

Baggrunden for forslaget er, at indekslån på trods af den ydede offentlige støtte ikke er attraktive for skattepligtige ejere, idet rentebetalinger, som kan fratages i den skattepligtige indkomst, udgør en relativt lille del af den samlede ydelse på lånet. De fleste ejere af ejerboliger vælger derfor at finansiere byfornyelsesarbejderne med realkreditlån med dertil knyttede rentefradrag, istedet for indekslån med ydelsesstøtte.

I det omfang ombygningsudgifterne i ejerboliger finansieres med indekslån, har det således baggrund i, at kommunalbestyrelsen til disse lån kan yde garanti, hvilket kommunalbestyrelsen ikke kan ved finansiering med almindelige realkreditlån.

Det foreslås derfor i forlængelse heraf, at retten til at finansiere værdiforøgelsen med indekslån, hvortil der ydes ydelsesstøtte, bevares, mens ejeren får mulighed for i stedet at vælge nominallån uden offentlig støtte til ydelsesbetalingen.

Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at yde garanti for den del af finansieringen, som ikke kan gennemføres, medmindre der stilles særlig sikkerhed for långivningen, jf. § 58.

Det samme foreslås at gælde for ejendomme, hvor ejeren på tilsagnstidspunktet selv anvender mindst 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål.

I stk. 4 foreslås, at private andelsboligforeninger, kommuner og ejere af almennyttige boliger samt ungdomsboliger og lette kollektivboliger opført som selvejende institutioner får mulighed at vælge at finansiere de værdiforøgende udgifter med indekslån eller nominallån. Til disse lån kan der ydes enten ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag.

Stk. 5-6 omhandler finansieringen af de ikkeværdiforøgende ombygningsudgifter (ombygningstab), som typisk vedrører vedligeholdelses- og opretningsarbejder.

I stk. 5 præciseres det, at ombygningstab i ejerboliger samt i ejendomme, hvor ejeren selv anvender 80 pct. af bruttoetagearealet til erhvervsformål, erstattes kontant af kommunalbestyrelsen.

I stk. 6 er det fastsat, at i alle andre ejendomme end ejerboliger og de ovenfor omtalte 80 pct. ejendomme finansieres ombygningstab med indekslån, hvortil der ydes ydelsesstøtte. Dette svarer til de gældende regler.

Til nr. 17 og 36

Det foreslås, at der skabes mulighed for, at ejere af udlejningsejendomme - og andre ejere, der modtager ydelsesbidrag - kan omprioritere, således at beboerne efter aftrapningen af den offentlige støtte opnår lavest mulig egenbetaling, og således at staten opnår besparelser på udgiften til ydelsesbidrag.

Det overordnede princip for omprioritering af lån, hvortil der ydes ydelsesbidrag, vil være, at omprioriteringslånets løbetid ikke må overstige de indfriele 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 ydelsesbidraget blive videreført efter de hidtil gældende regler. Dette indebærer, at støtten til omprioriteringslånene beregnes på grundlag af den grundydelse, der er fastsat ved den senest foretagne aftrapning af støtten til det indfriele lån.

Efter de gældende regler i § 66, stk. 5, refunderer Grundejernes Investeringsfond staten udgifter til ydelsesbidrag vedrørende den del af ydelsen på nominallånet, som ligger i intervallet 8-11 pct. af det kontante låneprovenu. Ved aftrapning af ydelsesbidraget nedsættes refusionen i samme omfang, således at statens udgifter først nedsættes, når aftrapningen har nået et sådant omfang, at Investeringsfonden ikke længere yder refusion.

Det skønnes rimeligt, at gevinsten ved det generelle rentefald, der har fundet sted, kommer staten til gode, når nominallån med ydelsesbidrag konverteres. Det er derfor ved ændringen af § 66, stk. 5, foreslået, at nedsættelsen af udgifterne til ydelsesbidrag i forbindelse med en konvertering af de lån, hvortil der ydes ydelsesbidrag, først skal ske inden for det ydelsesinterval, hvor staten alene afholder udgiften til ydelsesbidrag. Staten vil således straks opnå besparelser på udgifterne til ydelsesbidrag, såfremt der gennemføres en konvertering.

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

Det er hensigten at fastsætte bestemmelser om adgangen til at omprioritere, der svarer til principperne i de regler, der er fastsat i bekendtgørelsen om konvertering af lån, hvortil der ydes rentesikring efter saneringsloven.

Til nr. 18

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 60, stk. 2, 1. og sidste pkt., idet bestemmelsen dog foreslås udvidet til også at omfatte private andelsboliger. Samtidig foreslås det, at kommunalbestyrelsen kun skal godkende boligudgiften efter byfornyelsesbe-