

leje, som var gældende før fornyelsen. Hele lejestigningen dækkes således af byfornylsesboligsikringen. Herefter aftrappes boligsikringen over 5 henholdsvis 10 år.

Det forekommer rimeligt, at lejerne også det første år efter byfornylsens gennemførelse kommer til at betale en del af lejeforhøjelsen, dvs. at beboerne allerede det første år i et vist omfang skal betale for de gennemførte forbedringer, som de har glæde af.

Byfornylsesboligsikringen foreslås herefter aftrappet over 4 henholdsvis 9 år, således at husleje-forhøjelsen fra dette tidspunkt betales af husstanden eventuelt med boligstøtte efter de almindelige regler.

#### 6. Andre ændringer

Adgangen til for indkomstskattepligtige ejere at modtage *byggelånsrenter* som støtteberettigede udgifter foreslås reduceret.

En ejer kan efter de gældende regler dels opnå skattefradrag for renteudgiften dels få finansieret samtlige godkendte renteudgifter efter byfornylseslovens bestemmelser. Den skattepligtige ejer opnår således både fradragsret og offentlig støtte til betaling af ydelserne på den del af den endelige finansiering, som vedrører renteudgifter.

Det vil være ressourcekrævende administrativt at beregne den enkelte ejers skatteværdi af byggelånsrenter, idet ejer kan være en person eller et selskab og evt. ikke have mulighed for at fradrage renteudgiften fuldt ud i sin skattepligtige indkomst.

Det er derfor for skattepligtige ejere foreslået, at kun halvdelen af de godkendte byggelånsrenter kan medtages i den støtteberettigede udgift og således finansieres efter byfornylseslovens regler. Bestemmelsen omfatter ikke kommunalt ejede ejendomme, almennyttige boligselskabers ejendomme og private andelsboliger.

Det er herudover hensigten administrativt at fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen skal stille krav om, at en ejer indhenter *flere tilbud på byggelån* med henblik på at nedsætte udgifterne til byggelånsrenter mest muligt.

Som noget nyt foreslås der indført en hjemmel til, at *ejeren kan udskifte* det nominallån, hvortil der ydes ydelsesbidrag, med et nyt realkreditlån med lavere rente uden at det som nu indebærer bortfald men blot reduktion – af den offentlige støtte. I det omfang der sker en sådan konvertering, vil det reducere statens udgifter til ydelsesbidrag.

I den gældende byfornylseslov er der mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde *garanti* for endelige realkreditlån til dækning af forbedringsudgifterne, såfremt långivningen ikke kan gennemføres uden sådan sikkerhed. Eventuelle tab på de ydede

garantier betales af stat og kommune med halvdelen til hver, medens det er staten alene, som betaler den løbende støtte til forbedringslånene i form af ydelsesbidrag og ydelsesstøtte.

I takt med udviklingen på ejendomsmarkedet stilles kommunerne over for stadig større garantikrav, ligesom flere garantier kræves indfriet. Denne udvikling har medført, at nogle kommuner er tilbageholdende med at sætte byfornyelse igang.

For at forhindre denne negative effekt, der eventuelt vil kunne bremse byfornylsesaktiviteten, er det foreslået, at staten påtager sig at refundere kommunerne 75 pct. af eventuelle tab på garantier mod nu kun 50 pct.

Med henblik på at minimere krav om kommunal garanti for forbedringslånene er der i forlængelse af forslaget om en øget refusion af udgifterne til tab på de kommunale garantier foreslået indføjet en bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen inden der meddeles tilsagn til ejeren skal tage stilling til, i hvilket omfang byfornylseslånene skal respektere foranstående lån med pant i ejendommen. Med bestemmelsen lægges der således op til, at kommunen allerede på planlægningstidspunktet skaffer sig overblik over de eksisterende prioriteringsforhold. På denne baggrund kan kommunen ved forhandling med ejeren tage stilling til om de konkrete prioriteringsforhold i ejendommen er af en sådan karakter, at byfornylsen kun kan gennemføres, såfremt der ydes kommunal garanti til den overvejende del af byfornylseslånene, eller om en del af de eksisterende lån enten kan bringes til at rykke for byfornylseslånene eller nedbringes.

Det er hensigten at følge bestemmelsen op med øget vejledning til kommunerne om de garantiproblemer, der kan opstå ved ejernes belåning før byfornylsen af ejendomme, der skal byfornyles.

Reglerne om *midlertidig genhusning* er foreslået forenklet, således at lejeren betaler lejen i den hidtidige bolig, mens kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig. Herved opnås visse administrative forenklinger, idet det bl.a. ikke bliver nødvendigt at omberegne en eventuel boligstøtte, at den midlertidigt genhusede husstand skal oprette ny lejekontrakt og betale eventuelt indskud, depositum mv., ligesom det bliver muligt at iværksætte passende sanktioner over for lejeren ved manglende lejebetaling mv.

Med henblik på at tilgodese såvel boligejernes krav om en hurtig regnskabsgodkendelse som de kommunale forvaltningers behov for en rimelig grad af fleksibilitet i arbejdets tilrettelæggelse, er der foreslået indføjet en *frist for kommunernes godkendelse af ombygningsregnskaberne* efter byfornylsesloven på