

Henvendelse til udvalget

Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme
Tilsluttet Grundejernes Landsorganisation
Nørre Voldgade 2
1358 København K

København, den 8. december 1995

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg Slot
1240 København K

Vedr. forslag til lov nr. L 105 om ændring af lov om privat byfornyelse og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme hilser med tilfredshed, at den private byfornyelse foreslås ændret fra en forsøgsordning til en permanent ordning.

Landsforeningen beklager, at boligministeren ikke samtidig med overgangen til en permanent ordning har taget initiativ til en systematisk ophævelse af lovens mange hindringer for, at den private byfornyelse kan blive en væsentlig drivkraft i moderniserings- og renoveringsindsatsen i forhold til den private udlejningssektor. Landsforeningen anerkender, at lovforslaget indeholder spæde skridt i den rigtige retning samt flere nyttige præciseringer af lovteknisk karakter, men der gøres intet ved en række væsentlige hindringer for privat byfornyelse, såsom genhusningspligten, legeberegningen etc.

Endelig indeholder lovforslagets almindelige bemærkninger en række uklare formuleringer om ministerens planer om revision af positivlisten.

Genhusning

Som tidligere påpeget af Landsforeningen er genhusningspligten en væsentlig hindring for udbredelsen af privat byfornyelse. Udlejere,

der ikke har mulighed for at stille erstatningsboliger til rådighed, viger tilbage fra at gennemføre et i øvrigt fornuftigt privat byfornyelsesprojekt for ikke at bringe sig i en situation, hvor lejere får et retskrav på erstatningsboliger.

Landsforeningen skal anbefale, at genhusningspligten ophæves, eller at grænsen i det mindste hæves til 131 kr./m² – opgjort efter fradrag af huslejetilskud – svarende til beløbsgrænsen i lejeloven (fra 1.1.1996).

Legeberegningen

De gældende regler om legeberegning indeholder flere problemer, som bør løses ved overgangen til en permanent ordning.

Det reducerer udlejers incitament til at bruge den private byfornyelse, at bidraget til realkreditinstituttet ikke kan medregnes i lejeforhøjelsen, og at lejeforhøjelsen beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt lån, hvor der i den almindelige lejelovgivning anvendes et 20-årigt lån. Hertil kommer, at det er uforståeligt, at den kun kan ydes tilskud til den del af projektet, der medfører lejeforhøjelse. Tilskuddet burde udmåles på grundlag af den samlede projektudgift, herunder til dele af projektet,