

ejendomme kan ombygges til ældreboliger efter lovens regler om finansiering og indretning.

For at sikre, at optagelsen af indekslån ikke alene sker med det formål at omfinansiere en ejendom, foreslås, at der ikke kan ske omfinansiering af en eksisterende ejendom, såfremt den allerede ejes af bygherren, men alene finansiering af ombygningsudgiften.

Det bemærkes, at i det omfang ældreboliger indrettes i eksisterende almennyttige bebyggelser, vil statstøtte bortfalde, jfr. § 86 i lov om boligbyggeri og det samtidig fremsatte forslag til lov om ændring heraf samt § 11.

Med hensyn til de ikke-ældre eller -handicappede beboere, der bor i ejendommen på ombygnings-tidspunktet bemærkes, at disse efter lov om leje vil have ret til at blive boende. Boligstøtte vil kunne ydes efter de særlige forbedringsboligstøtteregler i lov om individuel boligstøtte. Der henvises til § 16, stk. 3 samt til bemærkningerne til § 17.

Til § 7

Efter den foreslåede finansieringsmodel finansieres forslagets ældreboliger således:

- a) 80 pct. af ejendommens værdi finansieres med IS-lån. (Indekslån svarende til dem, som anvendes ved almennyttigt byggeri).
- b) Kommunen indskyder en grundkapital på 18 pct. af ejendommens værdi.
- c) Beboerne betaler 2 pct. af ejendommens værdi i indskud (jfr. herom bemærkningerne til § 16).
- d) Kommunen betaler 100 pct. rentebidrag på IS-lånene.
- e) Kommunen betaler afdragsbidrag svarende til den del, staten i dag betaler for almennyttige boliger (svarende til 6,25 pct. af afdraget). Afdragsbidraget er afdraget på den del af lånet, der ligger mellem 75 og 80 pct. af ejendommens værdi.

Der vil i medfør af § 11 stk. 1 i lov om realkreditinstitutter blive fastsat regler om værdiansættelsen, der skal danne grundlag for udmålingen af de anførte indekslån.

Hvis der fremover på årsbasis ikke bliver opført flere nye ældreboliger end det antal ældreboliger (lette kollektivboliger, beskyttede boliger, kommunale pensionistboliger samt plejehjem), som opføres i dag - ca. 1.500 - vil kommunernes og statens økonomiske stilling stort set være uændret ved denne finansieringsmodel, idet de nye bilstandslovsregler med virkning fra 1. januar 1987 er lagt til grund. Bliver aktiviteten større end svarende til

de nævnte 1.500 boliger, kan det give anledning til større træk på boligydelsen, hvortil staten yder refusion til kommunerne.

Der henvises herom til de almindelige bemærkninger vedrørende forslagets økonomiske konsekvenser.

Det bemærkes, at kommunelån efter § 7, stk. 3 skal have oprykkende prioritet efter såvel oprindelige indestående lån (såvel nominallån som evt. indekslån) som indekslån optaget til finansiering af ombygningen.

Med hensyn til tilbagebetaling efter § 7, stk. 4 vil der for så vidt angår ældreboliger i almennyttige afdelinger, der også indeholder ikke-ældreboliger, til sin tid blive gennemført en harmonisering af tilbagebetalingen.

Til § 8

Bestemmelsen svarer til den gældende boligbyggerilovs § 33 vedrørende tidspunktet for udbetaling af statslån til almennyttigt byggeri.

Til § 9

Bestemmelsen svarer til den gældende boligbyggerilovs § 49 om rente- og afdragsbidrag.

Til § 10

Det foreslås, at kommunegaranti efter § 10 ydes efter regler svarende til de i § 85 i den gældende lov om boligbyggeri fastsatte vedrørende kommunegaranti til lette kollektivboliger, plejehjem og beskyttede boliger.

Samtidig gives der den samtidig foreslåede ændring af lov om realkreditinstitutter - for så vidt angår ombygninger efter § 6, stk. 3, - adgang til med denne kommunegaranti at fravige lånegrænsen i realkreditlovens § 10, jfr. forslaget til ændring af lovens § 10, stk. 11, 2. pkt.

Til § 11

Ældreboliger vil kunne indrettes bl.a. ved ombygning af almennyttige beboelseslejligheder. Disse lejligheder er i forvejen finansieret med statslig støtte i form af grundkapital, rentesikring eller afdrags- og rentebidrag. Denne støtte vil bortfalde ved ombygningen til ældreboliger, og ved den her foreslåede bestemmelse åbnes der adgang for kommunen til at yde en tilsvarende støtte. Der henvises til det samtidigt fremsatte forslag til ændring af lov om boligbyggeri.