

Udlejerne og en lang række kommunalbestyrelser finder finansieringsforholdene for sanering uacceptable, hvorfor stort set alle kommunale påbud om istandsættelse af private udlejningsejendomme i medfør af saneringsplaner vedtaget 1. juli 1983 eller senere, er stoppet eller trukket tilbage. Der gør sig tilsvarende forhold gældende for byfornyelses/boligforbedringsbeslutninger.

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

Finansiering af de omhandlede forbedringsudgifter med traditionelle realkreditlån, og støtte hertil i form af rentesikring volder ikke likviditetsproblemer af tilsvarende omfang, som beskrevet vedrørende indeksslån.

Boligministeren fremsatte derfor den 14. november 1984 et lovforslag (L 70), hvorefter der for bl.a. private udlejere blev valgfrihed mellem rentesikrede traditionelle annuitetslån og indeksregulerede serielån med rentebidrag. Dette lovforslag kunne imidlertid ikke opnå flertal og bortfaldt med det nye folketingsårs begyndelse i oktober 1985.

På baggrund af den debat og de forhandlinger som har været ført om alternative løsninger, står det klart, at en ny finansieringsmodel må tage hensyn til

- at ejernes likviditetsudlæg reduceres betragteligt på en gennemskuelig og letforståelig måde
- at de samlede offentlige udgifter ikke må stige væsentligt samt
- at lejernes udgifter i forbindelse med forbedringen ikke må overstige udgifterne ved den nu gældende indeksordning.

En model efter disse retningslinjer må nødvendigvis inddrage andre parter i finansieringen af forbedringsudgifterne end det offentlige, lejerne og ejerne.

Grundejernes Investeringsfond (GI) har på baggrund af den lovbestemte forvaltning af midler som ejerne på forskellig måde har skullet binde i fonden gennem årene kunnet konsolidere sin egenkapital i et omfang, der forudsat uændret lovgivning gør det muligt for GI inden for en vis beløbsramme at medvirke til en løsning af ejernes likviditetsproblem ved at dække en del af udgifterne ved finansieringsomlægning fra indeksslån til almindelige realkreditlån uden at det vil påvirke GI's økonomiske muligheder for at opretholde den øvrige aktivitet i samme omfang som tidligere.

På baggrund heraf foreslås følgende løsning – som er forhandlet med GIs bestyrelse, der har tilsluttet sig ordningen – på likviditetsproblemet for skattepligtige ejere af private udlejningsejendomme:

- a. Ombygningstabet dvs. den del af den samlede ombygningsudgift som ikke modsvares af en tilsvarende stigning i ejendommens leje- eller brugsværdi finansieres fortsat ved optagelse af et indeksslån, hvortil der ydes rente- og afdragsbidrag. For at sikre mulighederne for efterfølgende låneoptagelse indføres en bestemmelse om, at indeksslånet rykker for anden låneoptagelse.
 - For at forhindre, at dette indeksslån på noget senere tidspunkt belaster ejendommens økonomi, ophæves den eksisterende adgang for boligministeren til at bringe betaling af afdragsbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres.
 - b. Der åbnes mulighed for, at den værdiforøgende del af ombygningsudgifterne efter ejerens valg enten fortsat kan finansieres med indeksslån efter gældende regler eller med et lån ydet efter lov om realkreditinstitutter (nominallån), hvortil der ydes ydelsesbidrag.
- Foruden i private udlejningsejendomme kan der også i kommunale ejendomme, som inden et år efter forbedringsarbejdernes afslutning afhændes til en privat udlejer, optages nominallån med ydelsesbidrag.

Den alternative finansieringsmodel – ydelsesbidragsmodellen – går nærmere ud på følgende:

Der optages et 30-årigt nominelt annuitetslån med et kontant låneprovener svarende til de værdiforøgende forbedringsudgifter.

Den samlede bruttoydelse (rente, afdrag, administrations- og reservefondsbidrag) fordeles mellem lejerne, stat og GI på følgende måde:

Lejernes ydelse udgør 5 pct. p.a. af det kontante låneprovener. Ydelsen reguleres halvårligt med $\frac{3}{4}$ af inflationstakten. Lejernes ydelse svarer både i størrelse og opregulering til betalingen på et indeksslån af samme størrelse. Ydelsen kan dog ikke på noget tidspunkt overstige bruttoydelsen på det optagne nominallån.

Staten betaler den del af bruttoydelsen, som ligger i intervallet 5–8 pct. p.a. af det kontante låneprovener.

GI betaler den del af bruttoydelsen, som ligger i intervallet 8–11 pct. p.a. af det kontante låneprovener.