

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets formål er at opnå lavere langsigtede omkostninger til byfornyelsesstøtte for staten og kommunen ved at finansiere byfornyelsesudgifterne med lavere forrentede lån.

Lovforslaget indebærer følgende:

- Obligatorisk finansiering af værdiforøgende byfornyelsesudgifter med 30-årige fastforrentede nominallån.
- Finansiering af tabsgivende byfornyelsesudgifter indenfor en bredere vifte af realkreditlån med mulighed for rentetilpasning.
- Mindre ændringer bl.a. som følge af udvælgelseskriterier for støtte til helhedsorienteret byfornyelse, regulering af støtte ved statusskift samt tilsynsforpligtelse vedrørende bygningsforbedringsudvalg.

Indekslån til finansiering af byfornyelsesarbejder blev indført i 1983, hvor finansieringen skete med de såkaldte IS20-lån. I 1990 blev disse lån erstattet af IS35-lån, der også i dag er obligatorisk til finansiering af alle lånefinansierede tabsgivende byfornyelsesudgifter og nedrivningsudgifter. Herudover har ejeren mulighed for at vælge mellem indeksslån og nominal-lån ved finansiering af de værdiforøgende udgifter.

Indekslån til finansiering af byfornyelsesarbejder har en række u hensigtsmæssigheder indbygget. IS35-lån vurderes i dag at være en relativ dyr finansieringsform for det offentlige (udgifter til ydelsesstøtte) set i forhold til andre realkreditlån på markedet på grund af ringe likviditet, usikkerhed om løbetid m.v., hvilket medfører en relativ høj effektiv rente på lånet.

På denne baggrund har indeksslåne igennem de senere år primært været anvendt på de dele af boligområdet, hvor de har været obligatoriske. Indenfor byfornyelsesområdet har indeksslåne ikke i praksis været anvendt til finansiering af værdiforøgende arbejder, hvor ejeren har valgfrihed mellem nominallån og indeksslån.

Obligatorisk finansiering af værdiforøgende byfornyelsesudgifter med 30-årige fastforrentede nominallån.

Efter de gældende regler finansieres de værdiforøgende byfornyelsesudgifter efter ejerens valg med enten 30-årige nominallån eller indeksslån, IS35. Dette gælder alle ejendoms kategorier. Ejerboliger kan imidlertid kun opnå støtte til de værdiforøgende udgifter, såfremt ejeren vælger at finansiere med indeksslån.

Herudover finansieres byggeskadefondens andel af udgifterne til udbedring af byggeskader efter fondens bestemmelse med indeksslån eller nominallån, bortset fra ejerboliger, hvor indeksslån er obligatorisk.

I praksis anvendes indeksslån ikke, idet nominallån har klare skattemæssige fordele for ejeren.

For private udlejningsejendomme har lånenes løbetid betydning for, hvorledes ejeren økonomisk er stillet efter byfornyelsesstøttens aftrapning og for ejendommens værdi samt for størrelsen af beboerbetalingen efter støttens aftrapning. Såvel kommunen som ejeren og beboerne har væsentlig interesse i at kunne vurdere disse forhold på et tidligt tidspunkt i processen med henblik på at kunne tage stilling til arbejdernes omfang og art, og for ejerens og kommunens vedkommende at kunne indgå i forhandling om finansieringen. Da usikkerhed omkring finansieringen må antages at påvirke de implicerede parter incitament til at gå ind i byfornyelsen i negativ retning, bør det fremgå af byfornyelsesloven, hvilken lånetype udgifterne vil blive finansieret med og hvilke regler, der gælder for støtte og aftrapning heraf. Der er derfor ikke - som i forbindelse med det almene byggeri - foreslået finansiering med lån efter by- og boligministerens nærmere bestemmelse.

Det foreslås på denne baggrund at afskaffe den nuværende adgang til at finansiere de værdiforøgende byfornyelsesudgifter med indeksslån, samt at gøre finansiering med 30-årige fastforrentede nominallån obligatorisk.