

Til lovforslag nr. L 73. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 9. december 2003

## Betænkning

over

### Forslag til lov om byfornyelse og udvikling af byer

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

#### 1. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 13. november 2003 og var til 1. behandling den 20. november 2003. Lovforslaget blev efter 1. behandling henviset til behandling i Boligudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

#### Sammenhæng med andre lovforslag

Lovforslaget har været behandlet sammen med forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om individuel boligstøtte, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og forskellige andre love. (Konsekvensændringer som følge af lov om byfornyelse og udvikling af byer) (lovforslag nr. L 74).

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 9. oktober 2003 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 4. Den 27. oktober 2003 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar til udvalget, jf. alm. del – bilag 31. Den 13. november 2003 sendte økonomi- og erhvervsministeren et notat med ministerens kommentarer til høringssvarene til udvalget.

#### Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Kommunernes Landsforening,

Repræsentantskabet for Byfornyelsen på Vesterbro - Lejernes LO i Hovedstaden og Skive Grundejerforening.

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 90 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. 18 af udvalgets spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

#### 2. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF, KF, RV og KD) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF og EL) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Socialdemokratiets medlemmer af udvalget mener, at regeringens forslag til reform af byfornyelsesloven på stort set alle områder vil føre dansk boligpolitik endnu længere væk fra det, der egentlig er behov for. Over hele landet, ikke mindst i de store byer og i særdeleshed i København, er der forsat et stort behov for en stærk byfornyelsesindsats.

Med en stærkt stigende arbejdsløshed og stadig alt for mange boliger uden toilet eller bad virker det som et direkte skud i foden at fremsætte et lovforslag af denne karakter. 50 personer om dagen bliver arbejdsløse under denne rege-

## Bet. o. lovf. vedr. byfornyelse og udvikling af byer

ring. Det er ikke forslag af denne karakter, de har brug for. Arbejderbevægelsens Erhvervsråd vurderer, at mindst 1.800 stillinger, formentlig op mod det dobbelte, forsvinder i byggebranchen p.g.a. regeringens nedskæringer på byfornyelsesområdet.

Byfornyelse er aktiv socialpolitik, og i en tid med megen snak om den sociale arv forekommer det nærmest paradisk at tale om en reform af byfornyelsen, når der slet og ret er tale om en nedskæring, en forringelse af byfornyelsen. Det fører til forringede bo- og levevilkår i mange år frem for helt almindelige mennesker i dette land, hvilket også burde bekymre regeringen.

Socialdemokraterne mener, at der er tale om lovsjusk, når et så omfattende reformforslag skal hastes igennem Folketinget. Lovforslaget blev sendt i høring den 8. oktober 2003 med frist til 22. oktober 2003. Hvis det her var et uproblematisk lille lovforslag, der pillede ved et hjørne af byfornyelsen, var det o.k. Men det her lovforslag lægger an til en reform af byfornyelsen, hvor den altafgørende balance mellem ejer og lejer sættes over styr, således at byfornyelsen fremover bliver en trussel for og ikke et tilbud til lejerne. Endnu mere betænkeligt bliver det, når de mennesker, der primært bliver berørt af lovforslaget, ikke får mulighed for at blive en del af processen, fordi lovforslaget hastes igennem.

Høringssvarene taler da også deres tydelige sprog: Lovforslaget får, ikke overraskende, mange kritiske ord med på vejen.

Lovforslaget ligner slet og ret dødsstødet for byfornyelsen.

Det kan Socialdemokraterne godt forstå, for problemet er sådan set, at selv om vi valgte at tage de positive briller på, så hænger forslaget overhovedet ikke sammen.

Socialdemokraterne undrer sig over, at regeringen ikke vil dialogen. Hvorfor føre bulldozerpolitik over for kommuner og en lang række af andre samarbejdspartnere, samtidig med at man foringer vilkårene så markant for lejerne, som dette lovforslag er udtryk for?

Siden byfornyelseslovens tilblivelse i 1982 har udgangspunktet været at sikre alle ret til en god, sund bolig, som de har råd til at bo i – alt dette sættes nu over styr.

Regeringen vil have ejerne mere på banen, hvilket i sig selv er et fromt ønske, men hvad er

regeringens tro på ejernes pludselige vilje og formåen opstået af? Er ministeren begyndt at tro på trylleri?

Socialdemokraterne mener, at offentlige midler skal anvendes bedst muligt der, hvor de gør størst gavn. Vi mener bare ikke, dette lovforslag er udtryk for denne holdning.

Socialdemokraterne mener, at lovforslaget fratager kommunerne værktøjet til at få de dårligste ejendomme byfornyet, fordi den såkaldte råde over-bestemmelse bortfalder.

Kommunernes mulighed for at inddrage kvalificeret rådgivning, byfornyesselskaber og lign. til planlægning m.m. rammes voldsomt, fordi de ikke længere kan få refusion af udgifter-ne.

Socialdemokraterne mener, at forslaget styrker ejerne på lejernes bekostning, idet lejernes vetoret bortfalder, og lejerne vil få væsentlige forringelser i forhold til den beskyttelse, den tidligere lov har ydet dem.

Forslaget medfører voldsomme huslejestigninger for lejerne. Det er i klar strid med de løfter, regeringen gav op til sidste valg, hvor den lovede ikke at forringe lejernes vilkår.

Socialdemokraterne mener ikke, der er tale om en forenkling i genhusningsforpligtelsen, når beboerens krav på genhusning forringes så voldsomt, som lovforslaget er udtryk for.

Den del af lovforslaget fører selvfølgelig ikke til byfornyelse, men til beboerfornyelse. Socialdemokraterne mener, at med denne lov bliver byfornyelse en trussel for og ikke et tilbud til lejerne.

Med lovforslaget bortfalder lejernes mulighed i de almene boliger for at få del af byfornyelsesmidlerne, hvilket Socialdemokraterne mener er en klar forringelse. Det er tilsvarende Socialdemokraternes opfattelse, at andelsboligforeningernes muligheder for at opnå støtte forringes ganske voldsomt, hvilket ikke mindst rammer København voldsomt hårdt, fordi 1/3 af boligerne i kommunen er andelsboliger. For mange andelshavere vil tabet af retten til erstatningsbolig være intet mindre end en katastrofe.

Socialdemokraterne mener, dette kan føre til mange nødlidende boligområder præget af fysiske og sociale problemer, hvor det offentlige i sidste ende er nødt til at gribe ind og afholde store udgifter for at rette områderne op. Men ikke

mindst menneskeligt ser vi lovforslaget som værende uacceptabelt.

Socialdemokraterne kan derfor ikke stemme for lovforslaget og skal samtidig dybt beklage, at den borgerlige regering sammen med et flertal i Folketinget agter at smadre de kommende mange års byfornyelsesindsats.

Socialdemokraterne har i forbindelse med finansloven ønsket at gå den modsatte vej i form af øgede bevillinger til byfornyelse og kvarterløft til gavn for de lejere, der stadig bor alt for dårligt, og til gavn for beskæftigelsen.

Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget finder de massive forringelser af byfornyelsen helt uacceptable. Ikke alene har regeringen med støtte fra Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Kristendemokraterne nu for tredje år i træk beskåret byfornyelsen til et niveau, der nu er tæt på en fjerdedel af niveauet for få år siden. Det er i sig selv slemt nok set i lyset af de mere end 100.000 boliger, der fortsat mangler basale fornødheder som f.eks. bad, toilet, centralvarme eller ordentlig isolering.

Men med det foreliggende lovforslag beskæres byfornyelsen voldsomt. Lejerne kan se frem til højere huslejer samt mindre og mere usikker hjælp til at betale forhøjelserne. Lejernes indflydelse på byfornyelsen elimineres. Dermed har regeringen med sine støttepartier sendt en massiv regning videre til lejerne, som samtidig mister muligheden for at sige fra. Det er dybt usympatisk – ikke mindst i en tid, hvor lejerne også i mange andre sammenhænge er jaget vildt.

