

Til lovforslag nr. L 166. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 27. april 1989

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om realkreditinstitutter, lov om indeksregulerede realkreditlån og byggeloven

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt. To af disse spørgsmål og ministerens besvarelse af disse er optrykt som bilag til betænkningen.

Udvalget har modtaget skriftlige henvendelser fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,
Boligselskabernes Landsforening,
Byfornylsesselskabet Danmark,
Kommunernes Landsforening,
Kreditforeningen Danmarks byfornylelsesudvalg,
Københavns Boligkommission og
Lejernes Landsorganisation.

Der af boligministeren stillet ændringsforslag, hvorom der henvises til de ledsagende bemærkninger.

Boligministeren har over for udvalget oplyst, at den nuværende bestemmelse i byfornylelseslovens § 3, stk. 1, indeholder en række opregninger, på meget forskellige detaljeringssniveauer, af, hvilke normer med hensyn til vedligeholdelse, sikkerhed og moderne bekvemmeligheder en bygning/bolig skal opfylde for at kunne anses for tidssvarende. I medfør af lovens § 3, stk. 2, er der udstedt en bekendtgørelse om kvalitetsnormer for beboelsesejendomme,

der fastsætter supplerende normer vedrørende bygningens energiforbrug, brandsikring, el-installationer og afhjælpning af mangler, der gør bygningen kondemneret, samt indvendige vedligeholdelsesmangler.

De omhandlede normer danner overgrænsen for, hvilke foranstaltninger der kan udføres for at gøre en bygning/bolig tidssvarende som led i gennemførelsen af en byfornylelses- eller boligforbedringsbeslutning, og hvilke foranstaltninger der som følge heraf kan finansieres og støttes efter byfornylelseslovens regler. Det samme gælder krav, der lovligt kan stilles som vilkår for en byggetilladelse.

Der er ikke i loven fastsat nogen indbyrdes prioritering af de pågældende normkrav, og der er heller ikke hjemmel til at foreskrive en sådan.

Ved den i lovforslaget indeholdte nykonstruktion af lovens § 3 foreslås denne ændret fra en detaljeret bestemmelse med specifikke krav til at være en overordnet (ramme)bestemmelse med hjemmel til at fastsætte mere detaljerede regler. Samtidig foreslås der indført hjemmel til at fastsætte regler om en prioriteret rækkefølge af bygnings- og boligforbedringsindsatsen til sikring af, at ejendomme efter endt renovering befinder sig på et vist minimumsniveau. Dog foreslås det fastsat i loven, som udtryk for den øverste prioritering, at der i ejendomme, der

omfattes af en byfornylses- eller boligforbedringsbeslutning, under alle omstændigheder skal ske afhjælpning af sundheds- eller brandfarlige forhold senest i forbindelse med, at ejendommens øvrige mangler vedrørende istandsættelse, vedligeholdelse eller forbedring udbedres.

Boligministeren har over for udvalget tilkendegivet, at der med den foreslåede ændring af byfornylseslovens § 3 ikke tilsigtes nogen sænkning af de eksisterende overgrænser for, hvilke byfornylsesforanstaltninger der kan udføres for at gøre en bygning/bolig tidssvarende, jf. herunder for så vidt angår niveauet for energibesparende foranstaltninger boligministerens besvarelse af udvalgets spørgsmål 6 sidste afsnit. Der er således med den foreslåede ændring ikke sigtet mod en sænkning af den standard, byfornyelse skal gennemføres i.

I lovforslagets § 1, nr. 10, er der foreslået en adgang for kommunalbestyrelsen til i en byfornylsesbeslutning at foreskrive, at der på visse betingelser kan gennemføres ombygning af erhversejendomme til beboelse.

I ejendomme med blandet beboelse og erhver er der i medfør af ejerlejlighedsloven ingen adgang til ejerlejlighedsopdeling (medmindre ejendommen er opført efter 1966), og der kan, når ombygningsarbejderne er udført, efter omstændighederne være tale om fortrinslejerettigheder for tidligere beboere samt tilbudspligt til lejerne til overtagelse af ejendommen på andelsbasis.

