

Privat byfornyelse

Ud over den offentligt støttede sanering og byfornyelse blev der i 1992 vedtaget en midlertidig lov om privat byfornyelse, som pr. 1.1.1996 er blevet permanent. Loven, jf. LB 49 af 1.2.1996, betyder, at ejere og lejere i private og offentligt ejede udlejningsejendomme kan aftale at gennemføre nærmere bestemte arbejder, ligesom de inden for nogle maksimumsgrænser kan aftale den til arbejderne knyttede lejeforhøjelse. De arbejder, der kan gennemføres, bliver fastsat i form af en "positivliste".

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. Mod rammereduktion blev der i årene 1993-95 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 almene boligorganisationer omfattet af loven. Kun almene ejendomme, hvis ibrugtagingsår 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 almene boligorganisationer. Lov nr. 1070 af 22.12.1993 medførte også, at tomme private beboelseslejemål og omdannelse af erhverv til beboelse blev omfattet af loven.

Ved lov nr. 1069 af 21.12.1995 blev lov om privat byfornyelse videreført med ikrafttrædelse den 1.1.1996. Den afsatte ramme kan alene anvendes til private udlejningsejendomme, og der er således ikke afsat ramme til almennyttige boliger og andelsboliger. Behovet og mulighederne for efterfølgende at afsætte yderligere investeringsramme, således at også disse boligtyper kan opnå tilskud til privat byfornyelse, vil løbende blive vurderet. Kommunerne kan ved oprettelse af en kommunal rådgivningstjeneste for privat byfornyelse opnå statsrefusion for 50 pct. af nærmere fastsatte udgifter, som den kommunale rådgivningstjeneste har afholdt i forbindelse med private byfornyelsesprojekter i kommunen. Det skønnes, at den statslige refusion årligt vil udgøre omkring 2 mill. kr. De statslige udgifter dækkes ved en årlig reduktion af rammen med 4 mill. kr.

Som nævnt kan 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.

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

Tilsagnsrammen for årene 1993-95 var i alt 5.100 mill. kr. Hermed forventes et bortfald af restramme på ca. 2.100 mill. kr. for perioden 1993-95. Den bortfaldne restramme forudsættes at indgå i den fortsatte tilsagnsgivning efter 1995. Tilsagnsrammen for såvel 1996 som 1997 er på 800 mill. kr. Fra 1998 og frem antages rammen ligeledes at udgøre 800 mill. kr. pr. år. Der er forudsat en gennemførelsestid på et år.