Endelig betyder reformen, at kommunernes muligheder for at kræve forfaldne ejendomme byfornyset forsvinder. Dermed fjernes den sidste rest af retssikkerhed for lejerne, der helt og aldeles er prisgivet udlejernes luner, mens lejerne selv betaler regningen. Lovforslaget betyder mindre byfornyelse, højere huslejer og nul lejerindflydelse. Socialistisk Folkeparti vil stemme imod lovforslaget.

Enhedslistens medlem af udvalget bemærker, at det er Enhedslistens opfattelse, at regeringen, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Kristendemokraterne med dette lovforslag afskaffer byfornyelsen, som vi kender den.

Tidligere har byfornyelsen været baseret på en slags socialdemokratisk social kontrakt. Samfundet gik ind med støtte til de udlejere, der ikke

kunne finde ud af at vedligeholde deres ejendomme. Til gengæld blev lejerne sikret mod for høje huslejestigninger og fik en vis indflydelse på de ting, der skulle ske med deres bolig.

Den tidligere SR-regering udhulede selv denne kontrakt. Nu river den borgerlige regering den helt i stykker.

I lovforslaget fjernes alle lejernes rettigheder, og samtidig får ejerne ret til at hæve huslejen, idet huslejeløftet for byfornyeede ejendomme bortfalder.

De massive huslejeforhøjelser, der kan ventes sammen med forbedringer af ejendommene, vil jage de nuværende lejere ud af lejlighederne. I forvejen har flere kommuner brugt byfornyelsen til at skifte beboerne ud. Med regeringens forslag er det stensikkert, at de mennesker, der bor i noget møg, ikke har en chance for at komme til at bo i de nye lejligheder.

Den forventelige store huslejestigning viser, at når statsministeren i Folketingets spørgetid den 26. februar 2003 ved besvarelsen af spørgsmål nr. S 2117 udtaler, at han ikke vil lave ændringer til ugunst for lejerne, og de har derfor »ingen som helst grund til at føle sig utrygge ved regeringens overvejelser på huslejeområdet«, ja så er det intet mindre end en sandhed med modifikationer eller endnu et løftebrud.

Grundlæggende er det ejernes manglende vedligeholdelse, der er skyld i behovet for byfornyelse.

Fremover vil den blinde tro på, at markedet kan forbedre de mange tusinde dårlige boliger i f.eks. København, herske.

Kommunerne fratages deres mulighed for at gribe ind over for husejere, der lader stå til. Det står til gengæld kommunerne frit for at give ejerne kontant støtte – dog uden at kunne stille betingelser.

Aftalt boligforbedring for andelsboliger (og ejerboliger) afskaffes. Kun meget begrænset støtte til udvendig vedligeholdelse fortsættes.

Det pakkes så ind i lidt ideologisk tågesnak om selv at være ejer og baseres på, at regeringen og deres støttepartier tror, at andelsboligerne er i meget bedre stand end de private ejendomme.

København har 90.000 private andelsboliger, næsten alle er fra før 1950, og behovet for byfornyelse her overstiger behovet i den private sek-

tor. 41 pct. af byfornyelsesrammen er hidtil anvendt på andelsboliger.

Foringelsen af andelsboligernes vilkår er i direkte modstrid med den erklærede hensigt om at målrette støtten til de dårligste ejendomme.

Lovforslaget vidner om, at flertallet ikke har den mindste anelse om, hvordan virkeligheden ser ud.

De dårligste ejendomme vil stå tilbage; kommunernes magtmiddel – »råde over«-bestemmelsen – afskaffes; huslejerne vil stige kolossalt.

Enhedslisten mener, at en sund og god bolig er en menneskeret. Det er en samfundsopgave at

sikre, at beboerne ikke skal lide under ejernes manglende vedligeholdelse. Dette lovforslag vil medføre det stik modsatte, og det kan Enhedslisten ikke støtte.

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit og Siumut var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

*Inge-Lene Ebdrup (V) Rikke Hvilshøj (V) Ulrik Kragh (V) nfm. Gudrun Laub (V)*

*Freddie H. Madsen (DF) Anita Knakkegaard (DF) Carina Christensen (KF) Helle Sjelle (KF)*

*Tove Videbæk (KD) Jørn Pedersen (S) Jytte Andersen (S) Lars Kramer Mikkelsen (S)*

*Lissa Mathiasen (S) René Skau Björnsson (S) fmd. Morten Homann (SF)*

*Niels Helveg Petersen (RV) Keld Albrechtsen (EL)*

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit og Siumut havde ikke medlemmer i udvalget.

### Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	55*	Enhedslisten (EL)	4
Socialdemokratiet (S)	52	Kristendemokraterne (KD)	4
Dansk Folkeparti (DF)	22	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	12	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	2

\* Heraf 1 medlem valgt på Færøerne

## Oversigt over bilag vedrørende L 73

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren
2	Meddelelse om, at der er åbnet for spørgsmål på forslaget.
3	Udkast til tidsplan for behandlingen af lovforslaget
4	Orientering om henvendelser på alm. del vedrørende lovforslaget
5	§ 20-svar vedrørende lovforslaget
6	Henvendelse af 4/11-03 fra Repræsentantskabet for Byfornyelsen på Vesterbro - Lejernes LO i Hovedstaden
7	Spm. 1 om kommentar til henvendelse af 4/11-03 fra Repræsentantskabet for Byfornyelsen på Vesterbro - Lejernes LO i Hovedstaden, til økonomi- og erhvervsministeren
8	Økonomi- og erhvervsministerens svar på spørgsmål 162-169, jf. alm. del – bilag 369 og 370 (2002-03) vedrørende byfornyelsen
9	Vedlagt henvendelser på alm. del vedrørende L 73, samt ministerens kommentar her til
10	Henvendelse af 19/11-03 fra Kommunernes Landsforening
11	Spm. 2 om kommentar til henvendelsen af 19/11-03 fra Kommunernes Landsforening, til økonomi- og erhvervsministeren
12	Fastsat tidsplan for behandling af forslaget
13	Spm. 3 om en følge af lovforslaget efter byfornyelse af en ejendom er, at huslejen ved indflytning med det samme vil stige med 25 pct., til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 4 om den ligestilling af lejerne, der skulle være i lovforslaget, betyder, at lejere i byfornyeede lejligheder efter byfornyelsesloven fremover skal underlægges samme regelsæt, som lejerne under lejelovgivningen, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 5 om, hvorfor den foreslåede ligestilling af lejerne ikke er udformet med udgangspunkt i rettighederne i den gældende byfornyelseslov, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 6 om fortolkningen af regeringens valgløfte i forhold til huslejeforhøjelser, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 7 om beregningseksempler på størrelsen af de reelle huslejestigninger som følge af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 8 om oversendelse af repræsentative beregningseksempler, der illustrerer virkningerne af indfasningsstøtten isoleret set, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 9 om en vurdering af, hvilke konsekvenser lovforslaget vil få for arbejdsløshedssituationen, til økonomi- og erhvervsministeren
14	Spm. 10 om forringelse af lejeres muligheder for at modsætte sig unødvendige fornyelser med lejeforhøjelser som konsekvens, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 11 om sammenligning af huslejedannelse efter gældende regler og efter lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 12, om lovforslaget medfører, at lejere bliver udsat for højere huslejestigninger end efter gældende regler, til økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Spm. 13, om lovforslaget medfører lavere kompensering til lejerne for huslejestigninger, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 14 om midler, der ligger i Grundejernes Investeringsfond, er private, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 15, om regeringens egenhændige disposition over midler i Grundejernes Investeringsfond vil være udtryk for ekspropriation efter grundlovens § 73, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 16 om regeringens eventuelle beslaglæggelse af midler i Grundejernes Investeringsfond, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 17 om konsekvenserne, hvis forhandlinger med Grundejernes Investeringsfond ikke får det ønskede resultat, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 18 om, hvornår forhandlingerne med Grundejernes Investeringsfond forventes afsluttet, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 19 om alternativ støtteordning, såfremt nogle kommuner beslutter sig for ikke at yde støtten, til økonomi- og erhvervsministeren
15	Spm. 20 om tidspunkt m.v. for annoncering af notat om byfornyelsesreformen på Erhvervs- og Boligstyrelsens hjemmeside, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 21 om offentlig annoncering af notatet om byfornyelsesreformen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 22 om bekræftelse på, at notatet om byfornyelsesreformen ikke belyser konsekvenser af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 23, om notatet kan vurdere konsekvenserne og dermed erstatte eller supplere en normal høring over lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 24, om kommentarer til notatet er ligestillet med høringssvar over et lovforslag, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 25 om rimeligheden i, at høringsperioden var på 10-12 dage, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 26, om nedgang i aktiviteten kunne undgås ved at indfase reformen med rimelige frister, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 27, om ændret regelsæt ikke stiller kommuner ringere med hensyn til budgetplanlægning, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 28 om, hvornår planen for vejledning om de nye støtteregele m.v. vil foreligge, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 29 om tidspunktet for, hvornår og på hvilket grundlag der kan søges støtte til byfornyelse, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 30 om kommunernes mulighed for at nå dialog med borgerne om områdebaseret byfornyelse, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 31 om erfaringer vedrørende en ordning baseret på, at grundejerne har initiativet, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 32 om, hvad der menes med fornødent plangrundlag, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 33 om kommuners muligheder for at opstarte samarbejde om områdebaseret byfornyelse uden for byfornyelsesområder, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 34 om ændringsforslag, der giver mulighed for statsrefusion for kommunale udgifter, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 35, om ikke al byfornyelse burde være områdebaseret, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 36, om dårlige og mindre attraktive ejendomme bebos af svage borgere, til økonomi- og erhvervsministeren