I erhversejendomme uden iblandet beboelse (rene erhversejendomme) eksisterer der ifølge sagens natur ikke nogen tidligere beboere, som efter byfornylseslovens § 14, stk. 2, ville have fortrinsret til at leje en bolig i den ombyggede erhversejendom.

Opdeles den ombyggede (rene) erhversejendom i medfør af ejerlejlighedsloven derved, at de nyindrettede beboelser udstykkes i hver sin ejerlejlighed, kolliderer dette således ikke med nogen fortrinslejerettigheder. Samtidig ville der ikke være nogen pligt til at søge dannet en andelsboligforening efter lovens § 14, stk. 3, da denne pligt ikke gælder for ejen-

domme med færre end 6 boliger (hver ejerlejlighed udgør en selvstændig ejendom).

En kommune, der måtte have gennemført ombygning til beboelse af en (ren) erhversejendom, vil således have mulighed for at opdele og sælge boligerne som ejerboliger, at udleje boligerne på almindelig vis (herunder at afhænde ejendommen som udlejningsejendom) eller at søge dannet en almennyttig eller privat andelsboligforening til overtagelse af ejendommen.

Boligministeren har over for udvalget tilkendegivet, at Boligministeriet vil henlede kommunernes opmærksomhed på betydningen af et varieret boligudbud i den enkelte kommune bl.a. med henblik på løsning af egne boligbehov. I øvrigt vil boligministeren over for kommunerne redegøre for den betydning, det har for ansættelsen af værdien af den færdigombyggede ejendom, hvilken status (som ejerboliger, udlejningsboliger eller andelsboliger) der vælges for den pågældende ejendom – og dermed for størrelsen af det såkaldte ombygnings-tab.

Samtidig med offentliggørelsen af et forslag til byfornylsesbeslutning skal kommunalbestyrelsen i henhold til byfornylseslovens § 9, stk. 5, udsende forslaget til de ejere og lejere, der berøres af forslaget. Forslaget skal efter samme bestemmelse være ledsaget af bl.a. oplysning om reglerne for erstatningsboliger og økonomisk støtte til betaling af husleje og boligindskud m.v. Bestemmelsen er nærmere uddybet i Boligstyrelsens cirkulære af 30. juni 1987 om byfornylses- og boligforbedringsbeslutningers tilvejebringelse m.v., pkt. 1.2.3. Det oplyses heri bl.a., at Boligstyrelsen har udfærdiget en pjece, »Erstatningsboliger, økonomisk støtte til højere husleje«, som stilles til rådighed for opfyldelsen af denne informationspligt.

Det har været fremført, at den nævnte regel i visse tilfælde ikke har været helt korrekt efterlevet.

Boligministeren har over for udvalget tilkendegivet, at Boligministeriet vil henlede kommunernes opmærksomhed på, at informationspligten i forbindelse med offentliggørelse af

forslag til byfornyelsesbeslutninger m.v. nøje overholdes.

I medfør af lovforslagets § 1, nr. 24 og 90, er det foreslået, at ryddede grunde og ombyggede ejendomme, som et byfornylsesselskab eller en kommune har skullet råde over i henhold til en byfornyelsesbeslutning eller en saneringsplan, som hovedregel skal søges afhændet ved offentligt udbud. Hovedreglen gælder dog efter bestemmelsen ikke, hvis afhændelse af ejendommen sker i medfør af byfornyelseslovens §§ 14-18. Det vil bl.a. sige ved etablering af en privat eller almennyttig andelsboligforening, der overtager ejendommen efter den i loven foreskrevne procedure og på de i loven fastsatte vilkår. Sker afhændelsen ikke i medfør af lovens §§ 14-18, kan kommunalbestyrelsen dog efter bestemmelsen i særlige tilfælde beslutte anden afhændelses måde.

