

Til nr. 29

Boligministeren lovede i sin besvarelse af spørgsmål S 783 af 27. april 1993 at ville undersøge kommunernes tidsforbrug i forbindelse med godkendelse af byfornylsesregnskaber. Denne undersøgelse blev iværksat i sommeren 1993.

Baggrunden for undersøgelsen var primært ønsket om at få et overblik over kommunernes tidsforbrug i forbindelse med godkendelsen af ombygningsregnskaber efter byfornylsesloven, for på grundlag heraf at kunne vurdere længden af en mulig maksimal tidsfrist for regnskabsgodkendelsen.

På basis af denne undersøgelse foreslås det, at der fastlægges en frist for kommunernes godkendelse af ombygningsregnskaberne efter byfornylsesloven på 6 måneder fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsen har modtaget fyldestgørende regnskabsmateriale.

Fristen forudsætter, at kommunerne umiddelbart rekvirerer nødvendige supplerende regnskabsoplysninger, såfremt der er behov herfor, idet ejeren er forpligtet til at aflevere fyldestgørende regnskabsmateriale, der gør det muligt for kommunen at foretage regnskabsgodkendelsen, inden 3 måneder efter færdiggørelsen af byfornylsesarbejderne for ikke selv at skulle afholde afledede udgifter til f.eks. bygge-lånsrenter i den periode, hvormed 3 månedersfristen overskrides.

Med den foreslåede frist er søgt tilgodeset såvel boligernes krav om en hurtig regnskabsgodkendelse som de kommunale forvaltningers behov for en rimelig grad af fleksibilitet i arbejdets tilrettelæggelse.

Såfremt kommunalbestyrelsen ikke godkender ombygningsregnskabet inden for 6 månedersfristen, er det foreslået, at kommunen skal erstatte ejeren af den berørte ejendom det tab, der er en følge af, at regnskabet ikke er godkendt rettidigt. Kommunen kan således blive erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, såfremt den ikke rettidigt godkender regnskabet.

Ejeren skal kunne dokumentere at have lidt et tab. Der vil her typisk være tale om, at der er påløbet ekstra udgifter til bygge-lånsrenter.

Det forudsættes, at ejeren har begrænset sit tab mest muligt ved at varsle en foreløbig lejeforhøjelse til ikrafttræden, når forbedringsarbejderne er gennemført, således at lejeindtægten modregnes i bygge-lånsrenterne, ligesom det forudsættes, at ejeren har anmodet om å contoudbetaling af de endelige lån på det tidspunkt, hvor arbejderne er gennemført i et sådant omfang, at ejendommen påny kan gå i drift.

Til nr. 30

Det foreslås, at bestemmelsen om, at ejeren ved enkeltvis salg af ejerlejligheder, hvor støtten er ydet efter reglerne for udlejningsejendomme, begrænses, således at ejeren ikke i den oven for nævnte situation skal tilbagebetale afdragsdelen af den allerede udbetalte offentlige støtte til det indeksslån, der finansierer de ikke-værdiforøgende ombygningsudgifter, idet dette i yderste konsekvens ville kunne medføre tilbagebetaling af et beløb, der svarer til den fulde tabsgivende investering i den afhændede ejerlejlighed.

Konsekvensen af et enkeltvis salg af sådanne ejerlejligheder bliver herefter, at den offentlige støtte bortfalder fra overdragelsestidspunktet, ligesom en evt. ydet kommunal eller statslig garanti ophører og må indfries helt eller delvist, idet dog stat og kommune efter dansk rets almindelige regler om kaution har mulighed for at gøre regres mod ejeren. Det er således fortsat hensigten at stille ejeren som om støtten var blevet udmålt efter reglerne for ejerboliger.

Til nr. 31-32

Bestemmelsen om, at boligministeren helt eller delvist kan bringe udbetaling af støtte til ophør, er foreslået udskilt som en selvstændig paragraf, da det i praksis har givet anledning til tvivl, om bestemmelsen kun skulle vedrøre ejerboliger.

Det er således præciseret, at bestemmelsen vedrører alle typer ejendomme, hvortil der er ydet offentlig støtte til lånefinansieringen.

Til nr. 33-34

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 35

I lovens § 58 er der mulighed for, at kommunen 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.

Det foreslås derfor, at staten påtager sig at refundere kommunerne 75 pct. af eventuelle tab på garantier mod nu kun 50 pct.