<b>Bilagsnr.</b>	<b>Titel</b>
	Spm. 37 om ændring i forhold der gør, at støtten til mangelfulde boliger kan reduceres, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 38 om udarbejdelse af tabel over huslejeudviklingen efter 30 år, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 39 om beregningsmodeller over huslejeudgift for lejer og gevinst for ejer ved 20-årige lån i stedet for 30-årige lån, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 40, om der i forbindelse med udarbejdelse af lovforslaget er indhentet oplysninger om indkomstforhold hos beboere i dårligt stillede ejendomme, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 41 om, hvordan beboere i andelsboligforeninger skal forholde sig i tilfælde af stigning i boligafgiften, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 42 om beregning af rådighedsbeløb som følge af forslaget for svagest stillede borgere, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 43 om vedligeholdelsesefterslæb på ejendomme opført efter 1950, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 44 om sammenhæng i udmeldte støtterammer og andel af dårligste områder og ejendomme kommunerne imellem, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 45 om støtte og indsats for svage grupper i forbindelse med genhusning og skabelse af nyt netværk, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 46 om overgangsbestemmelser for aktiviteter baseret på gældende vejledende investeringsrammer til kommunerne, til økonomi- og erhvervsministeren
16	Spm. 47, om kommunerne forventes selv at skulle finansiere indfasningsstøtte, eller om staten yder tilskud, til økonomi- og erhvervsministeren
17	Spm. 48 om, hvordan lovforslagets ordlyd om at målrette byfornyelsen til de dårligste ejendomme harmonerer med lovforslagets indhold, til økonomi- og erhvervsministeren
18	Spm. 49, om det er muligt at opgøre det i § 18, stk. 1, nævnte tilbagebetalingskrav på forhånd, til økonomi- og erhvervsministeren
19	Spm. 50 om, hvorledes igangværende byfornyelsesprojekter vil blive berørt af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 51, om økonomiske rammer for igangværende projekter vil blive ændret som følge af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 52 om kommunernes muligheder i forhold til problemstillinger som følge af ændrede økonomiske rammer, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 53 om motivering af ejer til påbegyndelse af fornyelsesarbejder, til økonomi- og erhvervsministeren
20	Spm. 54 om fremlæggelse af fire repræsentative beregningseksempler på byfornyelse efter den foreslåede byfornyelseslov, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 55 om de sidste 6 års antal byfornyeede boliger efter bestemmelserne om bygningsfornyelse, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 56 om statistiske oplysninger, der kan belyse den typiske fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring i byfornyelse efter gældende regler, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 57, om det alene er huslejenævnet og boligretten, der har kompetence til at fastsætte brugsværdiforøgelsen i forbindelse med byfornyelse, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 58 om, hvilken lejefastsættelse der skal kendetegne de lejemål, der skal sammenlignes med, når der skal fastsættes brugsværdiforøgelse, til økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Spm. 59 om lejemaal, der efter byfornyelse genudlejes flere gange, kan fastsættes efter boligreguleringsloven, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 60 om kommunernes mulighed for at stille andre krav end dem, der er nævnt i lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 61 om, hvilke regler der gælder for at udbyde byfornyelsesarbejderne på ejendommen i licitation, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 62 om beregningen af lejeforhøjelsen på en ejendom, hvor der skal iværksættes byfornyelse, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 63 om arbejder, der udbydes i licitation, følger reglerne fra lejeloven og boligreguleringsloven, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 64 om småhuse, der udlejes med væsentlige mangler, nu er henvist til at anvende lejelovens regler, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 65, om indfasningsstøtte på to tredjedele det første år er tvungen og ikke kan tilsidesættes af kommunen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 66, om indfasningsstøtte er frivillig og afhænger af kommunens behovsvurdering, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 67 om, på hvilken måde det grundlæggende princip om frivilligt forhandlede aftaler mellem udlejer og lejer er indbygget i bygningsfornyelsen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 68 om konsekvensen af, at andelshavere ikke mere er sikret erstatningsboliger, til økonomi- og erhvervsministeren
21	Henvendelse af 28/11-03 fra Skive Grundejerforening
22	Spm. 69 om kommentar til henvendelse af 28/11-03 fra Skive Grundejerforening, til økonomi- og erhvervsministeren
23	Svar på spm. 50 om, hvorledes igangværende byfornyelsesprojekter vil blive berørt af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 51 om økonomiske rammer for igangværende projekter vil blive ændret som følge af lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 52 om kommunernes muligheder i forhold til problemstillinger som følger af ændrede økonomiske rammer, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 53 om motivering af ejer til påbegyndelse af fornyelsesarbejder, fra økonomi- og erhvervsministeren
24	Svar på spm. 6 om fortolkningen af regeringens valgløfte i forhold til huslejeforhøjelser, fra økonomi- og erhvervsministeren
25	Svar på spm. 7 om beregningseksempler på størrelsen af de reelle huslejestigninger som følge af lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 8 om oversendelse af repræsentative beregningseksempler, der illustrerer virkningerne af indfasningsstøtten isoleret set, fra økonomi- og erhvervsministeren
26	Svar på spm. 13, om lovforslaget medfører lavere kompensering til lejerne for huslejestigninger, fra økonomi- og erhvervsministeren
27	Svar på spm. 14, om midler, der ligger i Grundejernes Investeringsfond, er private, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 15, om regeringens egenhændige disposition over midler i Grundejernes Investeringsfond vil være udtryk for ekspropriation efter grundlovens § 73, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 16 om regeringens eventuelle beslaglæggelse af midler i Grundejernes Investeringsfond, fra økonomi- og erhvervsministeren