Boligministeren har over for udvalget tilkendegivet, at der med den sidstnævnte undtagelsesbestemmelse ønskes åbnet mulighed for, at en kommunalbestyrelse ud fra en helhedsvurdering kan lade særlige forhold være afgørende for, hvordan de bedste afhændelsesvilkår må anses at være for en given ejendom, idet det tillægges væsentlig betydning, at kommunerne kan disponere i overensstemmelse med den enkelte kommunes boligbehov og planmæssige forudsætninger.

En kommunalbestyrelse kan således især lægge vægt på boligsociale forhold, således at kommunalbestyrelsen ved valg af anden afhændelses måde søger at imødekomme eksempelvis behovet for boliger til nærmere definerede husstandstyper, der ikke skønnes at have mulighed for at løse egne boligbehov ved overtagelse af ejendommen på markedsvilkår. Det kan f.eks. dreje sig om at sikre egnede boliger til unge, ældre eller personer med handicap.

Også planmæssige forhold bør kunne føre til, at en kommunalbestyrelse ud fra en helhedsvurdering kan beslutte anden afhændelses måde end offentligt udbud. Det kan tænkes, at det med baggrund i koordinationen mellem en lokalplan og en byfornyelsesbeslutning kan være hensigtsmæssigt på et tidligt tidspunkt i processen at indgå principforhånds aftale vedrørende

disponeringen af en ryddet grund eller en ombygget ejendom.

I lovforslagets § 1, nr. 39, foreslås perioden (i den gældende lovs § 44 og 44 a) på 3 måneder, inden for hvilken en beboer, hvis bolig vil være ubeboelig i ombygningsperioden, alene har krav på anvisning af midlertidig erstatningsbolig, forlænget til 6 måneder. Forslaget er medtaget bl.a. på foranledning af de sanerende og byfornyende selskaber og kommuner for at mindske problemerne med at fremskaffe det tilstrækkelige antal varige erstatningsboliger, idet det i praksis har vist sig vanskeligt i visse ombygningssager at holde ombygningsperioden under 3 måneder.

I boligministerens besvarelse af udvalgets spørgsmål 3, ad 8, er der redegjort for, at lejebetalingen i den midlertidige erstatningsbolig ikke kan overstige lejen i den hidtidige bolig.

Er den midlertidige erstatningsbolig ringere end den hidtidige bolig, men er lejen i erstatningsboligen højere end i den hidtidige bolig, eksempelvis ved midlertidig genhusning på hotel eller lignende, skal beboeren dog fortsat betale (maksimalt) den hidtidige leje. Dette har været fremført som en urimelighed over for de midlertidigt genhusede beboere, og i tilslutning hertil har det været på tale at yde disse beboere en økonomisk kompensation navnlig under hensyn til, at den midlertidige genhusningsperiode, hvis lovforslaget vedtages, kan vare op til 6 måneder.

Boligministeren har over for udvalget tilkendegivet, at Boligministeriet vil henstille til kommunerne og selskaberne, at de ved midlertidig genhusning ikke anviser midlertidige erstatningsboliger, der må anses for ringere end beboernes hidtidige boliger, medmindre de enten er billigere (og lejen i øvrigt er rimelig), eller det sker med beboernes udtrykkelige accept. Boligministeriet vil samtidig henstille, at forlængelsen fra de 3 til 6 måneder ikke medfører, at tempoet i byfornyelsesarbejdet sættes ned. For beboerne er det tværtimod ønskeligt, at man bestræber sig på at gøre den midlertidige genhusningsperiode så kort som overhovedet muligt.

I forlængelse af de fremførte synspunkter omkring en eventuel (ny) revisionsbestemmelse

i byfornyelsesloven har boligministeren endelig over for udvalget tilkendegivet, at det findes mest hensigtsmæssigt, at fremtidige ændringer i loven tilvejebringes ved fremsættelse af lovforslag herom for Folketinget i forbindelse med, at behov for sådanne ændringer opstår. Boligministeren vil med sigte herpå regelmæssigt orientere udvalget om udviklingen inden for byfornyelsesområdet og de på denne baggrund konstaterede behov for tilpasning, forenkling eller smidiggørelse af lovens bestemmelser, eventuelt inden for nærmere afgrænsede emneområder.

