

en udlejningsejendom - en brugsværdiforøgelse, der kan danne grundlag for en forhøjelse af lejen. Dels kan der være tale om, at der gennemføres forbedringsarbejder i udlejningsejendomme og andelsboligforeninger i et sådant omfang, at boligudgiftsforhøjelsen som følge heraf vil medføre, at lejen i udlejningsejendommen kommer til at overstige det lejedes værdi og i andelsboliger et tilsvarende niveau.

Ombygningstabet dækkes af stat og kommune enten ved kontant erstatning (bl.a. til ejerboliger) eller ved betaling af ydelserne på det indeksslån, der finansierer ombygningstabet.

For at undgå, at private andelsboligforeninger før byfornyelsens gennemførelse hæver boligafgiften med henblik på at få så stor en del af ombygningsudgifterne som muligt dækket som ombygningstab, foreslås det, at kommunalbestyrelsen får adgang til at fastsætte en boligafgift før forbedringen, som anvendes ved udmålingen af støtten.

Til nr. 58

Ændringen præciserer, at også garanti ydet af staten efter § 58 a bortfalder ved enkeltvis salg af ejerlejligheder, hvortil støtten er ydet efter reglerne for udlejningsejendomme, jf. § 63, stk. 2.

Til nr. 59.

De gældende regler om ophør af udbetaling af ydelsesstøtte findes samlet i lovens § 59, stk. 5. Det fremgår heraf, at udbetaling af rentebidrag ophører ved afhændelse af en ejerbolig til andre end medejer, ægtefælle eller livsarving.

Endvidere fremgår det, at boligministeren helt eller delvist kan bringe rentebidrag og ydelsesbidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres. Herved forstås ifølge bemærkningerne til det oprindelige forslag til byfornyelsesloven, at støtten kan ophøre, såfremt der fx sker en generel stigning i det almindelige lejeniveau.

Med hensyn til afdragsbidrag fremgår det modsætningsvis af § 59, stk. 5, at denne støtte ikke ophører under nogen omstændigheder.

Som det fremgår, tager disse ophørsbestemmelser ikke højde for, at én- og tofamiliehuse, kan skifte status i støttemæssig henseende fra at være udlejningsejendom til at være ejerbolig. Som udlejningsejendomme betragtes efter de gældende regler enfamiliehuse, der er udlejede, og tofamiliehuse, uanset om ejeren bor i den ene lejlighed. Er der ingen lejemaal i en- eller tofamiliehuset, betragtes det derimod som en ejerbolig.

Det foreslås på denne baggrund at udvide ophørsbestemmelserne samt præcisere, efter hvilke regler én- og tofamiliehuse støttes.

Det præciseres i § 63a, at énfamiliehuse, der er udlejede på tilsagnstidspunktet, og tofamiliehuse, hvor ejeren bebor den ene lejlighed på tilsagnstidspunktet, i støttemæssig henseende betragtes som udlejningsejendomme.

Ophørsbestemmelserne for ydelsesstøtten foreslås samlet i § 63b. Stk. 1 og 4 svarer stort set til den gældende lovs § 59, stk. 5, idet det dog er præciseret, at det kun er ydelsesstøtten til det lån, der finansierer de værdiforøgende arbejder, der bortfalder ved afhændelse af en ejerbolig. Det er ligeledes præciseret, at støtten bl.a. ikke bortfalder ved afhændelse af ejendommen til et husstandsmedlem, som ejeren har haft husstandsfællesskab med i de sidste 5 år.

Det foreslås, at støtten til det lån, der finansierer de værdiforøgende arbejder i den del af et tofamiliehus, som ejeren bebor, ophører, når ejendommen afhændes, idet det ellers ville være muligt at kapitalisere den offentlige støtte til ejerens egen lejlighed.

I forlængelse heraf foreslås det, at såfremt en senere ejer selv tager en del af ejendommen i brug, som på tilsagnstidspunktet var udlejet, bortfalder støtten til finansieringen af de værdiforøgende arbejder til det i brugtagne areal, dvs. forholdsmæssigt. Hensigten hermed er at undgå, at den offentlige støtte kapitaliseres.

Derimod kan den, der ejer en- eller tofamiliehuset på tilsagnstidspunktet, selv tage en større del af ejendommen i brug, uden at den offentlige støtte bortfalder. Støtten bortfalder i dette tilfælde først ved ejendommens afhændelse.

For så vidt angår rente- og afdragsbidrag til de ikke-værdiforøgende udgifter henvises til bemærkningerne til nr. 46-48.

Til nr. 60

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 61

Ændringen er en konsekvens af forslaget nr. 59. Det præciseres, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter §§ 63 a-63 b af ejeren kan indbringes for byfornyelsesnævnet.

Til nr. 63 og 64

Efter § 69 kan der ydes økonomisk støtte dels til selve merudgiften ved udførelsen af byfornyelsesforsøgene dels til en sammenfatning og videreformidling af forsøgsresultater.

Det skønnes på grundlag af de hidtidige erfaringer med byfornyelsesloven, at der også kan være behov for boligforbedringsforsøg. Det foreslås derfor, at bestemmelsen udvides til også at omfatte boligforbedringsforsøg.