

Beboernes betaling i *ungdomsboliger* udgør en del af afdraget. Andelen vil uændret efter 1. januar 1990 udgøre 50/96 eller 52,10 pct. Da afdraget er 2,4 pct. pr. termin svarer det til  $2,4 \times 50/96 = 1,25$  pct. af den indekserede hovedstol. Der ydes kommunal støtte til 8,33 pct. af renterne.

Beboernes betaling i forbindelse med *renovering m.v. i ungdomsboliger* udgør før 1. januar 1990 afdraget på den del af indekslånet, der svarer til halvdelen af renoveringsudgiften. Dette fastholdes efter 1. januar 1990, og da afdraget udgør 2,4 pct. pr. termin, svarer det til, at beboerbetalingsen bliver  $2,4 \times 50/100 = 1,20$  pct. af den indekserede hovedstol pr. termin. Der ydes kommunal støtte til 8 pct. af renteudgifterne.

I *ældreboliger* udgør beboernes betaling afdraget på den del af anskaffelsessummen, der ligger mellem 0 og 75 pct. Det svarer til  $2,4 \times 75/85 = 2,118$  pct. pr. termin af den indekserede hovedstol.

Efter lovforslaget bortfalder statens tilskud til ældreboliger med kommunalt tilsagn efter den 31.12.1989, således at kommunerne betaler den fulde ydelsesstøtte.

På *sanerings- og byfornyelsesområdet* fastsættes beboerbetalingsen for så vidt angår den værdiforøgende del af den støtteberettigede ombygningsudgift uændret til 2,4 pct. pr. termin. Den resterende del betales af staten som ydelsesstøtte. For så vidt angår ombygningstab, betaler staten hele forrentningen af indekslånet (rentebidrag) samt 14,29 pct. af afdragsbidraget, medens kommunen betaler de resterende 85,71 pct. af afdraget, svarende til størrelsen af kommunens afdragsbidragsbetaling på IS 20-lån.

Der sker ingen ændring i den i 1987 indførte adgang til nominallånsfinansiering af den værdiforøgende ombygningsudgift med statsligt ydelsesbidrag (løsning af den såkaldte L70-problematik).

Der gælder generelt for ydelsesstøtten til alle formål, at den bortfalder, når beboerbetalingsen svarer til de faktiske ydelser på lånet. Dette vil være afhængigt af inflationstakten. Endvidere er lovforslaget udarbejdet således, at *statens* ydelsesstøtte aftrappes først, og dernæst reduceres kommunens ydelsesstøtte.

### III (konvertering af højtforrentede lån)

Forslaget skal skabe hjemmel for boligministeren til at kunne påbyde en konvertering (omprioritering) af den del af det støttede boligbyggeri, hvortil der ydes rentesikring.

Gennem en konvertering kan der opnås besparelser på den støtte, der udbetales i form af rentesikring. På lidt længere sigt – nemlig når rentesikringen er aftrappet – vil en konvertering kunne medføre lavere husleje for beboerne.

I § 16, stk. 2 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 82 af 2. februar 1989, er der adgang for boligministeren til at påbyde almenyttige boligselskabers bestyrelse at foretage en omprioritering inden for en fastsat frist.

For de andre typer af støttet boligbyggeri, det vil sige private andelsboliger, ungdomsboliger og lette kollektivboliger, er der ikke udtrykkelig hjemmel til at påbyde en omprioritering.

Derfor foreslås § 16, stk. 2 suppleret med den nye § 56 a.

Den del af den støttede boligmasse, hvor en konvertering ville være mest aktuel, er de byggerier, der blev finansieret med realkreditlån fra slutningen af 1970'erne og frem til indekslånefinansieringen, som pr. 1. april 1982 erstattede den tidligere lånefinansiering med rentesikring.

De byggerier, som i denne periode er finansieret med relativt dyre nominallån, udgør ca. 32.000 støttede boliger, hvoraf ca. 30.000 er almenyttigt byggeri.

Der foreslås fastsat ensartede regler for en eventuel frivillig konvertering af ustøttede lån, der f.eks. er optaget til forbedring af eksisterende ejendomme.

Om de samlede statslige besparelser ved en eventuel omprioritering henvises til bemærkningerne om nærværende lovs økonomiske og administrative konsekvenser.

### Konverteringens konsekvenser for huslejen.

Da rentesikringen efter en eventuel konvertering af højt forrentede lån skal kunne videreføres efter de hidtil gældende regler, vil huslejen efter konverteringen være uændret i det rentesikrede byggeri.

Som nævnt kan der på længere sigt som følge af den lavere rente og efter rentesikringens aftrapning blive tale om en huslejebesparelse (forskellen i ydelserne på det indfrieede lån og omprioriteringslånet).

### Konverteringens konsekvenser for det offentlige garanti-forpligtigelser

Ved en påbudt konvertering af støttede lån foreslås, at der for det nye lån ydes samme procentvise statsgaranti, kommunal garanti eller regaranti, som for det indfrieede lån. For at begrænse det administrative arbejde foreslås, at garantien overføres til konverteringslånene uden, at det er nødvendigt, at staten og kommunerne påny vedstår garanti-forpligtelsen. Ved en konvertering vil restgælden på det nye lån, som følge af kurstab, kunne overstige restgælden på det indfrieede lån. Ligeledes for at begrænse det administrative arbejde foreslås, at staten yder samme procentvise garanti for denne del af lånet.