

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lov om privat byfornyelse trådte i kraft den 1. juli 1992 og løber frem til den 31. december 1995.

Loven har karakter af en forsøgsordning, og formålet er at øge interessen for at igangsætte modernisering af den private boligmasse.

Siden 1. juli 1992 har loven gennemgået en række ændringer. I første omgang indebar ordningen, at udlejere og lejere i den private boligmasse kunne aftale forbedringer og huslejeforhøjelser til dækning af udgifterne for den bedre boligkvalitet for lejerne. Siden blev ordningen udvidet til ligeledes at omfatte private andelsboligforeninger, der ikke har modtaget støtte til opførelsen. Med den seneste ændring, som trådte i kraft den 1. januar 1994, blev ordningen endeligt udvidet til også at omfatte almennyttigt byggeri, der er mere end 20 år gammelt, samt tomme private udlejningsejendomme og ombygning af tomme private erhvervslejemål til beboelse.

Ved fremsættelsen af forslag til lov om privat byfornyelse i foråret 1992 lovede den daværende boligminister, at forsøgsordningen skulle evalueres. Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) har i foråret 1995 færdiggjort rapporten, »Privat byfornyelse - Vurdering af en lov med pligt til forhandling mellem udlejere og lejere«, SBI-rapport 250, Statens Byggeforskningsinstitut 1995.

Det foreslås, at lov om privat byfornyelse videreføres efter udgangen af 1995.

Som baggrund herfor skal fremhæves følgende:

I. Lov om privat byfornyelse indeholder to nyskabende elementer i dansk byfornyelses- og boligpolitik.

Det ene er, at det offentlige giver tilskud til større boligforbedringsprojekter, som helt er initieret og styret af private – enten i private udlejningsejendomme, i private andelsboligforeninger eller i almennyttige boligselskaber.

Det andet nyskabende element er, at man går bort fra de hidtidige grundlæggende principper for regulering af forholdet mellem ejere og lejere i private udlejningsejendomme. Som loven er udformet, styres denne proces ikke med detaljerede regler, men

reguleringen understøtter som udgangspunkt beslutningsprocessen ved at skabe rammer, som parterne gennem en forhandling og en deraf følgende aftale selv kan udfylde.

Det fremgår af SBI's evalueringsrapport, at dette princip – forhandling og aftale om boligforbedring mellem ejere og lejere – fungerer. Selv i ejendomme, hvor der tidligere har været konflikter mellem parterne.

Forslaget lægger op til, at denne form for selvforvaltning i de private udlejningsejendomme skal fortsætte og samtidig styrkes. Beslutningen om modernisering og opretning af boligen bør træffes så tæt på de direkte berørte som muligt.

II. Det skønnes fortsat hensigtsmæssigt, at den private byfornyelse skal være et supplement til den offentlige byfornyelse. Den private byfornyelse kan således virke forebyggende ved at ansøre til gennemførelse af mindre ombygningsarbejder.

III. Gennemførelsen af renoveringsarbejder efter lov om privat byfornyelse er ubureaukratisk. Loven er tilpasset den »lette« byfornyelse, der gennemføres i en enkelt ejendom med et mindre renoveringsbehov. Der er således ikke det samme behov for offentlig styring og regulering som i den »tunge« offentlige byfornyelse.

Investeringsrammen for privat byfornyelse er i den gældende lov fastsat til 2,4 mia. kr. pr. år i forsøgsperioden. Investeringsrammen angiver den investering i privat byfornyelse, som der maksimalt kan ydes tilskud til. Investeringsrammen omfatter private udlejningsejendomme, ejendomme ejet af almennyttige boligselskaber samt ejendomme ejet af ustøttede private andelsboligforeninger.

Efter forslaget fastsættes investeringsrammen på de årlige bevillingslove.

Under hensyntagen til det høje aktivitetsniveau i bygge- og anlægsbranchen – og dermed risikoen for flaskehalse – er det forudsat, at der afsættes en investeringsramme på 0,8 mia. kr. for hvert af årene 1996 – 99. Det er endvidere forudsat, at denne ramme alene gives til private udlejningsejendomme. Baggrunden herfor er dels, at der først i løbet af 1995 er kommet væsentlig gang i den private byfornyelse af disse