

Privat byfornyelse

Ud over den offentligt støttede sanering og byfornyelse er der i 1992 vedtaget en lov om privat byfornyelse. Loven, jf. LB 84 af 2.2.1994, betød, at ejere og lejere i private og offentligt ejede udlejningsejendomme kunne aftale at gennemføre nærmere bestemte arbejder, ligesom de inden for nogle maksimumsgrænser kunne aftale den til arbejderne knyttede lejeforhøjelse. De arbejder, der kunne gennemføres, blev fastsat i form af en "positivliste". Det var desuden muligt at fastsætte lejeforhøjelsen således, at den over maksimalt 8 år optrappes til et niveau, som på markedsvilkår er i stand til at afdrage og forrente ombygningsinvesteringen.

Ved lov nr. 1048 af 23.12.1992 blev lov om privat byfornyelse ændret således, at der inden for en investeringsramme på 2,5 mia. kr. i hvert af årene 1993-95 kunne ydes tilskud til nedsættelse af de aftalte lejeforhøjelser i henhold til loven. Uforbrugt ramme ved udgangen af 1993 og 1994 blev overført til det efterfølgende finansår. Ved lov nr. 443 af 30. juni 1993 blev det bestemt, at også private andelsboliger kunne få tilskud til nedsættelse af udgifterne ved gennemførelse af forbedringer efter loven. Derudover er der foretaget en rammereduktion på 100 mill. kr. i hvert af årene 1993-95 således, at den samlede ramme er reduceret fra 2,5 mia. kr. til 2,4 mia. kr. i hvert af årene 1993-1995. Til gengæld for rammereduktionen blev der samtidig indført en statsgaranti for lån optaget til dækning af udgifter ved gennemførelse af privat byfornyelse.

Ved lov nr. 1070 af 22.12.1993 blev ejendomme ejet af almennyttige boligselskaber omfattet af loven. Kun almennyttige ejendomme, hvis ibrugtagningssår ligger mindst 20 år før året for meddelelse af tilsagn, kunne få tilskud. Boligministeren fastsatte regler om, hvordan den samlede investeringsramme blev fordelt mellem udlejningsejendomme ejet af en realrenteafgiftspligtig institution, øvrige udlejningsejendomme, private andelsboligforeninger og almennyttige boligselskaber. Lov nr. 1070 af 22.12.1993 medførte også, at tomme private beboelseslejemål og omdannelse af erhverv til beboelse blev omfattet af loven.

Som nævnt kunne ejere og lejere aftale huslejeforhøjelsen som følge af de gennemførte arbejder. I ejendomme ejet af en realrenteafgiftspligtig institution, som fritages for afgift, kan ejeren højst opkræve en lejeforhøjelse, der i de første 8 år udgør 85 pct. af den aftalte lejeforhøjelse. I de efterfølgende 3 år kan lejen forhøjes med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse uden tilskud.

Staten yder tilskud til nedsættelse af de aftalte lejeforhøjelser. Tilskud til realrenteafgiftspligtige ejere udgør i de første 11 år 25 pct. af de aftalte lejeforhøjelser. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de følgende 5 år med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse.

Til andre ejere omfattet af loven udgør tilskuddet i de første 8 år 40 pct. af den aftalte lejeforhøjelse. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct. af den aftalte lejeforhøjelse. Tilskud til private andelsboligforeninger udgør i 8 år 40 pct. af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et provenu svarende til den afholdte investering og fastsat på grundlag af en rente som nævnt i lovens § 13, stk. 2. Herefter nedsættes tilskuddet med 5 pct. point i de efterfølgende 8 år.

Tilskuddet for almennyttige ejendomme beregnes på samme måde som for private andelsboligforeninger.

Tilskuddet kan højst udgøre 10.000 kr. pr. år pr. bolig.

Tilsagnsrammen blev som budgetteringsforudsætning fordelt tidsmæssigt således, at der blev givet tilsagn for 660 mill. kr. i 1993, for 2.560 mill. kr. i 1994 og for 3.961 mill. kr. i 1995. Der blev forudsat en gennemførelsestid på et år, samt at der ikke i udlejningsejendomme blev valgt huslejeoptrapping i nævneværdigt omfang.