

fattet af lovforslaget. Det forudsættes at indgå i aftalen, fra hvilket tidspunkt den ønskede lejeforhøjelse vil kunne træde i kraft.

Det understreges, at konsekvensen af, at vilkårene for deltagelse i ordningen ikke opfyldes – herunder at den mellem ejer og lejere indgåede aftale tilsidesættes – vil være, at huslejeforhøjelsen efter ombygningen vil skulle ske efter lejelovgivningens almindelige regler. Det vil sige, at udlejer vil kunne kræve lejeforhøjelse for gennemførte forbedringer af det lejede inden for grænsen for det lejedes værdi, men der vil ikke kunne kræves huslejeforhøjelse for den del af arbejderne, der måtte vedrøre vedligeholdelse.

De i forslaget indeholdte klageregler indebærer, at byfornylsesnævnet kun i det omfang, det konkret er angivet, er rette klageinstans. Alle andre tvister mellem udlejer og lejer skal indbringes for de almindelige domstole.

Forsøgsordningen vil løbende blive fulgt af et evalueringsskema med henblik på udarbejdelse af en rapport om de erfaringer, som ordningen resulterer i. Et væsentligt led i evalueringen vil være en undersøgelse af forholdet mellem ejer- og lejerens side, det vil særligt sige de nye muligheder for samarbejde, som ordningen lægger op til. Evalueringen vil herudover blandt andet omfatte den beskæftigelsesmæssige effekt af ordningen, kvaliteten af de gennemførte forbedringsarbejder m.v. og det samlede resultat af de gennemførte projekter.

Det skønnes med betydelig usikkerhed, at den foreslåede ordning vil resultere i private byfornylsesinvesteringer i størrelsesordenen 1 mia. kr. årligt.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Forsøgsordningen er tænkt at skulle administreres i Boligministeriet, og kommunernes rolle vil derfor alene bestå i den normale byggesagsbehandling. Boligministeriets administration af ordningen vil primært bestå i udformning af vejledningsmateriale for ejere og lejere samt etablering af et simpelt registreringssystem med summariske oplysninger om de enkelte projekter, således at der bliver mulighed for at evaluere ordningen, jf. ovenfor.

De løbende udgifter ved administration af ordningen afholdes af Boligministeriet. Der vil herunder blive afholdt udgifter til etablering og drift af det administrative EDB-system, ligesom der vil skulle anvendes midler til annoncering i dags- og fagpressen, TV og til udarbejdelse af pjecer og lignende. Det forventes, at disse udgifter vil beløbe sig til 2 mio. kr. Der vil endvidere skulle afholdes udgifter til konsulentbistand i forbindelse med evalueringen af ordningen. Disse udgifter forventes at beløbe sig til 1 mio. kr.

Det bevillingsmæssige grundlag for afholdelse af udgifterne til etablering og drift af ordningen vil blive tilvejebragt gennem kompenserende reduktion af tilsagnsrammen for sanering og byfornyelse på 20 mio. kr. i 1992, svarende til udbetalinger på 2 mio. kr. i årene 1992 og 1993. For så vidt angår udgifterne til evaluering af ordningen, afholdes disse af Bygge- og Boligstyrelsens bevilling til forsøg, forskning og udvikling vedr. byfornyelse og boligforbedring.

Gennemførelsen af ordningen vil medføre merudgifter til den individuelle boligstøtte som følge af huslejeforhøjelser. Hvis det forudsættes, at der årligt gennemføres investeringer på 1 mia. kr., samt at den gennemsnitlige tilpasningsperiode aftales til 4 år med lige store årlige tilpasningsforhøjelser, vil der med et renteniveau på 10 pct. p.a. ved fuldt gennemslag (dvs. efter 4 år) blive tale om huslejeforhøjelser på 120 mio. kr. årligt for hvert års investering, der færdiggøres. De samlede merudgifter til boligstøtte skønnes med nogen usikkerhed til 0 mio. kr. i 1993, 6 mio. kr. i 1994, 20 mio. kr. i 1995 og 45 mio. kr. i 1996. Omkring 1/3 af merudgifterne påhviler kommunerne, mens 2/3 påhviler staten. Som følge af forskelle i de enkelte fornyelsesprojekters byggetider og den foreslåede optrappingsordning vil effekten af et givet års byfornylsesinvestering først slå fuldt ud igennem i de offentlige udgifter til individuel boligstøtte efter 6-8 år.

Forsøgsordningen vil kunne bidrage til en forøget aktivitet og beskæftigelse inden for byggesektoren, og samtidig vil den kunne supplere den offentligt støttede byfornyelse og boligforbedring gennem et øget økonomisk engagement fra ikke mindst de institutionelle investorer.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Det foreslås med bestemmelsen at skabe mulighed for, at boligministeren kan iværksætte forsøg med privat byfornyelse indtil udgangen af 1993.

Til § 2

Det foreslås med bestemmelsen, at ejere og lejere i private udlejningsejendomme, herunder kommunalt ejede ejendomme, som led i forsøget kan indgå aftale om gennemførelse af privat byfornyelse i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder af beboelsesejendomme.

Forslaget indeholder en bemyndigelse til boligministeren, hvorefter der skal fastsættes nærmere regler for, hvilke arbejder der kan gennemføres i henhold til forslagens bestemmelser. Det er tanken, at bemyn-