

Som følge af de fordele, ejeren opnår ved muligheden for selv at vælge finansieringen, foreslås en mindre reduktion af den offentlige støtte. Det foreslås, at støtten fastsættes til forskellen mellem 97 pct. af ydelsen på et sædvanligt 30-årigt fastforrentet realkreditlån og lejeforhøjelsen. Lejeforhøjelsen foreslås uændret fastsat til 5 pct. af de værdiforøgende udgifter. Der henvises nærmere til bemærkninger til de enkelte bestemmelser. Den permanente lejeforhøjelse og dermed ejerens lejeindtægt på sigt foreslås fastsat til ydelsen på et sædvanligt 30-årigt fastforrentet realkreditlån og forbliver dermed uændret i forhold til i dag.

Ad 2:

Nye støtteregler for private andelsboligforeninger

Andelsboliger behandles efter gældende regler i finansierings- og støttmæssig henseende som udlejningsboliger. Der er imidlertid væsentlige forskelle på forholdene i de to ejendomstyper. For udlejningsejendomme betyder lejelovgivningens regler, at forbedringsudgifter betales af lejerne gennem lejeforhøjelse, mens de konkrete vedligeholdelsesudgifter er lejerne uvedkommende.

For at styrke andelshaveres incitament til at økonomisere med ombygningsudgifterne uden at forhindre den »tunge« byfornyelse, som der ofte er behov for i andelsboliger, foreslås en ændring af de gældende støtteregler for byfornyelse i sådanne ejendomme.

Vedligeholdelsesarbejderne forudsættes at være betalt via de hensættelser, der indgår i huslejen. I andelsboligejendomme skal såvel forbedringsudgifter som de konkrete vedligeholdelsesudgifter betales af andelshaverne gennem boligafgiften. Andelshaverne har således en klar økonomisk interesse i at få så omfattende forbedringsarbejder som muligt gennemført i forbindelse med byfornyelsen. Hertil kommer, at der i andelsboligforeninger er identitet mellem ejer og »lejer« og derfor ingen modstridende interesser, der kunne virke dæmpende på udgiftsniveaet. Endelig må genopretning såvel som forbedring af ejendommen samlet set antages at øge ejendommens værdi.

For at modvirke det »pres« på ombygningsudgifterne, der kan blive resultatet heraf, foreslås det at hæve beboerbetalingen (grundydelsen) til de værdiforøgende forbedringsudgifter i byfornye andelsboliger. Samtidig fjernes adgangen til at overføre forbedringsudgifter til tabsgivende udgifter. Endelig foreslås, jf. punkt 7, at støtten til de tabsgivende udgifter ydes som kontant erstatning. Forslaget indebærer således, at alle deciderede forbedringsarbejder bliver støttet som værdiforøgende forbedringsudgifter, mens udgiften til de tabsgivende arbejder afholdes fuldt ud af det of-

fentlige. Samlet set indebærer de foreslåede ændringer, at støtteintensiteten for andelsboligejendomme er mindre end for udlejningsboliger, men lidt højere end for ejerboliger. Private udlejningsejendomme, som modtager byfornyelsesstøtte, og som senere overdrages til beboerne på andelsbasis berøres ikke af forslaget. Det samme gælder råde over ejendomme, dvs. ejendomme som kommunen overtager med henblik på gennemførelse af beslutningen om bygningsfornyelse, og som overdrages til beboerne på andelsbasis efter ombygningen, samt andelsboliger, der etableres ved nybyggeri med støtte efter byfornyelsesloven.

Ad 3:

Forenkede finansierings- og støtteregler for ombygning af erhvervsjendomme til beboelse

Efter de gældende regler er der ikke særskilte bestemmelser for beregning af støtte til erhvervsjendomme, der ombygges til beboelse. Støtten beregnes som ved udlejningsboliger.

Med henblik på at tilskynde ejeren til større omkostningsbevidsthed og samtidig sikre en højere egenfinansiering foreslås det at ændre de gældende finansierings- og støtteregler for ombygning af erhvervsjendomme til beboelse. Forslaget skal begrænse omfanget af uforholdsmæssigt dyre ombygninger.

Forslaget indebærer en forenkling af finansieringen, således at samtlige ombygningsudgifter defineres som værende værdiforøgende. Støtten foreslås af administrative grunde ydet som et engangstilskud beregnet som nutidsværdien af den støtte, der efter gældende regler ydes i form af ydelsesbidrag til det værdiforøgende lån, jf. punkt 1. Udgiften til støtte foreslås ligeligt fordelt mellem stat og kommune. Ejeren vælger efter forslaget selv finansiering, dog med visse begrænsninger, hvis der ydes offentlig garanti.

Ad 4:

Nedrivningsudgifter betales kontant

Efter gældende regler er udgifter til nedrivning principielt en lånefinansieret tabsudgift. Staten og kommunen betaler hver 50 pct. af ydelsen på lånet. Hvis udgiften udgør mindre end 40.000 kr., indgår den dog i de refusionsberettigede udgifter.

Med henblik på at skabe et mere reelt sammenligningsgrundlag for udgifter til ombygning og nybyggeri foreslås, at nedrivningsudgifter omlægges til en refusionsberettiget udgift. Forslaget indebærer samtidig en forenkling af det gældende regelsæt.

Forslaget indebærer, at nedrivningsudgifterne omlægges fra en principielt lånefinansieret udgift til en