse med afgørelsen af, om omkostningerne ligger under eller over beløbet i ovennævnte bekendtgørelses § 8, tillægges den godkendte forbedringsudgift de forbedringsudgifter, som inden for en periode på 3 år før tilsagnstidspunktet er afholdt på ejendommens boliger. Ved forbedringsudgifter forstås alle udgifter afholdt af ejeren på ejendommen, herunder vedligeholdelsesudgifter og andre udgifter efter lejelovgivningen, samt alle udgifter, hvortil der er ydet offentlig støtte.

Der er således tale om en ordning, som i princippet allerede er indført, for så vidt angår det almennyttige nybyggeri, idet rammebeløbet kun er vejledende for kommunens godkendelse af anskaffelsessummen, og idet kommunen alene bærer de offentlige udgifter til støtte til den del af anskaffelsessummen, som ligger ud over det vejledende rammebeløb.

Da det ikke er hensigten at ændre den gældende adfærd i forbindelse med fredede og egentlige bevaringsværdige bygninger, foreslås det, at den ændrede byrdefordeling ikke skal gælde for sådanne bygninger. Disse bygninger er også ofte dyrere at byforny på grund af konstruktioner og fredningskrav.

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

Til nr. 1-4

I §§ 87 og 88, som omhandler støttens fordeling mellem stat og kommune, indsættes de relevante steder henvisning til den foreslåede ændrede byrdefordeling.

Til nr. 5

Med bestemmelserne i § 89 a foreslås indført en ændret byrdefordeling mellem stat og kommune, for så vidt angår den offentlige støtte til store ombygningsudgifter. Det foreslås, at såfremt de godkendte forbedringsudgifter til beboelse med tillæg af forbedringsudgifter, som i en periode på indtil 3 år før tilsagnstidspunktet er afholdt på ejendommens boliger, overstiger det beløbet i § 8 i bekendtgørelse nr. 459 af 14. juni 1999 om huslejeafgift, nybyggeri m.v. efter lov om byfornyelse, afholder kommunen al offentlig støtte m.v. til det overskydende forskelsbeløb.

Det drejer sig om tabserstatning til ejerboliger og om ydelsesstøtte til tabsgivende udgifter (stk. 3), om ydelsesstøtte og ydelsesbidrag til forbedringsudgifter (stk. 4), om eventuelle tab på garantier for tabslån (stk.

5) og om eventuelle tab på garantier for værdiforøgende lån (stk. 6).

Udgangspunktet for beregning af den del af ombygningsudgifterne, som kommunen skal betale al støtte til (forskelsbeløbet), er således på den ene side den samlede godkendte forbedringsudgift, dvs. uden fradrag, som er anvendt til ombygning af ejendommens boliger, og på den anden side det vejledende rammebeløb.

Det foreslås endvidere, at opgørelsen af ejendommens boligareal skal ske efter samme retningslinjer, som er gældende i lejelovgivningen, jf. Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealer af boliger og erhvervslokaler.

For at undgå tvivl om, hvorvidt forskelsbeløbet skal opgøres som en værdiforøgende eller ikkeværdiforøgende udgift eller som en kombination, og dermed for at undgå tvivl om, hvilken type støtte kommunen skal betale, er det i stk. 2 fastsat, at forskelsbeløbet som udgangspunkt omfatter ikkeværdiforøgende udgifter (tab). Kun i det omfang der i den konkrete ombygningssag ikke er tab »nok« til at udfylde hele forskelsbeløbet, omfatter forskelsbeløbet også en del af de værdiforøgende udgifter. I praksis vil det være sådan, at forskelsbeløbet alene udgøres af ikkeværdiforøgende udgifter, men det er fundet hensigtsmæssigt for fuldstændighedens skyld tillige at fastsætte bestemmelser for den situation, at de værdiforøgende udgifter overstiger rammebeløbet.

I § 89 b foreslås det, at fredede og bevaringsværdige bygninger bliver undtaget den ændrede byrdefordeling. Det er samtidig foreslået, at by- og boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom, herunder om afgrænsningen af bevaringsværdige bygninger.

Det foreslås, at sådanne bestemmelser kommer til at ligge tæt op ad den afgrænsning, som var gældende under den tidligere lov om statstilskud til forbedringsarbejder, den såkaldte 10.000 kr.-ordning. Fredede bygninger repræsenterer ikke noget afgrænsningsproblem i denne forbindelse, idet forudsætningen her er, at de er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Bevaringsværdige bygninger foreslås afgrænset som følger:

1. Bygninger, der efter gældende lokalplaner og byplanvedtægt skal bevares og derfor ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens samtykke.
2. Bygninger, der er omfattet af tinglyste bestemmelser i medfør af den tidligere landsbyggelevs § 43, stk. 1, litra c, om bevaring af bebyggelsens ydre fremtræden.

3. Bygninger, der har fået en bevaringsværdi fra 1 til og med 3 i SAVE-registreringen i forbindelse med kommunernes og Miljø- og Energiministeriets udarbejdelse af kommuneatlas.
4. Bygninger, som kommunalbestyrelsen i øvrigt efter en konkret vurdering finder er bevaringsværdige, med en bevaringsværdi fra 1 til og med 3 fastsat efter kriterierne i SAVE-systemet.

SAVE er en forkortelse af det engelske navn, Survey of Architectural Values in the Environment, og er det system, Miljø- og Energiministeriet anvender i forbindelse med kortlægning og registrering af byers og bygningers bevaringsværdi.

Eneste forskel i forhold til den tidligere omtalte tilskudsordning er, at bevaringsværdien skal ligge mellem 1 og 3 og ikke mellem 1 og 4.

Baggrunden herfor er, at alene bygninger med »høj bevaringsværdi« skal undtages den ændrede byrdefordeling.

Til nr. 6

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen i sin indberetning til By- og Boligministeriet skal medtage oplysninger om størrelsen af beløb omfattet af den ændrede byrdefordeling.

*Til § 2*

Loven foreslås at træde i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Der foreslås endvidere en overgangsbestemmelse, som omfatter to grupper af bygninger.

For det første foreslås det, at ejendomme omfattet af en beslutning efter loven, som er truffet inden lovens ikrafttræden, skal følge den gældende byrdefordeling.

For det andet foreslås den gældende byrdefordeling videreført for ejendomme, som er kommet så langt i planlægningen, at der er offentliggjort forslag til beslutning om ombygning.

### *Skriftlig fremsættelse*

**Kirsten Jacobsen (FRI):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse. (Ændret byrdefordeling ved store ombygningsudgifter).*

(Lovforslag nr. L 279).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager lovforslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.