



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

26. marts 2009

Besvarelse af spørgsmål 27 ad L 166 stillet af Boligudvalget den 25. marts 2009 efter ønske fra Nanna Westerby (SF).

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes redegøre for fordele og ulemper ved puljen til aftalt boligforbedring, der blev afskaffet i 2004, herunder hvor god denne ordning var til at sikre en renoveringsaktivitet i den private udlejningssektor, og ministeren bedes sammenligne denne ordning med L 166.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

Velfærdsministeriet har oplyst følgende, hvilket jeg kan henholde mig til:

”Ordnningen aftalt boligforbedring var overordnet set kendetegnet ved:

- Tilsagn om støtte blev givet på grundlag af en konkret aftale mellem udlejer og lejer om, hvilke arbejder der skulle gennemføres.
- Tilskud udgjorde 50 pct. af huslejestigningen dog maksimalt 10.000 kr. pr. bolig i 8 år, hvorefter tilskuddet blev nedtrappet over en periode på 8 år.
- Ordningen blev administreret af kommunerne, som inden aftalens indgåelse skulle lave en obligatorisk beregning af huslejekonsekvensen til beskyttelse af den enkelte lejer. Kommunen kunne forlange nødvendige oplysninger og dokumentation, herunder om arbejderne art.
- Kriterierne for prioritering af ansøgninger blev fastsat af kommunerne, herunder hvilke typer af arbejder en ansøger kunne opnå støtte til. I praksis var der tale om både udvendige og indvendige arbejder.
- Ordningen byggede ikke på lejelovgivningens sondring mellem forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, idet aftalte vedligeholdelsesarbejder medførte lejeforhøjelse. Dette betød, at alle udgifter - med fradrag af støtten - blev afholdt af lejerne gennem lejeforhøjelser.

Vurdering af ordningen

Det fremgår bl.a. af vurderingen af ordningen om aftalt boligforbedring i ”Analyse af byfornyelsesområdet, 2002” udarbejdet af Finansministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet, at aftalt boligforbedring var en aftalebaseret ordning, som var lavt subsidieret.

De arbejder, der blev gennemført, var som hovedregel mindre omfattende forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder og ikke opretning af direkte vedligeholdelseefterslæb.

Udlejningsejendomme fik gennemført omfattende renoveringer. Arbejderne fordelte sig på facader, tag, installationer, bad, køkken og andet.

Ordningens incitamentsstruktur bevirkede, at støtten i vid udstrækning blev givet til arbejder, som ellers ikke ville være blevet gennemført. I analysen kunne det således konstateres, at lejerne havde et incitament til at indgå aftaler om forbedringsarbejder, der ellers ikke ville blive gennemført. Udlejerne havde incitament til at indgå aftale om vedligeholdelsesarbejder, fordi det var muligt at aftale huslejeforhøjelser for arbejder, udlejerens ellers skulle have finansieret helt eller delvist.

Renoveringsaktiviteten

Investeringsrammen for aftalt boligforbedring gav i perioden 1998-2001 anledning til boligforbedring af godt 3.000 boliger årligt, heraf gennemsnitligt ca. 1.650 private udlejningsboliger.

Udgifterne til boligforbedringsarbejderne i udlejningsejendomme fordelte sig med ca. 24 pct. til staten, 69 pct. til lejerne og 6 pct. til Grundejernens Investeringsfond, som bidrog med et årligt tilskud til ordningen.

Den gennemsnitlige boligforbedringsudgift pr. udlejningsbolig udgjorde knap 110.000 kr.

Sammenligning mellem aftalt boligforbedring og L166

Aftalt boligforbedring	L166
Tilsagn om støtte blev givet på grundlag af en konkret aftale mellem udlejer og lejer om, hvilke arbejder der skulle gennemføres.	Lejeren beslutter, hvilke arbejder der skal gennemføres indenfor positivlisten.
Tilskud udgjorde 50 pct. af huslejestigningen dog maksimalt 10.000 kr. pr. bolig i 8 år, hvorefter tilskuddet blev nedtrappet over en periode på 8 år.	Tilskud udgør: - 40 pct. af arbejdslønnen, maksimalt 15.000 kr. pr. bolig og - 20 pct. af materialeudgiften til visse energibesparende materialer, maksimalt 10.000 kr. pr. bolig.
Ordningen blev administreret af kommunerne, som inden aftalens indgåelse skulle lave en	Ordningen administreres centralt af staten - EBST.

<p>obligatorisk beregning af huslejekonsekvensen til beskyttelse af den enkelte lejer.</p> <p>Kommunen kunne forlange nødvendige oplysninger og dokumentation, herunder om arbejdernes art.</p>	<p>EBST kan forlange oplysning og dokumentation i forbindelse med behandling af sagen.</p>
<p>Kriterierne for prioritering af ansøgninger blev fastsat af kommunerne, herunder hvilke typer af arbejder en ansøger kunne opnå støtte til.</p> <p>I praksis var der tale om både udvendige og indvendige arbejder.</p> <p>Kommunen kontrollerede arbejdernes art.</p>	<p>Støtteberettigede arbejder fastsættes centralt i en bekendtgørelse.</p> <p>Kun indvendige arbejder er omfattet af ordningen.</p> <p>EBST kontrollerer arbejdernes art.</p>
<p>Ordningen byggede ikke på lejelovgivningens sondring mellem forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, idet aftalte vedligeholdelsesarbejder medførte lejeforhøjelse. Dette betød, at alle udgifter - med fradrag af støtten - blev afholdt af lejerne gennem lejeforhøjelser.</p>	<p>Alle udgifter afholdes af lejerne inden for deres råderet.”</p>