Bilagsnr.	Titel
	Svar på spm. 18 om, hvornår forhandlingerne med Grundejernes Investeringsfond forventes afsluttet, fra økonomi- og erhvervsministeren
28	Svar på spm. 17 om konsekvenserne, hvis forhandlinger med Grundejernes Investeringsfond ikke får det ønskede resultat, fra økonomi- og erhvervsministeren
29	Svar på spm. 19 om alternativ støtteordning, såfremt nogle kommuner beslutter sig for ikke at yde støtten, fra økonomi- og erhvervsministeren
30	Svar på spm. 20 om tidspunkt m.v. for annoncering af notat om byfornyelsesreformen på Erhvervs- og Boligstyrelsens hjemmeside, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 21 om offentlig annoncering af notatet om byfornyelsesreformen, fra økonomi- og erhvervsministeren
31	Svar på spm. 22 om bekræftelse på, at notatet om byfornyelsesreformen ikke belyser konsekvenser af lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 23, om notatet kan vurdere konsekvenserne og dermed erstatte eller supplere en normal høring over lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 24, om kommentarer til notatet er ligestillet med høringssvar over et lovforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 25 om rimeligheden i, at høringsperioden var på 10-12 dage, fra økonomi- og erhvervsministeren
32	Svar på spm. 30 om kommunernes mulighed for at nå dialog med borgerne om områdebaseret byfornyelse, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 33 om kommuners muligheder for at opstarte samarbejde om områdebaseret byfornyelse udenfor byfornyelsesområder, fra økonomi- og erhvervsministeren
33	Svar på spm. 47, om kommunerne forventes selv at skulle finansiere indfasningsstøtte, eller om staten yder tilskud, fra økonomi- og erhvervsministeren
34	Svar på spm. 48 om, hvordan lovforslagets ordlyd om at målrette byfornyelsen til de dårligste ejendomme harmonerer med lovforslagets indhold, fra økonomi- og erhvervsministeren
35	Svar på spm. 49, om det er muligt at opgøre det i § 18, stk. 1, nævnte tilbagebetalingskrav på forhånd, fra økonomi- og erhvervsministeren
36	Svar på spm. 2 om kommentar til henvendelsen af 19/11-03 fra Kommunernes Landsforening, fra økonomi- og erhvervsministeren
37	Svar på spm. 3 om en følge af lovforslaget efter byfornyelse af en ejendom er, at huslejen ved indflytning med det samme vil stige med 25 pct., fra økonomi- og erhvervsministeren
38	Svar på spm. 4 om den ligestilling af lejerne, der skulle være i lovforslaget, betyder, at lejere i byfornyelede lejligheder efter byfornyelsesloven fremover skal underlægges samme regelsæt, som lejerne under lejelovgivning, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 5 om, hvorfor den foreslåede ligestilling af lejerne ikke er udformet med udgangspunkt i rettighederne i den gældende byfornyelseslov, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 10 om forringelse af lejeres muligheder for at modsætte sig unødvendige fornyelser med lejeforhøjelser som konsekvens, fra økonomi- og erhvervsministeren
39	Svar på spm. 1 om kommentar til henvendelse af 4/11-03 fra Repræsentantskabet for Byfornyelsen på Vesterbro - Lejernes LO i Hovedstaden, fra økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
40	Svar på spm. 11 om sammenligning af huslejedannelse efter gældende regler og efter lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 12, om lovforslaget medfører, at lejere bliver udsat for højere huslejestigninger end efter gældende regler, fra økonomi- og erhvervsministeren
41	Svar på spm. 68 om konsekvensen af, at andelshavere ikke mere er sikret erstatningsboliger, fra økonomi- og erhvervsministeren
42	Svar på spm. 57 om det alene er huslejenævn og boligret, der har kompetence til at fastsætte brugsværdiforøgelsen i forbindelse med byfornyelse, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 58 om, hvilken lejefastsættelse, der skal kendetegne de lejemål, der skal sammenlignes med, når der skal fastsættes brugsværdiforøgelsen, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 59 om lejemål, der efter byfornyelse genudlejes flere gange, kan fastsættes efter boligreguleringsloven, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 60 om kommunernes mulighed for at stille andre krav end dem, der er nævnt i lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 61 om, hvilke regler der gælder for at udbyde byfornyelsesarbejderne på ejendommen i licitation, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 62 om beregningen af lejeforhøjelsen på en ejendom, hvor der skal iværksættes byfornyelse, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 63 om arbejder, der udbydes i licitation, følger reglerne fra lejeloven og boligreguleringsloven, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 64 om småhuse, der udlejes med væsentlige mangler, nu er henvist til at anvende lejelovens regler, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 65, om indfasningsstøtte på to tredjedele det første år er tvungen og ikke kan tilsidesættes af kommunen, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 66, om indfasningsstøtte er frivillig og afhænger af kommunens behovsvurdering, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 67 om på hvilken måde det grundlæggende princip om frivilligt forhandlede aftaler mellem udlejer og lejer er indbygget i bygningsfornyelsen, fra økonomi- og erhvervsministeren
43	Svar på spm. 26 om nedgang i aktiviteten kunne undgås ved at indfase reformen med rimelige frister, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 27, om ændret regelsæt ikke stiller kommuner ringere med hensyn til budgetplanlægning, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 28 om, hvornår en plan for vejledning om de nye støtteregler m.v. vil foreligge, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 29 om tidspunktet for, hvornår og på hvilket grundlag, der kan søges støtte til byfornyelse, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 31 om erfaringer vedrørende en ordning baseret på, at grundejerne har initiativet, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 32 om, hvad der menes med fornødent plangrundlag, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 34 om ændringsforslag, der giver mulighed for statsrefusion for kommunale udgifter, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 35, om ikke al byfornyelse burde være områdebaseret, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 36, om dårlige og mindre attraktive ejendomme bebos af svage borgere, fra økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Svar på spm. 37 om ændring i forhold der gør, at støtten til mangelfulde boliger kan reduceres, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 38 om udarbejdelse af tabel over huslejeudviklingen efter 30 år, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 39 om beregningsmodeller over huslejeudgift for lejer og gevinst for ejer ved 20-årige lån i stedet for 30-årige lån, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 40, om der i forbindelse med udarbejdelse af lovforslaget er indhentet oplysninger om indkomstforhold hos beboere i dårligt stillede ejendomme, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 41 om, hvordan beboere i andelsboligforeninger skal forholde sig i tilfælde af stigning i boligafgiften, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 42 om beregning af rådighedsbeløb som følge af forslaget for svage stillede borgere, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 43 om vedligeholdelseefterslæb på ejendomme opført efter 1950, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 44 om sammenhæng i udmeldte støtterammer og andel af dårligste områder og ejendomme kommunerne imellem, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 45 om støtte og indsats for svage grupper i forbindelse med genhusning og skabelse af nyt netværk, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 46 om overgangsbestemmelser for aktiviteter baseret på gældende vejledende investeringsrammer fra kommunerne, til økonomi- og erhvervsministeren
44	Svar på spm. 9 om en vurdering af, hvilke konsekvenser lovforslaget vil få for arbejdsløshedssituationen, fra økonomi- og erhvervsministeren
45	Svar på spm. 69 om kommentar til henvendelse af 28/11-03 fra Skive Grundejerforening, fra økonomi- og erhvervsministeren
46	1. udkast til betænkning
47	Svar på spm. 54 om fremlæggelse af fire repræsentative beregningseksempler på byfornyelse efter den foreslåede byfornyelseslov, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 55 om de sidste 6 års antal byfornyeede boliger efter bestemmelserne om bygningsfornyelse, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 56 om statistiske oplysninger, der kan belyse den typiske fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring i byfornyelse efter gældende regler, fra økonomi- og erhvervsministeren
48	Spm. 70, om værdiforøgende udgifters andel kan mindskes, uden at kvaliteten i byfornyelsen mindskes, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 71 om regneeksempel efter retningslinjer efter spørgsmål 54 med udgangspunkt i 350.000 kr. som værdiforøgende udgift og regneeksempel uden indfasningsstøtte, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 72, om der kan stilles krav om enighed mellem lejer og udlejer om byfornyelsesprojekt og om statsrefusion for støtte til rådgivningsvirksomhed for ejere og lejere, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 73 om at oplyse, i hvor høj grad der har været anvendt kombinationsløsninger i hidtidige byfornyelse, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 74 om tilsagn givet efter gældende lov vil kunne videreføres efter den nye byfornyelseslov, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 75 om private udlejerens bedre incitament til at kunne bidrage til byfornyelsen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 76 om oplysning om, hvordan kommunerne skal søge midler til planlægning i april, når vejledninger og bekendtgørelser først foreligger implementeret i marts, til økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Spm. 77 om konkrete eksempler på kommuner som ikke har integreret bygnings- og områdefornyelsen, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 78 om svage gruppers lave boligforbrug, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 79, om lovforslaget medfører store huslejestigninger, og om bekræftelse på, at indfasningsstøtten ikke er indkomstafhængig, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 80 om bortfald af lejeres vetoret og risiko for konfrontationer heraf, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 81 om tackling af boligspekulanter når kommunernes »råde over«-ejendomme afskaffes, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 82 om embedsmandsrapport udsendt sommer 2003 blev misforstået som indholdet af ny byfornyleslov, til økonomi- og erhvervsministeren
49	Udskydelse af betækningsafgivelse
50	Spm. 83, om der efter gældende lov er mulighed for både kollektiv og individuel vetoret, og om denne afskaffes ved lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
51	Spm. 84 om forringelse af lejeres stilling og rettigheder ved, at det fremover er lejelovens regler, som vil gøre sig gældende, med risiko for, at det vil medføre socialpolitiske problemer, til økonomi- og erhvervsministeren
52	Spm. 85, om der vedrørende erstatningsboliger sondres mellem lejere i småhuse og lejere i store ejendomme efter den gældende byfornyleslov, og om der sondres mellem regulerede og ikke-regulerede kommuner, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 86 om, hvilke konsekvenser socialministerens ændringsforslag til L 78 har for lejeres ret til erstatningsbolig efter L 73, både for lejere i småhuse, i store ejendomme og i regulerede og ikke-regulerede ejendomme, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 87, om der forinden det af socialministeren stillede ændringsforslag til L 78 ikke var taget højde for lejere i småhuse og lejere i uregulerede kommuner, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 88, om lejere i ejendomme med færre end fire lejligheder ikke har ret til erstatningsbolig efter L 73 trods det af socialministeren stillede ændringsforslag til L 78, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 89 om forskellen mellem lejere i regulerede og uregulerede kommuner med hensyn til tilbud om erstatningsbolig, til økonomi- og erhvervsministeren
	Spm. 90, om hensigten med L 73 har været, at visse grupper ikke tilbydes erstatningsboliger, og begrundelse herfor, til økonomi- og erhvervsministeren
53	Svar på spm. 83, om der efter gældende lov er mulighed for både kollektiv og individuel vetoret, og om denne afskaffes ved lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
54	Svar på spm. 70, om værdiforøgende udgifters andel kan mindskes, uden at kvaliteten i byfornyelsen mindskes, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 71 om regneeksempel efter retningslinjer efter spørgsmål 54 med udgangspunkt i 350.000 kr. som værdiforøgende udgift og regneeksempel uden indfasningsstøtte, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 72, om der kan stilles krav om enighed mellem lejer og udlejer om byfornylesprojekt og om statsrefusion for støtte til rådgivningsvirksomhed for ejere og lejere, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 73 om at oplyse, i hvor høj grad der har været anvendt kombinationsløsninger i hidtidige byfornyelse, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 74 om tilsagn givet efter gældende lov vil kunne videreføres efter den nye byfornyleslov, fra økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Svar på spm. 75 om private udlejerens bedre incitament til at kunne bidrage til byfornyelsen, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 76 om oplysning om hvordan kommunerne skal søge midler til planlægning i april, når vejledninger og bekendtgørelser først foreligger implementeret i marts, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 77 om konkrete eksempler på kommuner som ikke har integreret bygnings- og områdefornyelsen, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 78 om svage gruppers lave boligforbrug, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 79 om lovforslaget medfører store huslejestigninger, og om bekræftelse på, om indfasningsstøtten ikke er indkomstafhængig, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 80 om bortfald af lejeres vetoret og risiko for konfrontationer heraf, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 81 om tackling af boligspekulanter når kommunernes »råde over«-ejendomme afskaffes, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 82 om embedsmandsrapport udsendt sommer 2003 blev misforstået som indholdet af ny byfornyelseslov, fra økonomi- og erhvervsministeren
55	Svar på spm. 38 om udarbejdelse af tabel over huslejeudviklingen efter 30 år, fra økonomi- og erhvervsministeren
56	Svar på spm. 85 om der for erstatningsboliger sondres mellem lejere i småhuse og lejere i store ejendomme efter den gældende byfornyelseslov, og om der sondres mellem regulerede og ikkeregulerede kommuner, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 86 om, hvilke konsekvenser socialministerens ændringsforslag til L 78 har for lejeres ret til erstatningsbolig efter L 73, både for lejere i småhuse, i store ejendomme og i regulerede og ikkeregulerede ejendomme, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 87, om der forinden det af socialministeren stillede ændringsforslag til L 78 ikke var taget højde for lejere i småhuse og lejere i uregulerede kommuner, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 88, om lejere i ejendomme med færre end fire lejligheder ikke har ret til erstatningsbolig efter L 73 trods det af socialministeren stillede ændringsforslag til L 78, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 89 om forskellen mellem lejere i regulerede og uregulerede kommuner med hensyn til tilbud om erstatningsbolig, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 90, om hensigten med L 73 har været, at visse grupper ikke tilbydes erstatningsboliger, og begrundelse herfor, fra økonomi- og erhvervsministeren
57	Svar på spm. 84 om forringelse af lejeres stilling og rettigheder ved, at det fremover er lejelovens regler, som vil gøre sig gældende, med risiko for, at det vil medføre socialpolitiske problemer, fra økonomi- og erhvervsministeren
58	2. udkast til betænkning
59	Aftale mellem regeringen og Grundejernes Investeringsfond om øget privat medfinansiering af byfornyelse