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af Fremskridtspartiets medlem) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et mindretal inden for flertallet (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) bemærker, at mindretallet finder det rigtigt, at der ved denne lovrevision alene foretages begrænsede justeringer, da det er et meget sparsomt erfaringsgrundlag, vi på nuværende tidspunkt har som baggrund for revisionen.

Mindretallet havde til gengæld fundet det hensigtsmæssigt at indsætte en ny revisionsparagraf i loven, så Folketinget havde tilkendegivet viljen til at foretage en ny revision på et senere tidspunkt.

Denne revision bør forberedes ved, at alle de involverede parter i byfornyelsen inddrages for at nyttiggøre de indvundne erfaringer og sikre, at helheden i byfornyelsesindsatsen fortsat bliver fastholdt.

Dette arbejde vil samtidig sikre, at ikke blot teoretiske overvejelser, men praktiske erfaringer med byfornyelsesloven danner grundlag for næste revision.

Et *mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Mindretallet bemærker i øvrigt, at lovforslaget skulle være en forenkling, men det er ikke tilfældet. I mange tilfælde er der oven i købet tale om, at reglerne bliver mere indviklede, end

de allerede er i øjeblikket. Der bliver heller ikke tale om mindre bureaukrati, sådan som boligministeren har sagt. Der bliver sikkert tale om det modsatte.

I lovforslagets bemærkninger tales der om, at der skulle være 375.000 boliger med installationsmangler. I henhold til Ølgaardudvalgets undersøgelser af byfornyelsesbehovet er der kun ca. 127.000 lejligheder.

Under udvalgsarbejdet har det heller ikke været muligt at få boligministeren til at komme med ændringsforslag, som ville indskrænke kommunernes ret til at råde over ejendommene. De argumenter, ministeren har anvendt i sin besvarelse af spørgsmål 11, er ikke gode nok. I stedet for kommer hun med søgte forklaringer om, hvorfor det er nødvendigt for kommunerne at råde over ejendommene ved væsentlige ombygninger og nedrivninger.

Ministerens skulle hellere have indtaget det standpunkt, at hvor en privat grundejer selv ville løse problemerne i forbindelse med byfornyelse, skulle der ikke lægges hindringer i vejen herfor. De ejendomme, som kommunerne herigennem kommer til at råde over, bliver ofte overdraget til almennyttige boligselskaber med alle de uhyrligheder, som dette medfører.

Det er også aldeles uacceptabelt, at grundejere tvinges til at finansiere ved hjælp af indeksbelåningen, som i mange tilfælde vil hindre en senere omprioritering, eventuelt i forbindelse med ejerskifte. Det bevirker, at grundejerne bliver bastet og bundet til ejendommen.

Ministerens er kommet med et ændringsforslag, hvorefter indeksslånene kun rykker for optagelse af lån til realkreditinstitutter og grundejernes investeringsfond. Dette er uacceptabelt, bl.a. i forbindelse med et senere ejerskifte, også fordi den friværdis, en grundejer måtte have i en ejendom, inden byfornyelsesprocessen sættes i gang ved hjælp af indekseringen, spises op.

Med hensyn til hele finansieringsdelen, lovforslagets kapitel 7, har ministeren indrømmet, at reglerne både er meget uoverskuelige og meget besværlige at håndtere i det praktiske liv. Fremskridtspartiet har opfordret ministeren til at lade hele kapitlet skrive om. Det har ministeren ikke villet gøre til trods for, at alle de perso-

ner, som i praksis skal leve med den her lov og arbejde efter den, har utrolig svært ved at over-skue reglerne, og det afholder i mange tilfælde grundejere fra overhovedet at give sig i kast med byfornyelse. De opgiver simpelt hen på forhånd, fordi de ikke kan finde ud af reglerne. Fremskridtspartiet er modstander af den her form for offentligt tilskud til byfornyelse.

