

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget fremsættes som led i regeringens samlede udspil om strukturreformer og beskæftigelsesfremmende initiativer.

Ved ændringen af lov om privat byfornyelse i december 1992 indførtes en huslejetilskudsordning på 40 pct. af huslejestigningen efter moderniseringen af en ejendom. Samtidig fastsattes en årlig investeringsramme for tilskudsberettigede arbejder på 2,5 mia. kr. i hvert af årene 1993-95.

Boligministeriet har i de forløbne måneder haft mange henvendelser vedr. mulighederne for at anvende lov om privat byfornyelse. Bygge- og Boligstyrelsens vejledning til loven er således udsendt til ca. 15.000 ejere, lejere og byggesagsrådgivere. Der er dog indtil videre kun registeret et fåtal af aftaler om gennemførelse af privat byfornyelse.

Det forventes således ikke, at den afsatte investeringsramme til privat byfornyelse i 1993 på 2,5 mia.kr. vil blive udnyttet. Det kan endvidere ikke afvises, at det også i de kommende 2 år kan blive svært at anvende de afsatte rammer fuldt ud, såfremt der ikke knyttes yderligere incitamentter til ordningen, idet det – til trods for indførelse af huslejetilskudsordningen – har vist sig sværere end hidtil antaget, at få gang i den private byfornyelse.

Med henblik på at øge incitamentet til igangsætning af privat byfornyelse, indeholder lovforslaget følgende elementer:

- I. Udvidelse af kredsen af ejendomme omfattet af loven, med ejendomme ejet af private andelsboligforeninger.
- II. Indførelse af delvis statslig lånegaranti.

Ad I:

Udvidelse af kredsen af omfattede ejendomme

De gældende regler giver alene mulighed for at indgå aftaler om privat byfornyelse i private udlejningsejendomme. Mange af disse ejendomme er karakteriseret ved et væsentligt moderniseringsbehov, som frembyder et stort investeringspotentiale. Ved Boligministeriets skøn over det samlede modernise-

rings- og opretningsbehov i 1990 tegnede private udlejningsejendomme sig for godt halvdelen af det beregnede skøn på ialt 100 mia. kr.

I private andelsboliger i den ældre boligmasse er der ligeledes et stort moderniseringsbehov. Ved 1990-opgørelsen skønnedes opretnings- og forbedringsbehovet i disse boliger til ca. 20 mia. kr.

Samtidig er der i andelsboliger ikke de samme modstående interesser, som kendes fra udlejningsboligerne, idet beboerne (andelshaverne) også »ejer« ejendommen. Det antages derfor, at der er en god interesse blandt ældre andelsboligforeninger for at kunne forbedre ejendommene efter de støtteregler, som findes i lov om privat byfornyelse.

Det foreslås, at udvidelsen kun skal omfatte private andelsboliger, der ikke har fået offentlig støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

Ad II:

Delvis statslig lånegaranti

Det har fra såvel udlejerside, som fra långivende institutters side været fremført, at en medvirkende årsag til de hidtil få aftaler om privat byfornyelse bl.a. kan henføres til finansieringssituationen. Låneoptagelse til finansiering af de aftalte forbedrings- og opretningsarbejder forudsættes i henhold til loven at ske på markedsvilkår, og er i det hele taget overladt til ejer.

Realkreditinstitutterne yder lån inden for de almindelige lånegrænser, hvilket for private udlejningsejendomme vil sige maksimalt 80 pct. af ejendomsværdien. Såfremt en udlejningsejendom i forvejen har optaget store lån, kan det i dagens marked være vanskeligt at opnå en dækkende finansiering for udgifterne til et lidt større privat byfornyelsesprojekt – uanset at projektet isoleret betragtet er fornuftigt.

Forslaget indebærer indførelse af en statslig garantiordning for realkreditlån og lån i pengeinstitut. Det er en betingelse, at lånet/lånene er sikret ved pant i ejendommen, og for så vidt angår realkreditlån, at de ydes inden for de i realkreditloven angivne lånegrænser.