

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Forslaget skal ses som et vigtigt element i regeringens bestræbelser på at øge ejernes og lejernes interesse for en større indsats for modernisering og vedligeholdelse i den private udlejningsmasse. Forslaget skal samtidig understøtte de øvrige tiltag, der er iværksat for at øge aktiviteten i bygge- og anlægssektoren og derved gavne beskæftigelsen.

Lov om privat byfornyelse skal ses som et supplement til den offentligt støttede byfornyelse. En iværksat aktivitet på grundlag af denne lov vil således dels reducere behovet for offentligt støttet byfornyelse og boligforbedring, dels vil tilvæksten til dette område tillige blive mindre.

Lov om privat byfornyelse trådte i kraft den 1. juli 1992. Baggrunden for at ændre loven efter så kort en funktionsperiode skal ses i lyset af den alvorlige udvikling i den beskæftigelsesmæssige situation.

Loven er blevet positivt modtaget, men det foreligger ikke oplyst i hvilket omfang, der på indeværende tidspunkt allerede er påbegyndt eller forberedt konkrete sager. Der er endnu ikke i Boligministeriet registreret indgåede aftaler.

Det forventes imidlertid ikke – den korte funktionsperiode taget i betragtning – at en ændring af loven vil give overgangsproblemer i forhold til allerede påbegyndte forhandlinger om det aftalegrundlag ejere og lejere imellem, som er lovens fundament.

Med de foreslåede ændringer forlænges forsøgsperioden for ordningen væsentligt og samtidigt gøres ordningen mere fleksibel og smidig, idet anvendelsesområdet i flere henseender foreslås udvidet.

Det er blandt andet tanken, at positivlisten, som er indeholdt i den bekendtgørelse, der er udarbejdet til loven, vil blive ændret således, at vedligeholdelsesarbejder i større omfang end tilfældet er efter den gældende ordning vil kunne indgå og dermed blive omfattet af lovens huslejeafsettelsessystem. Flere arbejder vil herved kunne sættes i gang, og loven vil også herigennem få en større beskæftigelsesmæssig effekt.

Der ændres med lovforslaget ikke ved lejernes ret til at gøre indsigelse mod visse arbejders gennemfø-

relse eller på lejernes ret til at kræve en erstatningsbolig.

Med henblik på at øge de institutionelle investorenes interesse i at indgå i projekter om privat byfornyelse, agter regeringen snarest at tage initiativ til forhandlinger om en ændring af den nuværende kvoteordning om fritagelse for realrenteafgift af afkast af visse former for fast ejendom. Det er hensigten at give mulighed for, inden for kvoten at fritage afkastet af privat byfornyelse for realrenteafgift samt at gøre kvoteordningen mere fleksibel, for at sikre en effektiv udnyttelse af den eksisterende kvote.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget vil have en gunstig effekt på beskæftigelsen, specielt i byggebranchen. Det er vanskeligt at skønne over størrelsen af aktivitetsudvidelsen, men i forbindelse med fremsættelsen af det oprindelige lovforslag om privat byfornyelse i maj 1992 blev det beregningsmæssigt forudsat, at der ville blive besluttet investeringer på 1 mia. kr. i 1993. Det forudsættes, at dette forslag medfører, at omfanget af private byfornyelsesarbejder, som beslutes gennemført, vil stige med 500 mio. kr. fra 1 til 1,5 mia. kr. i 1993, og at der herefter tilsvarende vil blive besluttet yderligere investeringer på 1,5 mia. kr. i såvel 1994 som 1995. På grund af tidsforskydningen fra starten af beslutningsfasen til arbejdernes på begyndelse og på grund af en skønnet gennemførelsesperiode for byfornyelsesarbejderne på op til 2 år, skønnes merbeskæftigelsen at blive relativt beskedent (i størrelsesordenen 2–300 personer) i 1993. Herefter skønnes merbeskæftigelsen med de anførte forudsætninger at udgøre i størrelsesordenen 1.500 personer i 1994, og 3.000 i 1995, hvorefter tallet vil være gradvis faldende i de følgende 2 år.

Foreslaget vil medføre merudgifter til den individuelle boligstøtte som følge af huslejeforhøjelser. Med de ovenfor anførte forudsætninger om merinvesteringernes omfang, samt at den gennemsnitlige tilpasningsperiode for huslejeforhøjelsen aftales til 4 år for boliger, som ikke genudlejes i perioden, og et renteniveau på 10 pct. p.a., vil de nævnte investerin-