Fremskridtspartiet er ikke modstander af byfornyelse og er også indstillet på, at der i visse tilfælde må ydes offentligt tilskud, for at lejerne fortsat kan bo i ejendommen efter endt modernisering. Men Fremskridtspartiet har den helt klare opfattelse, at disse eventuelle tilskud skal gives efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde og ikke som et generelt tilskud til dem, der ejer ejendommene. Tilskuddene skal gives til dem, der bor i lejlighederne.

Den lejeforhøjelse, der bliver tale om efter dette lovforslag efter en endt ombygning og modernisering, er også så lille, at en lejer kan flytte ind i en fuldt moderniseret og ombygget lejlighed og i de første fem år efter ombygningen bo for næsten samme leje, som vedkommende betalte før ombygningen. Det giver en skævhed og en forvridding i huslejeniveauet, idet naboerne i ejendommen på den modsatte side af gaden, som ikke er byfornyet, bebor en gammel nedslidt umoderne lejlighed og alligevel betaler en husleje, som er næsten lige så stor som den, der betales på den modsatte side af gaden for en total ombygget og moderniseret lejlighed. Dette er aldeles urimeligt.

Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af FP):

Til § 1

1) Efter nr. 41 indsættes som nyt nummer:

»01. Efter § 56 indsættes i *kapitel VI*:

»§ 56 a. Skal kommunalbestyrelsen efter en beslutning efter denne lov råde over en ejendom, er ejeren af ejendommen berettiget til godtgørelse af afholdte, rimelige udgifter til sikring af ejendommen efter § 30 a.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Boligministeren kan dog optage en sag til behandling, når det skønnes, at sagen er af principiel betydning.

Stk. 3. Godtgørelse efter stk. 1 udbetales af kommunen.««

2) I den under *nr. 57* foreslåede affattelse af lovens § 62, *stk. 2*, udgår *2. pkt.*, og i stedet indsættes:

»For private andelsboliger kan kommunalbestyrelsen ved fastsættelsen af brugsværdien før forbedring bortse helt eller delvis fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, og som overstiger lejeværdien for tilsvarende hus eller husrum. For boliger ejet af et almennyttigt boligselskab, jf. § 2 i lov om boligbyggeri, kan kommunalbestyrelsen ved fastsættelsen af leje- og brugsværdien før forbedring bortse fra boligafgiftsforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, og som overstiger den leje, der kan opkræves efter § 7 i lov om boligbyggeri. For private udlejningsboliger kan kommunalbestyrelsen som led i udmålingen af den offentlige støtte indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af beslutning efter § 10, stk. 1, for huslejenævn henholdsvis boligret med krav om nedsættelse af lejen til det lejedes værdi.«

3) I den under *nr. 90* foreslåede affattelse af lovens § 90, *stk. 17*, indsættes efter »§ 30 a,«: »§ 56 a,« og som *2. pkt.* indsættes:

»Udgifterne til godtgørelse efter § 56 a afholdes af den sanerende og kan medregnes som saneringsudgifter efter saneringslovens § 32, stk. 1.«

Til § 3

4) *Nr. 1* affattes således:

»1. § 1, *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Panteretten for lån til det i § 59, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring nævnte

formål, hvortil der er ydet eller ydes offentlig garanti, rykker uden særskilt påtegning tilbage for nedenstående senere lån med tinglyst pantet i ejendommen:

- a) indeksregulerede realkreditlån efter denne lov,
- b) realkreditlån efter lov om realkreditinstitutter og
- c) lån ydet af Grundejernes Investeringsfond, jf. §§ 58 og 59 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

Til § 5

5) I stk. 1 indsættes efter »1. januar 1989«: », og § 1, nr. 77, træder først i kraft den 1. januar 1990. Indtil den 1. januar 1990 betales eventuelt vederlag til de i § 1, nr. 77, nævnte medlemmer af byfornyelsesnævnene af amtskommunen, i hovedstadsområdet dog af Hovedstadsrådet«.

