

Hvis en ejer, der efter saneringsplanen skal lade den pågældende foranstaltning udføre for egen regning, ikke har mulighed for at opnå lån dertil, midlertidige såvel som varige, kan f. eks. ved kommunale saneringer kommunen blive nødt til at overtage ejendommen, og erhvervelseessummen vil da være en saneringsudgift, der kan finansieres ved statslån efter § 49. Hvis et saneringsselskab udfører en sanering, synes det bedst stemmende med formålet med indførelsen af saneringsselskaber at åbne mulighed for, at den i saneringsplanen påbudte ombygning m. v. kan blive finansieret midlertidigt på samme måde som de egentlige saneringsudgifter i saneringslovens forstand, som selskabet afholder.

Med de foreslåede bestemmelser i § 52 og i ændringsforslag nr. 8 er det tilsigtet at åbne mulighed for, at der inden for den nugældende beløbsramme i boligbyggerilovens kapitel VII kan ydes statslån til ombygninger m. v., som er påbudt i en godkendt saneringsplan. Det er ønskeligt at adskille disse lån fra de egentlige saneringslån, eftersom reglerne for afviklingen af lånene bør være forskellige.

I forbindelse med fremsættelsen af nærværende lovforslag vil der blive fremsat ændringsforslag til det den 5. november 1970 fremsatte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri, hvorved boligbyggerilovens kap. VII vil blive foreslået ændret.

Til de enkelte bestemmelser i den foreslåede § 52 bemærkes:

Ved afgrænsningen i stk. 1 af de foranstaltninger, hvortil der kan ydes statslån, er ikke medtaget ombygninger m. v. af de ejendomme, der ved kommunale saneringer tilhører kommunen, eller som ved ejerlavssaneringer tilhører saneringslavet.

For så vidt angår stk. 2 henvises til bemærkningerne til § 33, stk. 3, i ændringsforslag nr. 6.

Stk. 3 svarer i princippet til ordningen for statslån til afholdelse af saneringsudgifter, jfr. § 33, stk. 1 og 2, og § 34, stk. 1, i ændringsforslag nr. 6.

Det fremgår af stk. 4 og 5, at de omhandlede statslån ydes som midlertidige lån til løbende finansiering af samtlige godkendte udgifter ved den i saneringsplanen påbudte foranstaltning, og at dette „byggelån“ skal omdannes til et endeligt lån, når den pågældende ombygning m. v. er afsluttet. Forslaget om midlertidige lån til finansiering af udgifterne ved påbudte ombygninger m. v. er parallelt med den gældende ordning for statslån til afholdelse af saneringsudgifter. Men medens disse sidstnævnte lån skal fuldstændig indfries (bortset fra lånet til kommunen til finansiering af kommunens andel af saneringstab) straks efter saneringens afslutning eller dog en kortere tid derefter, jfr. ændringsforslagets § 50, stk. 3, og § 51, stk. 2, foreslås det i § 52,

stk. 5, at et lån til finansiering af påbudte ombygninger m. v. skal nedbringes væsentligt senest et halvt år efter arbejdets afslutning og derefter afvikles over 10 år.

Nedbringelsen af det midlertidige § 52-lån foreslås at skulle ske derved, at det pålægges låntageren efter arbejdets fuldførelse at optage størst mulige andre lån i ejendommen, således at nettoprovenuet af disse lån indbetales som afdrag på statslånet. Størrelsen af det afdrag, hvormed det midlertidige § 52-lån således nedbringes, vil variere i de forskellige tilfælde og navnlig afhænge af den faktiske belåning af ejendommen før ombygningen og af lånegrænserne i lov om realkreditinstitutter. F. eks. følger det af § 10, stk. 3, i sidstnævnte lov, at lån i realkreditinstitutter til modernisering af udlejningsejendomme til helårsbeboelse kan udgøre indtil 75 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen har tilført ejendommen, såfremt værdien af forbedringen har udgjort mindst 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse, men lånet skal kunne placeres inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi efter ombygningen. Ved ombygning og modernisering af andre beboelsesejendomme, hvilket kan tænkes påbudt som led i en provinsby-sanering, kan lån i henhold til realkreditloven kun ydes som almindelig realkredit, d. v. s. inden for en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi efter ombygningen. I mange tilfælde vil ombygningslån kunne opnås i Grundejernes Investeringsfond, hvor lånegrænsen er 90 pct. af ombygningsudgifterne og 85 pct. af ejendommens værdi efter ombygningen.

Da det således ikke kan udelukkes, at den omhandlede regel om nedbringelse af det midlertidige statslån med nettoprovenuet af andre lån ikke altid vil medføre en så stor nedbringelse af statslånet, at det herefter vil have en rimelig sikker placering, foreslås der i stk. 5 yderligere fastsat en lånegrænse for det endelige statslån på 85 pct. af ejendommens værdi. Det er ikke anset for nødvendigt at supplere bestemmelsen herom med et krav om, at boligministeren skal godkende de foranstående lån, idet den fornødne sikkerhedsmæssige kontrol i så henseende kan udøves i forbindelse med afgivelsen af lånetilsagnet.

Stk. 6 svarer til de regler, der i henhold til boligbyggerilovens § 82, stk. 1 og 2, har været gældende for ydelse af statsstøtte efter lovens kap. VII.

Stk. 7 opretholder som subsidiær den efter gældende saneringslovs § 50 bestående adgang for en kommune til at yde lån eller garanti til gennemførelse af påbudte ombygninger m. v., idet det saglige område for bestemmelsen samtidig udvides til at omfatte alle tilfælde, i hvilke der ville kunne være