

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lov om byfornyelse og boligforbedring er trådt i kraft 1. januar 1983 og blev på nogle punkter ændret ved lov nr. 136 af 13. april 1983.

Byfornyelsesloven afløser saneringsloven, som ophæves med udgangen af 1984. Loven bevarer dog sin gyldighed for så vidt angår saneringsplaner, der er vedtaget inden denne dato.

Med henblik på at gennemføre en smidig overgang fra sanering til byfornyelse blev også saneringsloven på nogle punkter ændret ved lov nr. 137 af 13. april 1983, idet der bl.a. blev indført indeksfinansiering for saneringsarbejder på bestående ejendomme, i lighed med byfornyelseslovens regler herom.

Efter byfornyelseslovens § 92 skal der fremsættes forslag til revision af loven med henblik på vedtagelse i folketingsåret 1984-85.

Uden at foregribe denne revision er det fundet hensigtsmæssigt allerede nu at fremsætte forslag om valgfrihed mellem indeksfinansiering og anden finansiering af forbedrings- og ombygningsarbejder besluttet i medfør såvel af byfornyelsesloven som af saneringsloven.

Ved folketingsbehandlingen i foråret 1982 af forslag til lov om byfornyelse og boligforbedring blev finansierings- og støtteformen for forbedringsarbejder på bestående bebyggelse ændret fra almindelig realkreditfinansiering med rentestøtte i form af rentesikring til indeksfinansiering med rentestøtte i form af rentebidrag.

For indeksslån, som ifølge loven er en forudsætning for den offentlige støtte, forøges ydelsen på de optagne lån hver termin med 75 pct. af den stedfundne løn- og prisudvikling, medens hovedstolen forhøjes med hele prisstigningen. Lejen kan forhøjes med de ordinære stigninger i afdraget på indeksslånet.

Rentebidraget udgør et beløb, der svarer til hele forrentningen af de optagne indeksslån samt til administrations- og reservefondsbidrag. Rentebidraget betales principielt af kommunerne, der får

100 pct. refusion af staten. Rentebidraget ydes i hele lånets løbetid. Evt. supplerende støtte ydes som afdragsbidrag til udlejnings- og andelsboliger, og som erstatning til andre ejendomme.

Ved ændringen af saneringsloven i foråret 1983 indførtes samme finansierings- og støtteform for ombygningsarbejder m.v., bestemt i en saneringsplan, vedtaget 1. juli 1983 eller senere.

For saneringsplaner, vedtaget før 1. juli 1983, finansieres ombygningsarbejder med almindelige realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring. Rentesikring ydes til renteudgiften udover en effektiv forrentning på mere end en basisrente på 6 pct. p.a. af de optagne lån. Rentesikring betales af staten og ydes fuldt ud i 4 år, hvorefter den aftrappes, idet basisrenten forøges med 75 pct. af pris- og lønstigningerne.

Indeksfinansiering medfører, at renten kan sættes væsentlig lavere end ved fastforrentede realkreditlån. Det betyder, at behovet for evt. supplerende støtte i form af afdragsbidrag (løbende ydelse) er mindre end den tilsvarende tabserstatning (engangsydelse) ved almindelig realkreditfinansiering.

Medens rentestøtte ved indekssbelåning vil være voksende i lånets løbetid, gør det modsatte sig gældende ved rentesikring, hvor rentestøtten efterhånden nedtrappes og evt. bortfalder.

Gennemførelsen af indeksfinansiering vil imidlertid for skattepligtige ejere af udlejningsejendomme kunne resultere i likviditetsmæssige problemer for de enkelte ejere, idet indeksslånene og den offentlige støtte er således opbygget, at den ydelse på ca. 4,9 pct. p.a. af den indeksregulerede hovedstol, som ejeren betaler på lånet, og som han kan overvælte på huslejen, alene er afdrag. Skattemæssigt betyder dette, at ejeren som skattepligtig indkomst modtager en husleje, men at den låneydelse, der har udløst huslejeforhøjelsen ikke er fradragsberettiget. Havde ejeren i stedet finansieret med et traditionelt lån med rentesikring, ville hovedparten af ejerens nettobetaling af låneydelsen på ca. 6,7 pct. p.a. være fradragsberettiget. Det fremgår heraf, at skattebetalingen, uden en hertil svarende likviditetsforbedring over ejendommens driftsbudget,