## Bilag 2

**Nogle af udvalgets spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren og dennes svar herpå**

Spørgsmål og svar er optrykt efter ønske fra udvalget

*Spørgsmål 4:*

Kan ministeren bekræfte, at den ligestilling af lejerne, som der tilsyneladende skulle være i lovforslaget, betyder at de lejere, der bor i en lejlighed, der fornyes efter byfornylesloven, fremover skal underlægges samme regelsæt som lejerne under lejelovgivningens regler? Kan ministeren bekræfte, at det betyder, at lejere, der bor i en lejlighed, der fornyes efter byfornylesloven, stilles dårligere end efter gældende regler?

*Spørgsmål 5:*

Ministeren bedes endvidere redegøre for, hvorfor den foreslåede ligestilling af lejerne ikke i stedet er udformet med udgangspunkt i de rettigheder m.v., der tilkommer lejerne i henhold til den gældende byfornyleslov.

*Spørgsmål 10:*

Kan ministeren bekræfte, at en konsekvens af lovforslaget er, at lejerne fremover ikke længere har mulighed for at modsætte sig fornyelsesarbejder, de finder unødvendige eller uhensigtsmæssige, men at de til gengæld skal betale en større del af udgifterne end i dag som følge af, at udlejer gives bedre muligheder end i dag for lejeforhøjelser, samtidig med, at lejernes muligheder for at modtage støtte til lejeforhøjelserne forringes? Og er ministeren i bekræftende fald ikke enig i, at ingen af de nævnte elementer i lovforslaget er til fordel for lejerne, men tværtimod er en forringelse i forhold til gældende regler i byfornylesloven?

