

refusionsberettiget udgift. Det medfører, at udgiften afholdes kontant af kommunen, der efterfølgende får 50 pct. af udgiften refunderet af staten.

Forslaget skal ses i sammenhæng med punkt 9 om forbedret styring af mertilsagn til bygningsfornyelse.

Ad 5:

Finansiering af byggeskedefondsbidrag som forbedringsudgift

Byggearbejder, der gennemføres som led i en beslutning om bygningsfornyelse, er omfattet af en byggeskedefond, Byggeskedefonden vedrørende bygningsfornyelse, som på visse betingelser overtager ejerens risiko i forbindelse med byggeskader, der har årsag i byfornyelsesarbejderne.

Efter de gældende regler indgår bidraget til Byggeskedefonden vedrørende bygningsfornyelse i ombygningstab.

Med henblik på i højere grad end hidtil at ligestille beboere i byfornyeede ejendomme med lejere i det almene byggeri foreslås, at bidraget til Byggeskedefonden vedrørende bygningsfornyelse fremover indgår i de såkaldte værdiforøgende ombygningssudgifter.

For lejere i ejendomme, hvor lejen efter arbejdernes gennemførelse begrænses af huslejeloftet (sammenligningsleje, svarende til gennemsnitslejen i alment nybyggeri), har forslaget ingen virkning. For lejere i øvrige byfornyeede ejendomme betyder forslaget, at lejerne kommer til at bidrage til byggeskedefinansieringen.

Ad 6:

Forbedrede muligheder for omprioritering af eksisterende nominallån

Efter de gældende regler om omprioritering har ejerne ingen fordele af at omprioritere eksisterende nominallån til værdiforøgende forbedringsudgifter, da hele ydelsesreduktionen modregnes i den statslige støtte. Ejerne gennemfører derfor kun omprioriteringer i meget begrænset omfang. Som følge heraf opnår staten ikke den gevinst, der kunne opnås ved omprioritering.

Med henblik på at reducere kapitaludgifterne og dermed reducere den statslige støtte til låneydelsen foreslås det at give ejerne et incitament til at gennemføre omprioriteringer af de eksisterende nominallån til værdiforøgende forbedringsudgifter.

Det foreslås derfor, at 10 pct. af ydelsesnedsættelsen i forbindelse med omprioritering fremover tilfalder ejeren. Huslejen skal ikke omberegnes i forbindelse med omprioriteringen, hvorfor den permanente le-

jeforhøjelse også efter en eventuel omprioritering fastholdes på ydelsen på det oprindelige lån.

Forslaget omfatter lån, hvortil der ydes rentesikring efter saneringsloven samt nominallån med ydelsesbidrag til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter efter lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse.

Gruppe II. Bedre tilskyndelser for kommunerne til at mindske omkostningerne og forbedre beslutningsgrundlaget.

De foreslåede ændringer i punkterne 7-10 har til formål at mindske omkostningerne, forbedre beslutningsgrundlaget for kommunerne samt øge kommunernes ansvar for den dyreste del af byfornyelsen. Det foreslås, at kommunernes adgang til at lånefinansiere deres andel af udgifterne begrænses, ved at lade kommunerne betale den fulde støtte til overførte forbedringsudgifter, samt ved at forbedre styringen af mertilsagn.

Ad 7:

Kontant erstatning for ombygningstab og begrænsning af kommunernes låneadgang

Forslaget har til formål at sikre en billigere offentlig finansiering af ombygningstab, samt at sikre en forbedret kommunal prioritering af udgifterne til byfornyelse og nybyggeri. Forslaget er endvidere en væsentlig forenkling i forhold til de gældende regler.

Efter gældende regler finansieres ombygningstab med et særskilt lån med pant i de enkelte ejendomme. Da ejeren fuldt ud skal kompenseres for ombygningstab, dækkes hele ydelsen på tabslånet af ydelsesbidrag, som betales af staten og kommunen med hver 50 pct.

Det er ikke hensigtsmæssigt at finansiere disse udgifter med lån, der optages med pant i de enkelte ejendomme, idet det er billigere for staten og kommunerne at finansiere udgifterne kontant. Hertil kommer, at den gældende finansieringsmetode medfører, at udgifterne finansieres med lån, som ejeren hæfter personligt for, selvom han ikke skal bidrage til betalingen af ydelsen på lånet.

På denne baggrund foreslås det, at et eventuelt ombygningstab dækkes ved, at kommunen udbetaler en kontant erstatning til ejeren. Det foreslås endvidere, at udgifterne til ombygningstab fortsat deles ligeligt mellem kommune og stat, således at staten refunderer halvdelen af kommunens udgifter hertil. De foreslåede ændringer medfører desuden som nævnt en væsentlig forenkling, idet stat og kommune ikke frem-