Bemærkninger

Til nr. 1 og 3

Efter lovforslagets § 1, nr. 30, kan kommunalbestyrelsen bl.a. træffe afgørelse om, at en ejendom, der er omfattet af en byfornyelsesbeslutning, skal sikres mod besættelse, hvis ejendommen er helt eller delvis rømmet.

Kommunalbestyrelsen kan f.eks. påbyde ejeren at foretage nedrivning eller en forsvarlig afspærring af ejendommen. Påbudet kan eksempelvis bestå i, at ejeren skal sikre ejendommens døre og vinduer ved tilsømning eller opsætning af plader på døre og vinduer.

Udgifter, som ejeren har haft til gennemførelse af sådanne foranstaltninger, vil typisk ikke forøge ejendommens værdi og vil derfor ikke give sig udslag i en højere salgspris eller ekspropriationserstatning, når kommunen skal råde over ejendommen med henblik på at gennemføre beslutningen.

Det findes ikke rimeligt, at ejeren skal lide et tab på disse foranstaltninger i de tilfælde, hvor ejendommen skal afstås, fordi kommunen i medfør af byfornyelsesbeslutningen skal råde over ejendommen. Det foreslås derfor, at kom-

munen godtgør ejeren de rimelige udgifter, der er afholdt til sikringen af ejendommen efter § 30 a.

Udgifter til gennemførelse af kommunalbestyrelsens påbud om sikring af en ejendom mod besættelse vil typisk være af ubetydelig størrelse i forhold til udgifterne til den senere istandsættelse af ejendommen i overensstemmelse med byfornyelsesbeslutningen. Hertil kommer, at kommunalbestyrelsen ved afgørelse af, i hvilket omfang en ejendom skal sikres mod besættelse, vil være bekendt med, at der til ejere af ejendomme, som kommunalbestyrelsen efter byfornyelsesbeslutningen skal råde over, skal ydes en godtgørelse af afholdte, rimelige sikringsudgifter.

På denne baggrund foreslås det i overensstemmelse med regeringens afbureaukratiseringsbestræbelser, at kommunalbestyrelsens afgørelse om godtgørelse af rimelige sikringsudgifter, i lighed med, hvad der gælder for godtgørelser efter §§ 40, 45 og 47, ikke skal kunne indbringes for anden administrativ myndighed, men at boligministeren dog skal kunne optage principielle sager til behandling.

Kommunens udgifter til godtgørelse er efter den foreslåede bestemmelse omfattet af § 57, stk. 1, og refunderes derfor af staten med 50 pct., jf. § 66, stk. 3.

Efter lovforslagets § 1, nr. 90, omfatter bestemmelserne om sikring af en ejendom mod besættelse også ejendomme omfattet af en godkendt saneringsplan.

For at gøre reglerne i saneringsloven og byfornyelsesloven ensartet på det her omhandlede område er det derfor foreslået, at byfornyelseslovens godtgørelsesbestemmelse for afholdte, rimelige sikringsudgifter skal finde tilsvarende anvendelse for saneringsejendomme, hvor den sanerende skal råde over ejendommen.

Til nr. 2

I lovforslagets § 1, nr. 57, er det foreslået, at kommunalbestyrelsen får adgang til for private andelsboligforeninger at fastsætte en boligafgift før forbedring, som kan anvendes ved ud-

målingen og fordelingen af støtten ved henholdsvis værdiforøgende og tabsgivende foranstaltninger. Baggrunden for forslaget er at undgå, at private andelsboligforeninger før forbedringens gennemførelse hæver boligafgiften med henblik på at få så stor en del af ombygningssudgifterne som muligt dækket som tab.

