

*Ustøttede lån til større renoveringsarbejder m.v. i alment byggeri efter § 98*

Til finansiering af større renoveringsarbejder m.v. kan boligorganisationerne optage ustøttede indeksslån, hvor hele betalingen dermed afholdes af beboerne. Det foreslås, at finansieringen fremover skal ske efter realkreditlovens almindelige regler, dvs. lån med maksimal løbetid på 30 år.

*Lån til renovering m.v. af ungdomsboliger med ydelsesstøtte fra stat og kommune efter § 100, stk. 2*

Efter de nuværende regler finansieres byggeskader m.v. i ungdomsboliger med indeksslån. Beboerbetalingen udgør årligt 2,4 pct. af hovedstolen (svarende til anskaffelsessummen), mens den resterende ydelse på lånet dækkes af statslig ydelsesstøtte. Kommunen refunderer staten 20 pct. af udgiften til ydelsesstøtte.

Efter forslaget behandles denne finansiering på tilsvarende måde som nybyggerifinansieringen. Der forudsættes således anvendt samme låntype fremover, som besluttes for nybyggeriet. Beboerbetalingen fastholdes uændret på 2,4 pct. årligt af anskaffelsessummen.

Den kommunale refusion af ydelsesstøtteudgifter forudsættes fremover fastholdt på samme niveau som efter de gældende regler.

*Ustøttede lån til finansiering af bygnings ejerens andel af udgifter til byggeskadeudbedring i byggeri omfattet af Byggeskedefonden efter § 157, stk. 1*

Bygnings ejeren har efter de gældende regler mulighed for at indeksfinansiere den andel af byggeskadeudgiften, som ikke dækkes af Byggeskedefonden, typisk svarende til i størrelsesordenen godt 5 pct. af udgiften. Det foreslås, at finansieringen fremover skal ske efter realkreditlovens almindelige regler, dvs. lån med maksimal løbetid på 30 år. Den kortere løbetid i forhold til de nugældende indeksslån indebærer en ubetydelig højere beboerydelse.

*Lån til finansiering af de dækningsberettigede udgifter til byggeskadeudbedring i byggeri omfattet af Byggeskedefonden efter § 157, stk. 2*

Byggeskedefonden kan efter de gældende regler benytte indeksslån til finansiering af fondens andel på op til 95 pct. af de dækningsberettigede udgifter. Fonden afholder i så fald hele ydelsen. Fonden har hidtil ikke benyttet muligheden for låntagning, og der er ikke forventning om, at det bliver nødvendigt inden for de nærmeste år. Forslaget indebærer samme konstruktion som nævnt for byggeskadelån med støtte fra Landsbyggefonden (jf. ovenfor), dvs. at beslutning

om låntype fremover træffes af by- og boligministeren efter samråd med fonden.

*II. Ændring i reglerne for beboerbetalning.*

Med de gældende bestemmelser udgør det almene byggeris betalinger på indeksslåne (beboerbetalingen til dækning af kapitaludgifterne) som udgangspunkt årligt 3,6 pct. af anskaffelsessummen. Denne beboerbetalning reguleres derefter i hver termin med 75 pct. af ændringen i nettoprisindekset eller det gældende lønindeks, indtil betalingen svarer til lånets samlede ydelse. Ved de nuværende rente- og inflationsforhold sker dette efter omkring 25 år. Når lånet efter godt 40 år er tilbagebetalt, fastfrysers beboerbetalingen til dækning af kapitaludgifterne, idet betalingerne derefter opsamles i dispositionsfondene. Den statslige støtte udgør således forskellen mellem beboerbetalingen og den samlede ydelse på indeksslånet.

Det foreslås, at beboerbetalingen til dækning af kapitaludgifterne fremover løsrives fra den underliggende finansiering, men fortsat fastsættes efter principper, der svarer til de nugældende.

Beboerne skal således efter forslaget fortsat betale 3,6 pct. p.a. af anskaffelsessummen til dækning af kapitaludgifterne. Første terminsbetaling sker ved lånets 2. kvartårige termin, idet der ikke beregnes nogen beboerbetalning i de første 3 måneder efter låneoptagelsen.

Beboernes betaling til dækning af kapitaludgifterne skal ligeledes reguleres efter principper svarende til dem, som gælder i dag. Reguleringen skal ske en gang årligt, første gang ét år efter første terminsbetaling. Reguleringen skal - som i dag - ske med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller det summariske lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget langsommere (reallønsklousulen). Den løbende regulering af betalingen skal efter forslaget ske i 35 år regnet fra første terminsbetaling.

Den nye beboerbetalning til dækning af kapitaludgifterne vil dermed stort set være uændret frem til omkring år 25, hvis den fremtidige inflation ligger på 2 pct. årligt, jf. i øvrigt de økonomiske bemærkninger nedenfor.

Beboerbetalingen til dækning af kapitaludgifterne samt den efterfølgende anvendelse af betalingen efter de gældende og de foreslåede regler er skitseret i nedenstående figur 1 og 2.

Det bemærkes, at beboerbetalingen også efter de nye regler fortsat vil være reelt faldende, jf. at reguleringen sker med 75 pct. af pris/lønudviklingen.