

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

En lang række ombygninger med offentlig støtte efter byfornylesloven koster langt mere, end det koster at opføre helt nyt byggeri. Ombygningsudgifter på 12.000 kr., 15.000 kr., 20.000 kr. ja helt op til 35.000 kr. pr. m² er om ikke typiske så dog ikke usædvanlige. Dette skal ses i forhold til, at det koster i størrelsesordenen 10.000-11.000 kr. at opføre nyt almennyttigt byggeri, når det er dyrest.

En alt for stor del af ressourcerne til byfornyelse anvendes således samfundsøkonomisk urentabelt, idet der i mange tilfælde betales langt mere for end tidssvarende bolig, end det er nødvendigt.

Det betyder også, at det går unødvendigt langsomt med at forbedre boligstandarden. I perioden 1990-95 er der givet tilsagn på i alt ca. 3,1 mia. kr. til ombygninger, som ligger over 10.000 kr. pr. m². Det svarer til ca. 30 pct. af samtlige tilsagn til ombygningsudgifter efter byfornylesloven i perioden. En del af disse midler kunne være anvendt langt mere hensigtsmæssigt, således at et større antal boliger kunne være blevet gjort tidssvarende.

En af grundene til, at dette samfundsøkonomisk set helt åbenlyse spild af ressourcer finder sted, er, at det støttesystem, som er opbygget omkring den offentlige byfornyelse, ikke indeholder den rette motivation til at holde igen. Eller rettere sagt, betalingen og ansvaret for at gennemføre ombygninger til de nævnte høje omkostninger følges ikke ad.

Støttesystemet har for de høje ombygningsudgifter den konsekvens, at den del af udgiften, der typisk ligger ud over 6.000-8.000 kr. pr. m² ikke har nogen huslejeeffekt, men alene betales af det offentlige. Endvidere er det sådan, at staten betaler en stor del af den offentlige støtte, samtidig med at den ikke har nogen indflydelse på ombygningsudgiftens størrelse. Denne er i praksis alene et anliggende for kommunen. Det vil sige, at der ikke er nogen motivation for kommunen til at holde igen, idet det relativt set ikke er byrdefuldt for kommunen at beslutte at gennemføre sådanne omkostningskrævende ombygninger.

Der bør derfor etableres en ordning, som mere effektivt er i stand til at regulere den ovennævnte adfærd. Principielt kan en sådan ordning etableres med to sigtepunkter.

På den ene side kunne en ordning gå ud på at afskære den offentlige støtte til den del af udgifterne, som overstiger et bestemt beløb. En sådan ordning vil imidlertid være så ufleksibel og firkantet, at den vil blive meget vanskelig at administrere i praksis.

På den anden side kunne motivationen til at holde igen styrkes enten ved, at beboerne skulle betale mere, eller ved at ændre byrdefordelingen mellem stat og kommune, således at kommunen kommer til at betale mere i forbindelse med de store omkostninger.

Det er tvivlsomt, om en styrkelse af motivationen hos beboerne i form af højere beboerbetalning overhovedet vil være effektiv. Det forudsætter store ændringer i lejefastsættelsessystemet, herunder en væsentlig forøgelse af det maksimale lejeniveau og beboerbetalning for en del af vedligeholdelsesudgifterne.

Tilbage er kommunen. Byfornylesloven er en decentral lov, som henlægger alle væsentlige afgørelser vedrørende gennemførelsen af byfornyelsen til kommunalbestyrelsen. Således også alle afgørelser vedrørende omfang og kvalitet af ombygningerne og dermed også alle afgørelser om ombygningsudgifternes størrelse.

Der foreslås derfor en ordning, hvorefter kommunen afholder al offentlig støtte inkl. eventuelle tab på garantier efter loven til den del af de godkendte forbedringsudgifter, der dels er anvendt til ombygning af boliger, dels overstiger det vejledende rammebeløb for nyt almennyttigt boligbyggeri inkl. det såkaldte udfyldningstillæg på 10 pct.

Med henblik på at sikre, at et projekt ikke blot etapedeles for at komme under rammebeløbet foreslås endvidere, at der i forbindelse med afgørelsen af, om omkostningerne ligger under eller over ram-