*Svar:*

Forslaget om overgang til lejelovgivningens lejefastsættelses- og procedureregler indebærer, at lejernes rettigheder vil svare til de rettigheder, der følger af disse regler.

Overgangen indebærer blandt andet, at lejerne vetoret ophæves.

sentative eksempler, der er egnet til at illustrere

Der findes ikke i lejelovgivningen en beskyttelse af lejerne svarende til vetoretten. Efter de gældende regler i lejelovgivningen kan en udlejer som hovedregel til hver en tid ensidigt beslutte at gennemføre de forbedringsarbejder, vedkommende ønsker i sin ejendom.

Et hovedelement i lovforslaget er at øge den private medfinansiering af byfornylelsen. Den større private medfinansiering opnås blandt andet ved, at ejers egenfinansiering skal øges, og at lejerne ved overgang til lejelovens regler skal bidrage mere til byfornylelsen.

Som det imidlertid fremgår af besvarelsen af Boligudvalgets spørgsmål 6 (bilag 13), stilles ingen lejere i byfornylede ejendomme ringere end efter lejelovens almindelige regler. Tværtimod vil lejerne efter de foreslåede byfornylesregler stadig være væsentligt bedre stillet med indfasingstøtten, end hvis forbedringerne blev foretaget i privat regi efter lejelovens regler.

Begrundelsen for at tage udgangspunkt i de almindeligt gældende regler i lejelovgivningen frem for de særlige regler i den gældende byfornyleslov er, at man ønsker at opnå den væsentlige forenkling, der ligger i at anvende lejelovgivningens regler.

For så vidt angår spørgsmålet om lejeforhøjelser samt støtten hertil henvises til besvarelsen af Boligudvalgets spørgsmål 3, 6, 7 og 8 (bilag 13).

*Spørgsmål 7:*

Ministeren bedes i henhold til sit tilsagn herom under 1. behandlingen tilsende udvalget beregningseksempler på størrelsen af de reelle huslejestigninger som følge af lovforslaget – herunder bedes taget højde for samtlige elementer i lovforslaget, som har indflydelse på den reelle huslejestigning, herunder bl.a. støttereglerne. Huslejestigningerne efter lovforslaget bedes sammenholdt med huslejestigningerne størrelse efter gældende regler. Beregningerne bedes endvidere foretaget for en række forskellige repræsentative eksempler af lovforslaget.

*Spørgsmål 8:*

Tilsvarende anmodes ministeren om at tilsende udvalget repræsentative beregningseksempler, der illustrerer virkningerne af indfasningsstøtten isoleret set.

*Svar:*

Til illustration af den gældende lovs og lovforslagets virkninger har Erhvervs- og Boligstyrelsen i tabel 1 og figur 1 nedenfor opgjort huslejestigningerne som følge af en forbedringsinvestering på 250.000 kr. Stigningerne er opgjort for:

- 1) Nuværende byfornyelsesregler (byfornyelsesboligsikring i 4 år)
- 2) Nuværende byfornyelsesregler (byfornyelsesboligsikring i 9 år)

## 3) Grundmodel (lejelovens regler)

## 4) Maksimal indfasningsstøtte (nye regler)

Som det fremgår af figuren og af tabellen vil den permanente lejestigning efter lovforslaget blive 1.909 kr. pr. måned mod godt 1.652 kr. pr. måned efter de nugældende regler. Den permanente huslejestigning er således ca. 15 pct. højere efter de nye regler i forhold til de nuværende regler.

Efter forslaget vil lejerne kunne få indfasningsstøtte i 10 år. Indfasningsstøtten kan i det første år dække 2/3 af lejestigningen, hvorved lejestigningen reduceres til 636 kr. pr. måned.

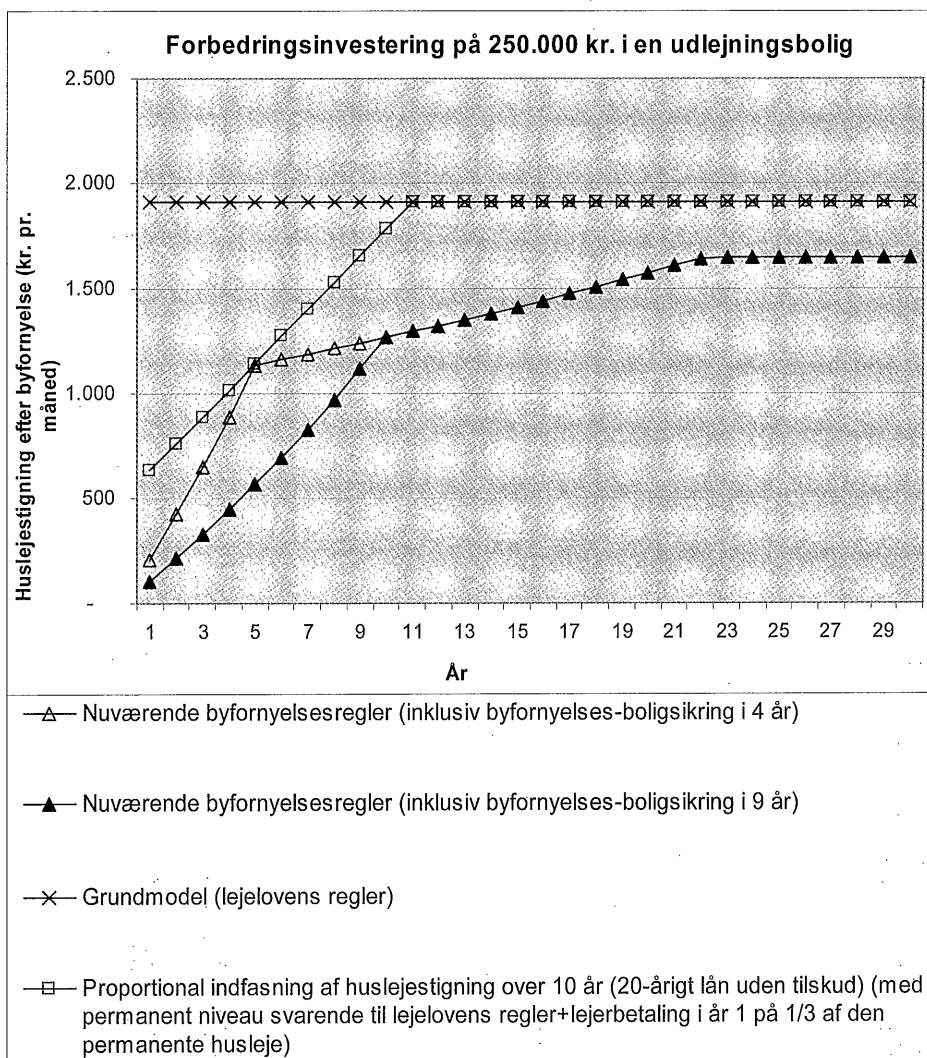
Beboere med lave indkomster kan yderligere få dækket ca. 60-75 pct. af huslejestigningen via de almindelige boligstøtteregler.

