

te højt forrentede realkreditlån med lån med en lavere ydelse.

Det foreslås derfor, at der skabes mulighed for, at ejere af ejendomme, der modtager rentesikring efter saneringsloven, kan omprioritere, således at beboerne efter aftrapningen af den offentlige støtte opnår lavest mulig egenbetaling, og hvor renten er på et sådant niveau, at staten opnår besparelser på udgiften til rentesikring.

Det overordnede princip for omprioritering af lån, hvortil der ydes rentesikring vil være, at omprioriteringslånets løbetid ikke må overstige de indfrielede låns restløbetid. Ved omprioriteringen må låntageren ikke opnå et kontantprovenu, men der kan til omprioriteringslånet lægges eventuelle kurstab og transaktionsomkostninger i forbindelse med omprioriteringen, såsom stempeludgifter, tinglysning, evt. nyt indskud m.v.

I tilfælde af omprioritering vil rentesikringen blive videreført efter de hidtil gældende regler. Dette indebærer, at støtten til omprioriteringslånene beregnes på grundlag af det niveau for rentesikringens størrelse, som på grundlag af aftrapningen af rentesikringen er gældende på omprioriteringstidspunktet.

Efter forslaget overføres kommunegarantien til omprioriteringslånene, således at der ydes samme procentvise kommunale garanti som for de indfrielede lån. Overstiger restgælden på omprioriteringslånene de indfrielede låns restgæld som følge af kurstab, yder kommunalbestyrelsen således samme procentvise garanti for denne del af lånene.

Den foreslåede bestemmelse svarer i princippet til bestemmelserne om omprioritering i § 56 a i boligbyggeriloven.

I stk. 21 foreslås af hensyn til forbruget af administrative ressourcer, at der fastsættes et minimumsbeløb på 1.000 kr. årligt pr. ejendom som grænse for, hvad Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning på statskassens vegne skal udbetale til den enkelte rentesikringsmodtager.

Ad stk. 22 og 23

I forbindelse med gennemførelsen af ombygninger i henhold til saneringsloven kan kommunalbestyrelsen i henhold til saneringslovens § 47 a, stk. 1, yde garanti for byggelån, såfremt byggesagen ikke vil kunne gennemføres uden garanti.

Efter ombygningen skal byggelånet nedbringes med provenuet af et realkreditlån, eventuel saneringstabserstatning samt rentesikring. Rentesikringen udbetales i henhold til saneringslovens § 52, stk. 4, med tilbagevirkende kraft til skæringsdagen uden forrentning, idet der ikke er hjemmel hertil.

Realkreditlånet vil ofte ikke kunne hjemtages til nedbringelse af byggelånet før rentesikringen udbetales, idet ejeren ikke har likviditet til at betale ydelsen på lånet, før udbetaling af rentesikringen har fundet sted.

Efter kommunalbestyrelsens godkendelse af regnskabet, hjemtagelse af realkreditlån og udbetaling af rentesikring og saneringstabserstatning vil der imidlertid kunne restere en manko på byggelånet. Årsagen hertil er, at renten på byggelånet er højere end på realkreditlånet, og at denne rente i henhold til de gældende regler ikke er støtteberettiget og ikke efter ejendommens istandsættelse vil kunne finansieres med lån i ejendommen.

Da kommunalbestyrelsen som selvskyldnerkautionsist i et ikke ubetydeligt omfang har stillet garanti for byggelån, ses det i stigende grad, at disse garantier bliver aktive.

Staten dækker i henhold til saneringslovens § 54 b halvdelen af kommunernes tab på garantier.

Den foreslåede ændring betyder, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til, at det endelige kommunegaranterede realkreditlån til indfrielse af byggelånet kan rykke for optagelse af et lån til finansiering af byggelånsmancoen bestående af udgifter til midlertidig finansiering af statsstøtten fra ombygningens afslutning til støttens udbetaling.

Med den foreslåede ændring vil ejere af ejendomme omfattet af saneringsloven reelt blive stillet således, at udgifter til midlertidig finansiering af statsstøtten vil kunne finansieres med realkreditlån, såfremt kommunalbestyrelsen finder denne løsning nødvendig for at undgå, at kommunalbestyrelsens garantiforpligtigelse bliver aktiv.

Det kan til sammenligning nævnes, at byfornyelseslovens bestemmelser tager højde for denne situation, således at ejere omfattet heraf ikke vil blive bragt i en lignende situation, da kommunalbestyrelsen ved regnskabsgodkendelsen skal indregne byggelånsrenter frem til det tidspunkt efter godkendelsen, hvor lånet forventes hjemtaget.

Forslaget vil som udgangspunkt ikke betyde kommunale og statslige merudgifter, idet ændringen har til formål at hindre, at allerede meddelte kommunale garantier (med statslig dækning af halvdelen heraf) bliver aktive. Eventuelle udgifter til dækning af garantiforpligtelser vil i de af forslaget omfattede tilfælde blive begrænset til garantiforpligtelsen på det endelige lån.

Forslaget er suppleret med et forslag om, at boligministeren bemyndiges til, at fastsætte bestemmelser om à conto udbetaling af rentesikring. Bemyndigelsen tænkes udnyttet til at fastsætte bestemmelser om à conto udbetaling af rentesikring så hurtigt som