

at opsamle erfaringer om, hvordan bestemmelserne fungerer. Som led i lovovervågningen vil by- og boligministeren derfor, når loven har virket senest i 3 år, fremsende en redegørelse, der efter høring af relevante myndigheder og organisationer, vil blive afleveret til Folketingets Boligudvalg. Det vil i forbindelse med evalueringen blive vurderet, hvorvidt hensigten med lovforslaget og virkningerne heraf fortsat er hensigtsmæssige.

Lovforslagets elementer

De foreslåede ændringer deler sig i tre hovedgrupper. Gruppe I (punkterne 1-6) indeholder bestemmelser, der har til formål at give ejere og andelshavere bedre tilskyndelser til at mindske omkostningerne. Gruppe II (punkterne 7-10) indeholder bestemmelser, der har til formål at give kommunerne bedre tilskyndelser til at mindske omkostningerne og forbedre beslutningsgrundlaget for kommunerne. Gruppe III (punkterne 11-16) indeholder diverse ændringer.

De foreslåede ændringer indeholder følgende 16 punkter:

1. Adskillelse af støtteberegningen fra den konkrete finansiering og mulighed for ejeren til at vælge finansiering
2. Nye støtteregler for private andelsboligforeninger
3. Forenklede finansierings- og støtteregler for ombygning af erhvervsjendomme til beboelse
4. Nedrivningsudgifter betales kontant
5. Finansiering af byggeskedefondsbidrag som forbedringsudgift
6. Forbedrede muligheder for omprioritering af eksisterende nominallån
7. Kontant erstatning for ombygningstab og begrænsning af kommunernes låneadgang
8. Kommunal betaling af forbedringsudgifter, der indgår i ombygningstab
9. Forbedret styring af mertilsagn til bygningsfornyelse
10. Nedsat refusion af tab på garantier
11. Smidiggørelse af rammefordelingssystemet
12. Forbedrede muligheder for godtgørelse
13. Ophævelse af adgangen for kommunen til at få dækket udgifter til information og konsulentbistand i forbindelse med aftalt boligforbedring
14. Dispensationsregler ved bygningsforbedringsudvalg og ved overskridelse af ramme for mertilsagn
15. Støttebortfald ved statusskift af en- og to familiehuse

16. Aftale med Grundejernes Investeringsfond vedrørende aftalt boligforbedring

Gruppe I. Bedre tilskyndelser for ejere og andelshavere til at mindske omkostningerne.

De foreslåede ændringer i punkterne 1-6 har til formål at reducere det offentlige udgifter til byfornyelse. Det sker dels ved at sikre en billigere finansiering af givne omkostninger, dels ved at lade ejere og andelshavere yde et større bidrag til finansieringen og derved give disse en større tilskyndelse til at minimere omkostningerne.

Ad 1:

Adskillelse af støtteberegning fra den konkrete finansiering og mulighed for ejeren til frit at vælge finansiering

Efter de gældende regler skal de værdiforøgende forbedringsudgifter finansieres med et 30-årigt nominallån. Lejeforhøjelsen udgør 5 pct. af det kontante låneprovenu og reguleres i forhold til pris- og lønudviklingen efter nærmere fastsatte regler, indtil den når op på ydelsen på nominallånet. Hvis lejeforhøjelsen ved lånets udløb efter 30 år ikke er nået op på den fulde ydelse, forhøjes den på dette tidspunkt til den fulde ydelse. Der ydes kommunal garanti til lånet, i det omfang det er nødvendigt for at gennemføre finansieringen. Støtten, der ydes i form af ydelsesbidrag til det værdiforøgende lån, udgør forskellen mellem ydelsen på et 30-årigt nominallån og lejeforhøjelsen. Støtten aftrappes i takt med reguleringen af lejeforhøjelsen.

Med henblik på at tilskynde ejerne til en billigere lånefinansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter foreslås det at gøre støtten uafhængig af den konkrete finansiering. Ejeren får derved mulighed for selv at vælge finansieringen. Hvis der ønskes kommunal garanti, foreslås det dog af hensyn til det offentlige garantiforpligtelser, at lånet skal ydes mod pant i den forbedrede ejendom.

Ejeren mulighed for selv at vælge finansiering medfører en række fordele for denne. For det første kan ejeren frit vælge mellem kontant finansiering med egne midler og lånefinansiering. For det andet kan ejeren ved lånefinansiering frit vælge lånetype og løbetid. For det tredje vil ejeren i forbindelse med omprioritering selv kunne indkassere den fulde omprioriteringsgevinst. For det fjerde vil ejeren fortsat kunne oppebære støtte efter en eventuel ekstraordinær indfrielse af lånet. For det femte vil ejeren principielt kunne opnå bedre lånevilkår som følge af, at støtten ikke bortfalder i forbindelse med tvangsauktion.