

Der foreslås, at købesummen som udgangspunkt fastsættes til ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom. Det svarer til de gældende regler.

Ejendommens handelsværdi fastsættes som en kontantværdi. Tilsvarende omregnes lånene til kontantværdi.

I stedet for muligheden for et kommunalt tilskud foreslås det, at købesummen nedsættes, såfremt den samlede ydelse på de overtagne og nyoptagne lån – bortset fra lån til finansiering af byfornyelsesarbejderne – overstiger det kapitalafkast, der før byfornyelsesarbejdernes iværksættelse lovligt kunne opkræves efter lov om midlertidig boligregulering. Købesummen nedsættes, således at den samlede ydelse på de overtagne og nyoptagne lån kommer til at svare til det nævnte kapitalafkast.

Som noget nyt foreslås det, at der i kapitalafkastet medregnes et beregnet kapitalafkast før byfornyelsen af eventuelle erhvervsarealer. Dette kapitalafkast udgøres af erhvervslejen med fradrag af den del af ejendommens driftsudgifter, der vedrørte erhvervsarealerne.

Den kontante købesum foreslås som efter de gældende regler fastsat til 20 pct., for så vidt angår en privat andelsboligforening og 2 pct. for så vidt angår en almen andelsboligorganisation.

Det foreslås, at det overlades til kommunalbestyrelsen at bestemme, i hvilket omfang de indestående lån fra før byfornyelsen skal overtages af foreningen. Efter de gældende regler skal disse lån i videst muligt omfang overtages af foreningen. Baggrunden for den foreslåede ændring er, at nedsættelsen af købesummen – ligesom det kommunale tilskud efter de gældende regler – beregnes på grundlag af ydelsen på lånene. Foreningen kan derfor på kommunens bekostning få en urimelig fordel, hvis den overtager lån med en kort restløbetid og dermed en høj ydelse i forhold til restgælden.

Som noget nyt foreslås det, at der bliver mulighed for at finansiere en del af købesummen ved optagelse af et nyt realkreditlån. Lånets løbetid foreslås fastsat til 30 år, svarende til den maksimale løbetid for ejerskiftelån. Optagelse af realkreditlån forudsætter, at der er plads inden for de gældende belåningsgrænser. I det omfang der ikke kan opnås realkreditlån, har kommunalbestyrelsen pligt til at yde et lån på tilsvarende vilkår.

Til § 17, stk. 6

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 14, stk. 6.

Til § 17, stk. 7

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 14, stk. 10.

Da der er tale om en meget skønspræget afgørelse, foreslås den gældende lovs § 14, stk. 10, 2. pkt. om boligministerens mulighed for at tage principielle sager op til behandling ophævet.

Til §§ 18-22

Bestemmelserne svarer til den gældende lovs §§ 15-18 a.

Til § 23

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 19, stk. 1-3, idet det dog foreslås, at kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde selv beslutter hvilket materiale, der i givet fald skal ledsage opfordringen. Det skønnes ikke nødvendigt at udforme særligt detaljerede regler på dette område, idet udlejer risikere et kollektivt veto, hvis lejerne ikke får de oplysninger, der er tilstrækkelige for at indgå aktivt i udarbejdelsen af projektforslaget.

Til § 24

Det foreslås, at ejeren har pligt til at inddrage lejerne i udarbejdelsen af projektforslag.

Baggrunden for forslaget er, at beboerne ikke vil få oplevelsen af at få et færdigt projekt »presset ned over hovedet«. Forslaget indebærer samtidig, at bygningsfornyelsen kan gennemføres etapevis og differentieret baseret på lokale forudsætninger og beboernes behov og ønsker.

Til § 25

Det foreslås, at såfremt lejerne ønsker uvildig rådgivning, skal kommunalbestyrelsen medtage udgiften som støtteberettiget. Rådgivers kompetence vil være at vejlede, »oversætte«, fortolke og formulere lejernes ønsker til projektet samt se på ejers projekt med »lejernes øjne«. Beboerne kan herved blive forhandlingspartner på et lige vidensniveau med navnlig ejer og kommune. Det er ikke hensigten, at rådgiver skal udarbejde et selvstændigt projekt.

Til § 26

Bestemmelsen svarer til den gældende § 19, stk. 3, idet det er konsekvensrettet som følge af bestemmelsen i § 24.

Den gældende regel i § 19, stk. 4, om orientering af beboerrepræsentanter foreslås ophævet. Baggrun-