**Table 1: Huslejusting ved en forbedringsinvestering på 250.000 kr.**

År	Nuværende byfornylses- regler (inklu- siv byfornyl- ses-boligsik- ring i 4 år)	Nuværende byfornylses- regler (inklu- siv byfornyl- ses-boligsik- ring i 9 år)	Grundmodel (lejelovens regler)	Forslagets reg- ler med maksimal ind- fasningsstøtte (nye regler)
	kr. pr. måned			
1	208	104	1.909	636
2	426	213	1.909	764
3	653	326	1.909	891
4	890	445	1.909	1.018
5	1.136	568	1.909	1.145
6	1.161	697	1.909	1.273
7	1.187	831	1.909	1.400
8	1.213	970	1.909	1.527
9	1.240	1.116	1.909	1.654
10	1.267	1.267	1.909	1.782
11	1.295	1.295	1.909	1.909
12	1.323	1.323	1.909	1.909
13	1.353	1.353	1.909	1.909
14	1.382	1.382	1.909	1.909
15	1.413	1.413	1.909	1.909
16	1.444	1.444	1.909	1.909
17	1.476	1.476	1.909	1.909
18	1.508	1.508	1.909	1.909
19	1.541	1.541	1.909	1.909
20	1.575	1.575	1.909	1.909
21	1.610	1.610	1.909	1.909
22	1.645	1.645	1.909	1.909
23	1.652	1.652	1.909	1.909
24	1.652	1.652	1.909	1.909
25	1.652	1.652	1.909	1.909
26	1.652	1.652	1.909	1.909
27	1.652	1.652	1.909	1.909
28	1.652	1.652	1.909	1.909
29	1.652	1.652	1.909	1.909
30	1.652	1.652	1.909	1.909



Figur 1: Huslejestigning ved en forbedringsinvestering på 250.000 kr.



Erhvervs- og Boligstyrelsen har i tabel 2 opgjort huslejestigninger som følge af forbedringsinvesteringer på henholdsvis 50.000 kr., 100.000 kr. og 200.000 kr. Lejestigningerne er vist for år

1 og efter udfasning af al støtte (det permanente niveau) efter henholdsvis de gældende regler og de nye regler før evt. boligstøtte.

Bilag til bet. o. lovf. vedr. byfornyelse og udvikling af byer

**Tablet 2: Huslejestigning for investeringer på henholdsvis 50.000, 100.000 og 200.000 kr. for 1. år og det permanente niveau efter de gældende regler og de nye regler<sup>1)</sup>**

		1. år	Permanent niveau
		kr. pr. måned	
Forbedringsinvestering på 50.000 kr.	Nuværende byfornylesregler (inklusive byfornylesregler-boligsikring i 4 år)	42	330
	Nuværende byfornylesregler (inklusive byfornylesregler-boligsikring i 9 år)	21	330
	Maksimal indfasningsstøtte (nye regler)	127	382
	Lejelovens almindelige regler	382	382
Forbedringsinvestering på 100.000 kr	Nuværende byfornylesregler (inklusive byfornylesregler-boligsikring i 4 år)	83	661
	Nuværende byfornylesregler (inklusive byfornylesregler-boligsikring i 9 år)	42	661
	Maksimal indfasningsstøtte (nye regler)	255	764
	Lejelovens almindelige regler	764	764
Forbedringsinvestering på 200.000 kr.	Nuværende byfornylesregler (inklusive byfornylesregler-boligsikring i 4 år)	167	1.321
	Nuværende byfornylesregler (inklusive byfornylesregler-boligsikring i 9 år)	83	1.321
	Maksimal indfasningsstøtte (nye regler)	509	1.527
	Lejelovens almindelige regler	1.527	1.527

<sup>1)</sup> Opgjort før evt. boligstøtte.**Spørgsmål 11:**

Vil ministeren udarbejde en sammenligning af den rene huslejedannelse – før indfasningsstøtte og byfornylesreglerboligsikring – i den nuværende situation henholdsvis ved lovforslagets gennemførelse.

**Spørgsmål 12:**

Kan ministeren bekræfte, at lejerne med de foreslåede regler vil blive udsat for højere rene huslejestigninger – før indfasningsstøtte og by-

fornylesreglerboligsikring – end de ville have kunnet efter de gældende regler i byfornylesreglerloven.

**Svar:**

I forbindelse med besvarelsen af spørgsmål 7-8 er udarbejdet en tabel, der viser den rene huslejedannelse før indfasningsstøtte og byfornylesreglerboligsikring for de gældende regler og lovforslagets regler. Der henvises således til min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 7-8 (bilag 13).

Jeg kan bekræfte, at lejestigningen efter forbedring beregnes efter lejelovens almindelige regler. Lejerne i byfornyeede ejendomme vil derfor som udgangspunkt få den samme lejestigning som lejere, der ikke omfattes af byfornyelse.

Jeg kan endvidere bekræfte, at den rene lejestigning – før indfasningsstøtte og byfornyelsesboligsikring – ligger på et højere niveau end efter de gældende regler.

#### *Spørgsmål 13:*

Kan ministeren bekræfte, at lejerne med de foreslåede regler typisk vil blive mindre kompenseret for huslejestigninger – i form af f.eks. indfasningsstøtte og byfornyelsesboligsikring – end de bliver efter de gældende regler i byfornyelsesloven.

#### *Svar:*

Efter forslaget skal lejerne ligesom ejerne i højere grad selv betale til de forbedringsarbejder, som gennemføres i forbindelse med byfornyelsen. Med lovforslaget vil huslejen således hurtigere nå det permanente lejeniveau, idet indfasningsstøtten aftrappes over 10 år, mens det permanente lejeniveau først nås efter ca. 22 år efter de nuværende byfornyelsesregler.

#### *Spørgsmål 57:*

Ministerens besvarelse af spørgsmål 57, om det alene er Huslejenævn og Boligret, der har kompetence til at fastsætte brugsværdiforøgelsen i forbindelse med byfornyelse. Kan fordelingen vedligeholdelse og forbedring indgå i kommunens forhandling om støtte til udlejer, og kan den eventuelt aftalte fordeling mellem udlejer og kommune herom senere tilsidesættes af udlejer via en afgørelse i Huslejenævn og Boligret?

#### *Svar:*

Det kan bekræftes, at det i sager, der indbringes for huslejenævn og boligret, er disse instanser, der har den endelige kompetence til at træffe afgørelse om størrelsen af brugsværdiforøgelsen i forbindelse med byfornyelse.

Efter lovforslaget opdeles de støtteberettigede udgifter i forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen. Der kan derfor ikke mellem ejer og kommune aftales en anden fordeling.

Det tilføjes, at lejelovens regler om fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse er fastlagt gennem en lang retspraksis. Forhandlingerne med ejeren om støtten størrelse vedrører navnlig udlejers andel af vedligeholdelsesudgifterne.

#### *Spørgsmål 58:*

Ministerens besvarelse af spørgsmål 58, om hvilken lejestigning, der skal kendetegne de lejemaal, der skal sammenlignes med, når Huslejenævn og Boligret skal fastsætte brugsværdiforøgelsen efter forbedring jf. lejelovens § 58. Kan der sammenlignes med lejemaal, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, eller er sammenligningen afgrænset til lejemaal med lejen fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1?

#### *Svar:*

Huslejeforhøjelser, der er en følge af byfornyelsesarbejder, er forbedringsforhøjelser jf. § 58 i lov om leje. Det betyder, at udlejer kan kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer den brugsværdiforøgelse, der tilføres det lejede ved byfornyelsen. Der skal således ikke foretages en sammenligning med lejen i andre lejemaal.

#### *Spørgsmål 59:*

Såfremt et lejemaal, der er byfornyet efter loven, genudlejes flere gange, kan lejen derefter på noget tidspunkt fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, under henvisning til brugsværdiforøgelsen som følge af byfornyelsen?

#### *Svar:*

Lejeforhøjelse for forbedringsarbejder, der er gennemført efter reglerne i lovforslaget, kan aldrig ske efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dette er sikret med bestemmelsen i § 7, nr. 1, i forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov om individuel boligstøtte, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og forskellige andre love (Konsekvensændringer som følge af lov om byfornyelse og udvikling af byer) L 74.

