

forøges mærkbart (afhængigt af marginalsattesats) i tilfældet med indeksfinansiering, mens der næsten er skattemæssig neutralitet i tilfældet med traditionel finansiering. På længere sigt skærpes forskellen yderligere, idet afdragsydelsen på et indekseret serielån under sædvanlige antagelser om løn- og prisstigningstakten stiger stærkere end afdragsydelsen på et fastforrentet annuitetslån.

Konsekvensen af at fastholde reglerne som de er nu, må derfor formodes at blive, at især ejere af private udlejningsejendomme vil være uvillige til at deltage i byfornyelsen, eller at ejere vil benytte sig af den adgang til at begære ejendommen overtaget af kommunene, som byfornyelseslovens § 20, stk. 2, giver adgang til. Mange krav om overtagelse vil være belastende for kommunen. Såfremt ejere af private udlejningsejendomme ikke frivilligt vil medvirke til gennemførelse af kommunale beslutninger om byfornyelse eller boligforbedringer vil det få den konsekvens, at alene kommunale påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold m.v., jfr. lovens § 19, stk. 5, kan gennemføres.

Det vil være uheldigt, da det er i private udlejningsejendomme de største mangler typisk er til stede.

Forskellige skattemæssige løsningsmuligheder har været overvejet, men en løsning gennem ændringer i skattelovgivningen modvirker regeringens forenklingsbestræbelser på dette lovområde.

En valgfri overgang til lån med rentesikring vil løse det nævnte likviditetsproblem for *skattepligtige ejere af udlejningsejendomme*. Sammenhængende hermed foreslås det fremover at give samme valgfrihed, hvor ejendommene *ejes af en kommune*, idet der herved er lagt vægt på, at sådanne ejendomme bør kunne afhændes til private som almindelige udlejningsejendomme.

Ejeboliger foreslås ligeledes omfattet af valgfriheden, da indeksfinansiering af ombygningsarbejder i dag synes at virke hæmmende på aktiviteten og rejser særlige problemer i forbindelse med ejerskifte, hvor rentebidraget bortfalder.

Samme likviditets- eller salgsproblemer findes ikke i *almennyttige boligforetagender eller i private andelsboligforeninger*. Forslaget om valgfrihed undtager derfor disse kategorier af bebyggelse.

Det foreslås, at den offentlige støtte, såfremt ansøgeren vælger indeksfinansiering, fortsat ydes efter de gældende regler, men at der ved anden belåning ydes rentesikring og evt. erstatning, efter de regler, der gælder efter saneringsloven, for så vidt angår saneringsplaner vedtaget før 1. juli 1983. Tilsvarende ændring foreslås i saneringslo-

ven for så vidt angår arbejder, bestemt i en saneringsplan vedtaget 1. juli 1983 eller senere.

Lovenes øvrige finansielle regelsæt forudsættes opretholdt, derunder, at kommunalbestyrelsen i medfør af byfornyelsesloven forlods dækker udgifterne – dog foreslås rentesikringsudgifter afholdt af staten ligesom i saneringsloven.

Forslagets hovedpunkter

Der indføres valgfrihed, både i saneringsloven og i byfornyelsesloven, for finansiering og offentlig støtte for arbejder, på bestående ejendomme, bestemt i en saneringsplan eller i medfør af byfornyelsesloven.

Valgfriheden gælder dog ikke for ejendomme, der ejes af et almenyttigt boligforetagende eller en privat andelsboligforening. Sanerings- eller byfornyelsesarbejde på sådanne ejendomme skal fortsat finansieres med indeksslån, hvortil der ydes rentebidrag og evt. afdragsbidrag.

Ejere af ejendomme, der allerede har fået tilsagn om rentebidrag til indeksslån, og som efter lovens ikrafttræden ville kunne vælge anden finansiering med rentesikring, får adgang til samme valgfrihed, som vil være gældende efter lovens ikrafttræden. Dog undtages – af besparelseshensyn – visse kommunalt ejede ejendomme herfra.

Ved indførelsen af den nævnte valgfrihed med tilbagevirkende kraft er det forudsat, at konvertering af allerede meddelte tilsagn om rentebidrag til tilsagn om rentesikring kan finde sted, uden at aktivitetsrammen belastes på ny.

Privatøkonomiske konsekvenser for boligtagere

Huslejekonsekvenserne for *lejere i udlejningsejendomme* er forskellige ved de to finansieringssytemer. For hver 1 mill. kr. værdiforøgende investering, der gennemføres, vil huslejeforhøjelsen det første år med fuld ydelse, med rentesikring udgøre ca. 67.000 kr. og med indeksslån knap 50.000 kr. Denne forskel indsnævres dog væsentligt i løbet af de første 4 år, hvor rentesikringen ikke aftrappes, medens indeksslånets afdrag kan stige, allerede efter det første halve år.

Saneringsboligsikringen, der det første år som hovedregel dækker hele huslejeforhøjelsen og i de følgende år en faldende andel heraf, medvirker endvidere til at gøre forskellen mindre mærkbar for lejerne.

For *andelshavere* i eksisterende private andelsboligforeninger gør sig stort set de samme forhold gældende som for lejere. Dog dækker det særlige