I ændringsforslaget foreslås denne adgang udvidet med en parallel adgang omfattende almennyttige boliger og private udlejningsboliger. Fastsættelsen af lejen og brugsværdien før forbedring foreslås ligeledes ændret, således at kommunalbestyrelsen for private andelsboliger og boliger ejet af et almennyttigt boligselskab ved udmålingen af støtten kan bortse fra forhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før den offentlige bekendtgørelse af byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutningen efter § 10, stk. 1, og som overstiger lejeværdien for tilsvarende hus eller husrum, henholdsvis den leje, der kan opkræves efter § 7 i lov om boligbyggeri.

For private udlejningsboliger vil det fortsat være den faktiske husleje før forbedringen, som er gældende, men kommunalbestyrelsen får adgang til at indbringe lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 18 måneder før bekendtgørelsen af beslutningen efter § 10, stk. 1, for huslejenævn eller boligret med krav om nedsættelse af lejen til det lejedes værdi efter lejelovgivningens regler herom. I det omfang kravet følges, vil den faktiske leje før forbedringen således i medfør af ændringsforslaget blive nedsat med virkning for den fremtidige lejebetaling. Lejeforhøjelser, som er gennemført indtil 1 år før huslejenævnets kendelse, kan herudover af lejeren kræves tilbagebetalt, jf. § 17, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Med tidsbegrænsningen på 18 måneder før bekendtgørelsen af byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutningen efter § 10, stk. 1, søges det sikret, at kommunalbestyrelsen kun kan bortse fra leje- eller boligafgiftsforhøjelser, der har en sådan tidsmæssig sammenhæng med den senere trufne beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, at forsøg på at påvirke byfornyelsesstøttens sammensætning ikke kan afvises.

Til nr. 4

I lovforslagets § 3, nr. 1, er det foreslået, at den rykningsklausul, der gælder for indekslån, der i private udlejningsejendomme finansierer ombygningstabet, også skal gælde for tabsindekslån i andre udlejningsejendomme (kommunale såvel som almennyttige) og andelsboliger. Efter lovforslaget rykker tabsindekslånet tilbage for al senere låneoptagelse med pant i ejendommen.

For at begrænse det offentlige tab for garantier ydet af staten for tabsindekslån uden samtidig at hindre, at der i byfornyeede ejendomme senere kan finansieres vedligeholdelses- og opretningsarbejder på rimelige lånevilkår, og at ejerskifte ligeledes kan lånefinansieres på rimelige vilkår, foreslås det at begrænse rykningsklausulens anvendelsesområde. Tabsindekslånet skal efter ændringsforslaget således kun rykke for lån ydet af realkreditinstitutter samt lån til private udlejningsejendomme fra Grundejernes Investeringsfond.

Til nr. 5

Med virkning pr. 1. januar 1990 nedlægges Hovedstadsrådet, jf. lov nr. 191 af 29. marts 1989 om ophævelse af lov om et Hovedstadsråd. I medfør af lov nr. 192 af 29. marts 1989 om ændring af forskellige lovbestemmelser som følge af nedlæggelsen af Hovedstadsrådet skal i hovedstadsområdet amtsrådene, henholdsvis Københavns og Frederiksberg Kommuner, efter samme dato stille de fornødne lokaler til rådighed m.v. for byfornyelsesnævnene i hovedstadsområdet samt afholde de udgifter, som nævnenes virksomhed medfører. Der kan herunder tillægges nævnsmedlemmerne vederlag for deres virksomhed.

Nærværende lovforslag indeholder i § 1, nr. 77, en bestemmelse, hvorefter adgangen til at vederlægge nævnsmedlemmerne, bortset fra formanden for nævnet, der skal vederlægges af staten, jf. § 1, nr. 76, allerede fra lovforslagets ikrafttræden, den 1. juli 1989, i hovedstadsområdet overgår til amtskommunerne, henholdsvis Københavns og Frederiksberg Kommuner.

