

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lov om byfornyelse og boligforbedring trådte i kraft den 1. januar 1983. Loven blev i væsentlig udstrækning udformet på baggrund af erfaringer fra sneringslovens gennemførelse og de forudsætninger, der på den tid prægede de tidssvarende boligområder. Siden er loven ændret en række gange senest ved lov nr. 438 af 30. juni 1993 (L 280), hvor der blev gennemført en forenkling af reglerne for tilvejebringelse af beslutninger samt givet kommunerne en større metodefrihed med hensyn til tilrettelæggelsen af samspillet mellem beboere, kommune og andre implicerede i byfornyelsesprocessen.

Under behandlingen i Folketinget af lovforslaget blev det tilkendegivet, at der ville blive fremsat et forslag til ændring af byfornyelsesloven, hvor spørgsmålet om finansiering af byfornyelsen, offentlig støtte hertil samt den af byfornyelsens gennemførelse følgende boligudgift behandles i sammenhæng.

Lejefastsættelsessystemet i den gældende byfornyelseslov er kendetegnet ved, at det i en lang række tilfælde medfører et huslejeniveau efter byfornyelsen, som ikke står i rimeligt forhold til den investering, der er foretaget, og de foranstaltninger, der er gennemført.

Det er derfor foreslået, at der indføres et nyt lejefastsættelsessystem. Herudover gennemføres en række ændringer i det gældende finansierings- og støtte-system.

Det er sigtet med den ændrede lejefastsættelse at sikre, at lejestigningen efter byfornyelsen afspejler den egentlige forbedringsinvestering, der er foretaget med henblik på at istandsætte den eksisterende beboelse. Samtidig sikres et fortsat højt aktivitetsniveau på byfornyelsesområdet med mulighed for, at flere boliger forbedres inden for den samme ramme.

Forslaget rummer følgende elementer:

1. Lejefastsættelse
2. Valgfrihed mht. finansiering
3. Individuelt veto ved tilbygninger
4. Ungdomsboligfonden
5. Byfornyelsesboligsikring
6. Andre ændringer

Ad 1 Lejefastsættelse

En byfornyelsesinvestering består i princippet af to adskilte dele.

På den ene side er der en række udgifter, som ikke direkte kan relateres til den enkelte ombygning. Det drejer sig om planlægningsudgifter, administrationsudgifter, erstatningsboligudgifter, erstatninger til lejere og ejere, f.eks. erstatning til ejere af nedlagte erhverv, friarealudgifter, udgifter til beboermedvirken mv. Disse refusionsberettigede udgifter påvirker ikke den efterfølgende husleje, men betales af stat og kommune med halvdelen hver.

På den anden side er der selve ombygningsudgiften. Denne danner grundlag for fastsættelsen af den efterfølgende huslejestigning, men ikke fuldt ud. Med udgangspunkt i lejelovgivningens sondring mellem forbedring og vedligeholdelse opdeles ombygningsudgiften i to dele.

Den ene del består i princippet af udgifter til forbedringsforanstaltninger, og kaldes de værdiforøgende udgifter, idet de øger ejendommens/boligens værdi tilsvarende. Denne del giver anledning til huslejeforøgelse, idet beboerne som udgangspunkt betaler en grundydelse på ca. 5 pct. af kontantprovenuet af det lån, som er optaget til finansiering af disse udgifter. Resten af ydelsen på lånet betales af staten. Dersom huslejen beregnet på denne måde overstiger det lejedes værdi eller boligministerens tilkendegivelse vedr. lejeniveauet, jf. nedenfor, ned sættes lejeforhøjelsen tilsvarende.

Den anden del af ombygningsudgiften består af udgifter til opretning og vedligeholdelse og kaldes de ikke-værdiforøgende udgifter, idet disse udgifter »blot« fastholder ejendommens/boligens oprindelige værdi. Denne del giver ikke anledning til huslejeforhøjelse, idet ydelsen på det optagne (obligatoriske) indeklån til finansiering af disse udgifter betales af det offentlige. Kommunen betaler 6/7 af afdraget, medens staten betaler resten af ydelsen.

Dette lejefastsættelsessystem betyder i nogle tilfælde, at kun en del af de egentlige forbedringer giver anledning til beboerbetalning, idet det lejedes værdi som nævnt danner overgrænsen for den huslejestig-