#### *Spørgsmål 60:*

Ministerens besvarelse af spørgsmål 60, om hvilke muligheder kommunen har for at stille andre krav, end de, der er nævnt i lovforslaget, til udlejer i forbindelse med byfornyelse. Kan kommunen f.eks. som betingelse for støtte kræve, at mere end 50 pct. af

lejerne skriftligt har givet tilslutning til projektet?

*Svar:*

Kommunalbestyrelsen kan efter lovforslagets § 2, stk. 3, fastsætte kriterier for prioriteringen af ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse. I forbindelse hermed kan kommunalbestyrelsen eksempelvis prioritere ansøgninger, hvor mere end 50 pct. af lejerne skriftligt har givet tilslutning til projektet.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen ikke har pligt til at imødekomme ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse. Efter bestemmelsen i § 11 kan kommunalbestyrelsen stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for støtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder. Bestemmelsen er alene udtryk for, hvilke typiske krav kommunalbestyrelsen kan stille. Bestemmelsen hindrer derfor ikke, at kommunalbestyrelsen kan stille andre relevante krav.

*Spørgsmål 61:*

Ministeren bedes oplyse, hvilke regler der gælder for at udbyde byfornyelsesarbejderne på ejendomme i licitation.

*Svar:*

Jeg kan oplyse, at byfornyelsesarbejder også fremover følger reglerne om udbud og licitation i lov nr. 450 af 7. juni 2001 om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren og bekendtgørelse nr. 595 af 9. juli 2002 om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren.

*Spørgsmål 62:*

Såfremt der skal iværksættes byfornyelsesarbejder på ejendomme, skal lejeforhøjelsen ifølge lovforslaget beregnes efter lejelovens regler. Gælder det generelt, at lejernes og beboerrepræsentationens indflydelse vedrørende iværksættelse af forbedringer og varsling af forbedringer efter lejeloven og boligreguleringsloven, skal følges?

*Svar:*

Jeg kan bekræfte, at lejernes og beboerrepræsentationens indflydelse vedrørende iværksættelse af forbedringer og varsling af forbedringer

følger lejelovens og boligreguleringslovens regler.

*Spørgsmål 63:*

Såfremt arbejderne skal udbydes i licitation, følger reglerne for lejernes indflydelse så lejelovens og boligreguleringslovens regler?

*Svar:*

Jeg kan bekræfte, at reglerne for lejernes indflydelse følger lejelovens og boligreguleringslovens regler.

*Spørgsmål 64:*

Ministeren bedes oplyse, om det er korrekt forstået, at såfremt et småhus (f.eks. et nedlagt husmandssted) udlejes med væsentlige mangler, er lejerne, (hvis der ikke efter kommunalbestyrelsens opfattelse er tale om sundhedsfare eller brandfare, der berettiger ejendommens kondemnering og erstatning til ejeren) nu henvist til at anvende lejelovens regler for udbedring af mangler (f.eks. utætte vinduer eller tag, defekt varmeanlæg, defekte døre/vinduer etc.).

Herunder bedes oplyse, om der i forbindelse med sidstnævnte i lejelovene er givet lejerne samme muligheder, uanset hvor lejer bor i landet.

*Svar:*

Efter forslaget såvel som efter den gældende byfornyelseslov er det ejeren og ikke beboerne, der kan ansøge kommunen om byfornyelsesstøtte.

Beboerne har imidlertid mulighed for at anvende lejelovgivningens regler for at få afhjulpet vedligeholdelsesmangler. Ved manglende vedligeholdelse og fornyelse kan lejerne i regulerede kommuner (ca. 85 pct. af alle udlejnings-ejendomme) tillige benytte sig af lejelovgivningens muligheder for et huslejenævns-påbud og eventuelt tvangsgennemførelse af arbejderne ved Grundejernes Investeringsfond. I uregulerede kommuner kan en lejer søge vedligeholdelse gennemført enten ved at anvende lejelovens regler om mangler eller ved at søge vedligeholdelsen gennemført ved påbud. I begge situationer er det nødvendigt for lejeren at anlægge sag ved boligretten.

*Spørgsmål 70:*

Ifølge ministerens svar på spørgsmål 56, jf. bilag 47, udgør de værdiforøgende udgifter gennemsnitligt 45 pct. af de samlede udgifter til bygningsfornyelse i perioden 1997 til 2002. Ved forbedringer udført efter lejeloven udgør de værdiforbedrende arbejder typisk omkring 75 pct.

Vil ministeren sikre, at såfremt de værdiforøgende udgifter efter en lejelovsvurdering udgør en væsentlig større andel i byfornyelsen end her konstateret, vil ministeren så ændre byfornyelsesforslaget, således at de værdiforøgende udgifters andel mindskes, uden at kvaliteten i byfornyelsen forringes.

Som det er ministeren bekendt, er det vurderingen af de værdiforøgendes udgifters størrelse, der bestemmer lejernes husleje efter byfornyelse.

*Svar:*

Byfornyelsen er rettet mod ejendomme med et større genopretnings- og forbedringsbehov. Genopretningsudgifterne udgør derfor typisk en stor andel af de samlede ombygningsudgifter. Som det fremgår af min besvarelse af spørgsmål 56, er udgifterne i den hidtidige byfornyelse gennemsnitlig fordelt med 55 pct. tabsudgifter (genopretning) og 45 pct. værdiforøgende udgifter (forbedringsudgifter).

Fremover vil indsatsen i endnu højere grad blive rettet mod de svageste områder og ejendomme. Tabsudgifternes andel af de samlede ombygningsudgifter (incl. den ejerbetalte andel heraf) må derfor snarere forventes at stige end at falde.

Det kan tilføjes, at det efter forslaget er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om omfanget af de forbedringsarbejder, der danner grundlag for indfasningsstøtte.

Jeg er derfor ikke indstillet på at gennemføre særlige regler, der vil ophæve den ligestilling af lejere, der er foreslået med overgangen til lejelovgivningens almindelige regler.

*Spørgsmål 72:*

I besvarelsen af spørgsmål 60, jf. bilag 42, anfører ministeren, at bestemmelsen i § 11 ikke hindrer, at kommunen kan stille andre krav til udlejer, med henblik på vurdering af tilsagn om støtte til bygningsfornyelse. Ministeren bedes oplyse om det også gælder for eksempel et krav om enighed mellem udlejer og lejer om byfornyelsesprojekt?

Ministeren bedes endvidere oplyse om en ud-sigt vil, såfremt kommunalbestyrelsen beslutter at give støtte til en rådgivningsvirksomhed for ejere eller lejere, berettigede til statsrefusion indenfor de vedtagne udgiftsrammer. Hvilke nærmere betingelser vil i så fald skulle gælde for en sådan støtte?

*Svar:*

Som jeg har oplyst i min besvarelse af spørgsmål 60 (bilag 42) kan kommunalbestyrelsen efter lovforslagets § 2, stk. 3, fastsætte kriterier for prioriteringen af ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse. Som et led heri kan kommunalbestyrelsen eksempelvis vælge at prioritere ansøgninger, hvor der er enighed mellem udlejer og lejer om et byfornyelsesprojekt.

For så vidt angår spørgsmål om refusion til rådgivning af ejere og lejere må der skelnes mellem, om bygningsfornyelsen sker i forbindelse med områdefornyelse eller uden for disse områder.

I områder, der er omfattet af en beslutning om områdefornyelse, kan kommunens udgifter til planlægning af bygningsfornyelse refunderes af staten, hvis bygningsfornyelse indgår i byfornyelsesprogrammet. I planlægningen kan indgå opsøgende og informerende arbejde i forhold til ejerne.

Udenfor områdefornyelsen, hvor der ikke er behov for at optimere integrationen mellem bygningsfornyelse og områdefornyelse, er der derimod ikke mulighed for statsrefusion af rådgivningsvirksomhed over for ejere.