For at koordinere vederlagsbestemmelsen (vedrørende nævnsmedlemmer bortset fra formanden) med datoen for Hovedstadsrådets nedlæggelse går det stillede ændringsforslag ud på at udskyde ikrafttrædelsen af § 1, nr. 77, til

den 1. januar 1990, således at eventuelt vederlag til de øvrige medlemmer af byfornyelsesnævne fortsat i hovedstadsområdet betales af Hovedstadsrådet indtil udgangen af 1989.

Lizzie Lichtenberg (KF) Hans Kofoed (KF) Pernille Sams (KF)

Mejdahl (V) nfm. Traberger Smidt (V) Kirsten Jacobsen (FP) Jørgen Estrup (RV)

Bollmann (CD) Lysholm Christensen (KRF) Svend Andersen (S)

Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S) Torben Lund (S) Lissa Mathiasen (S)

Holger K. Nielsen (SF) Bjørn Poulsen (SF) Pelle Voigt (SF)

To af udvalget stillede spørgsmål og ministerens besvarelse heraf

Spørgsmål 3:

Ministerens kommentarer udbedes til henvendelsen fra Kreditforeningen Danmarks Byfornyelsesudvalg og Kommunernes Landsforening (bilag 6).

Svar:

Byfornyelsesudvalgets og Landsforeningens fælles henvendelse er opdelt i 10 punkter, der vil blive omtalt nedenfor:

Ad 8. Forlængelse af midlertidig genhusning bør suppleres med bestemmelser, så lejeren holdes skadesløs

Byfornyelsesudvalget og Landsforeningen henstiller at supplere reglerne om midlertidig genhusning med bestemmelser, der sikrer, at lejeren holdes skadesløs, f.eks. gennem midlertidig lejenedsættelse eller ved at tilbyde lejeren permanent genhusning efter gældende regler.

Efter byfornyelseslovens § 44 kan udlejeren ikke opsig lejeren til fraflytning, såfremt lejigheden i højst 3 måneder er ubeboelig på grund af forbedringsarbejdernes gennemførelse. Udlejeren kan derimod forlange, at lejeren midlertidigt overtager en anden bolig, som anvises af kommunalbestyrelsen.

I Boligstyrelsens cirkulære af 26. november 1985 om erstatningsboliger m.v. pkt. 3.5.1 anføres, at »såfremt lejeren har fået anvist en midlertidig bolig og lejen for den midlertidige bolig overstiger lejen for den hidtidige bolig, betaler kommunalbestyrelsen forskellen. Herudover betaler kommunalbestyrelsen udlejeren den manglende lejeindtægt med fradrag af sparede

driftsudgifter«. Lejeren skal således alene betale den husleje, der gælder i den midlertidige bolig, dog maksimalt den hidtidige huslejebetaling.

Der er derfor ikke som foreslået behov for at supplere de gældende bestemmelser om midlertidige erstatningsboliger.

Spørgsmål 6:

Vil den foreslåede affattelse af § 3, stk. 1, nr. 4, betyde, at indsatsen for energibesparende foranstaltninger i den fremtidige byfornyelse vil blive svækket?

Svar:

Den foreslåede affattelse af § 3, stk. 1, nr. 4, i lovforslaget er næsten identisk med den nugældende bestemmelse og betyder ingen ændringer i omfang eller niveau vedrørende indsatsen for energibesparende foranstaltninger i den fremtidige byfornyelse.

Til uddybning af bl.a. den nugældende bestemmelse i byfornyelsesloven om bygnings energiforbrug er der udarbejdet en bekendtgørelse om »visse kvalitetsnormer for beboelsesejendomme m.v., jf. lov om byfornyelse og boligforbedring«. Bekendtgørelsen fastslår som udgangspunkt, at bygninger, der istandsættes i forbindelse med byfornyelse og boligforbedring, skal søges bragt op på det energimæssige niveau, der kræves, for at der kan udstedes energiattest, jf. Byggestyrelsens bekendtgørelse om varmesyn m.v.

Det er hensigten, at denne bekendtgørelses bestemmelser om bygnings energiforbrug niveau-mæssigt skal fastholdes.