

Efter forslaget defineres alle støtteberettigede udgifter vedrørende denne del af bygningen som værdiforøgende forbedringsudgifter.

Den foreslåede bestemmelse i § 59, stk. 8, definerer de værdiforøgende forbedringsudgifter vedrørende ejerboliger. Bestemmelsen svarer til den gældende § 59, stk. 4.

Til nr. 17.

Den gældende bestemmelse vedrører kommunalbestyrelsens pligt til at foretage en vurdering af førlejen, det vil sige den leje eller for andelsboliger boligafgift, der betales før ombygningsarbejdernes iværksættelse. Kommunalbestyrelsen har pligt til at indbringe leje-forhøjelser, der er gennemført indtil 3 år før bekendtgørelse af beslutning efter § 12, stk. 1, for huslejenævnet, såfremt kommunalbestyrelsen skønner, at lejen overstiger det lejedes værdi eller boligafgiften overstiger lejen for tilsvarende hus eller husrum.

For udlejningsejendomme svarer den foreslåede bestemmelse i § 60 til den gældende bestemmelse i § 60, stk. 2 og 3.

For andelsboliger foreslås det at ophæve bestemmelsen i den gældende lovs § 60, stk. 3, da denne er overflødig som følge af forslaget om ophævelse af loftet for boligafgiften. Der henvises herved til bemærkningerne til § 1, nr. 12, om fastsættelse af boligafgiften for andelsboliger.

Til nr. 18.

Den gældende § 61 vedrører finansiering af og støtte til de værdiforøgende forbedringsarbejder i alle ejendomskategorier, bortset fra ejerboliger.

Efter forslaget omhandler bestemmelsen i § 61 udmåling, regulering og udbetaling af støtte til værdiforøgende arbejder bortset fra ejerboliger. Vedrørende ombyggede erhvervsarealer henvises dog til § 61 a, jf. forslagets § 1, nr. 19, hvorefter støtten foreslås ydet som kontant erstatning.

Efter den gældende § 61 skal de værdiforøgende forbedringsudgifter finansieres med et 30-årigt nominallån. Lejeforhøjelsen udgør 5 pct. det første år af det kontante låneprovener - grundydelsen - og reguleres med 3/4 af inflationen, indtil lejeforhøjelsen 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 - i et spring - op til den fulde ydelse. Der ydes statsligt ydelsesbidrag i op til 30 år, svarende til forskellen mellem ydelsen på lånet og den regulerede lejeforhøjelse. Disse regler finder tilsvarende anvendelse for andelsboligejendomme.

Det foreslås i § 61, stk. 1, at støtte til de værdiforøgende forbedringsudgifter ydes i form af et forbedringstilskud. Forbedringstilskuddet beregnes på baggrund af ydelsen på sædvanligt 30-årigt fastforrentet realkreditlån. Forbedringstilskuddet foreslås aftrappet i takt med reguleringen af grundydelsen, jf. stk. 2 - 4.

Forslaget indebærer, at ejeren får mulighed for at vælge finansiering af udgifterne til de værdiforøgende arbejder. Ejeren kan således selv vælge, om han vil finansiere de værdiforøgende forbedringsudgifter af egne midler, eller om han vil lånefinansiere udgifterne. Ved lånefinansiering kan han frit vælge lånets type og løbetid. Hertil kommer, at ejeren i forbindelse med omprioritering selv kan indkassere den fulde omprioriteringsgevinst. Såfremt ejeren har brug for kommunal garanti i forbindelse med finansieringen, er valget af finansiering dog underlagt visse begrænsninger. Der henvises herved til bemærkningerne til § 65, jf. forslagets § 1, nr. 23.

Der foreslås en mindre nedsættelse af forbedringstilskuddet i forhold til de gældende regler. Ifølge forslagets § 61, stk. 2, udgør første års forbedringstilskud således forskellen mellem 97 pct. af ydelsen på et sædvanligt 30-årigt fastforrentet realkreditlån og grundydelsen (leje- eller boligafgiftsforhøjelsen). For udlejningsejendomme vil dette medføre en nedsættelse af ejerens indtægter (lejeindtægt plus forbedringstilskud) på 3 pct., indtil den permanente lejeforhøjelse - senest efter 35 år - nås.

Med henblik på at undgå, at påbud meddelt af kommunalbestyrelsen får ekspropriativ karakter foreslås det, at forbedringstilskuddet til arbejder gennemført efter påbud, hæves med 3 pct. til 100 pct. af ydelsen på det lån, som ligger til grund for beregningen af forbedringstilskuddet.

Efter forslagets § 61, stk. 3, reguleres grundydelsen med 75 pct. af inflationen, indtil den permanente leje- eller boligafgiftsforhøjelse nås, hvilket er i overensstemmelse med de gældende regler.

Er dette ikke sket efter 35 år, foreslås det i § 61, stk. 4, at lejen eller boligafgiften på dette tidspunkt forhøjes op til den permanente leje- eller boligafgiftsforhøjelse - i et spring. Dermed forlænges den maksimale reguleringsperiode med 5 år i forhold til gældende regler. Den permanente forhøjelse foreslås fastsat til ydelsen på et sædvanligt 30-årigt fastforrentet realkreditlån.

Aftrapningen af forbedringstilskuddet i takt med reguleringen af leje- eller boligafgiftsforhøjelsen medfører, at forbedringstilskuddet er fuldt aftrappet, når forhøjelsen når op på et beløb svarende til 97 pct. af