

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1.

Ændringerne er en konsekvens af den foreslåede ændring af § 61, i § 1, nr. 18, vedrørende støtten til de værdiforøgende forbedringsudgifter.

Til nr. 2-8.

Den gældende bestemmelse i § 49, stk. 1, 1. pkt., vedrører hovedprincippet for fastsættelsen af den lejeforhøjelse, der kan kræves som følge af ombygningsarbejderne.

Den foreslåede bestemmelse i § 49, stk. 1, svarer til den gældende lovs § 49, stk. 1, 1. pkt.

Den tilladte lejeforhøjelse det første år udgør i dag 5,0 pct. af det kontante låneprovener. Da der efter forslaget ikke nødvendigvis optages et lån til finansieringen af udgifterne, foreslås første års lejeforhøjelse at udgøre 5,0 pct. af de værdiforøgende forbedringsudgifter, hvilket svarer til den gældende regel. Lejeforhøjelsen bliver således uændret i forhold til i dag.

Der vil i medfør af lovens bemyndigelsesbestemmelse i § 76 blive stillet krav om, at kommunalbestyrelsen samtidig med fastsættelsen af lejeforhøjelsen oplyser den slutleje, som vil kunne oppebæres.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 18, vedrørende ændring af § 61 om støtten til de værdiforøgende forbedringsudgifter.

Den foreslåede § 49, stk. 2, svarer til den gældende lovs § 49, stk. 1, 2. - 4. pkt.

Forslaget i § 1, nr. 4, om ændring af § 49, stk. 2, vedrører lejefastsættelsen i erhvervslejemål, der er udlejede eller har været opsagt i forbindelse med gennemførelsen af ombygningsarbejderne. Ændringen er en følge af, at der nu er vedtaget en ny erhvervslejelov, jf. lov nr. 934 af 20. december 1999, og indebærer, at den gældende lovs henvisning til lejelovens begreb »det lejedes værdi« ændres til en henvisning til erhvervslejelovens begreb om markedsleje.

Forslagene i § 1, nr. 5 og 6, er konsekvensændringer som følge af de foreslåede ændringer i § 1, nr. 2 og 3, om forhøjelse af lejen som følge af forbedringsarbejdernes gennemførelse.

Forslagene i § 1, nr. 7 og 8, er konsekvensændringer som følge af de foreslåede ændringer i § 1, nr. 18, vedrørende ændring af § 61 om støtten til de værdiforøgende forbedringsudgifter.

Det foreslås i § 49, stk. 6, at ændre benævnelsen af støttetypen fra ydelsesbidrag til forbedringstilskud.

Til nr. 9.

Ændringen i § 50, stk. 1, er en konsekvens af den foreslåede ændring i § 1, nr. 3, om sammenligningslejen som maksimum for fastsættelse af lejeforhøjelsen.

Til nr. 10.

Ændringen i § 51, stk. 3, er en konsekvens af den foreslåede ændring i § 1, nr. 18, om ændring af § 61, vedrørende støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter.

Til nr. 11.

Der er tale om en præcisering af, at det kun er i de i § 71, stk. 1, 1. pkt. nævnte tilfælde, at forbedringstilskud kan bringes til ophør.

Til nr. 12.

Andelsboliger behandles efter de gældende regler som udlejningsboliger i finansierings- og støttemæssig sammenhæng, ligesom fastsættelse af boligafgiftsforhøjelsen som følge af forbedringsarbejdernes gennemførelse også behandles efter de gældende regler for udlejningsboliger. Det betyder, at udgifterne til ombygningen opdeles i værdiforøgende og tabsgivende udgifter. Opdelingen sker efter principperne i lejelovgivningen, således at forbedringsudgifter, der kan begrunde en lejestigning – for andelsboliger en stigning i boligafgiften – betragtes som værdiforøgende, mens øvrige udgifter betragtes som tabsgivende.

Viser det sig ved opgørelsen, at de værdiforøgende forbedringsudgifter vil medføre en stigning i boligafgiften, som overstiger loftet for lejen/boligafgiften fastsat ved sammenligningslejen, betragtes de overstigende udgifter som tabsgivende.

Der ydes en støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter svarende til den del af udgiften på et 30-årigt nominallån, der overstiger en grundydelse på 5 pct. af det kontante låneprovener. Til tabet ydes en støtte, der svarer til hele ydelsen på det optagne lån. Støtten svarer således til en kontant erstatning af tabet.

De nugældende regler indebærer en betydelig risiko for, at omkostningsniveauet presses op ved byfornyelse af andelsboligejendomme.

På denne baggrund foreslås det at ændre reglerne for udmåling af støtten og for fastsættelse af boligafgiftsforhøjelsen til andelsboliger.

Efter forslaget forhøjes boligafgiften som følge af forbedringsarbejdernes gennemførelse med et beløb svarende til en grundydelse, der det første år udgør 6 pct. af de værdiforøgende forbedringsudgifter, hvilket er 1 pct. højere end for udlejningsejendomme. Det foreslås samtidig, at det gældende loft over boligafgiften, der svarer til sammenligningslejen for udlejnings-