

ydelsen på et sædvanligt 30-årigt fastforrentet realkreditlån.

Forbedringstilskuddet ydes med virkning fra de støtteberettigede arbejders færdiggørelse og udbetales til ejeren. Udbetalingen sker kvartalsvis bagud. Ved ejerskifte overgår retten til støtte til den nye ejer. Det bemærkes, at udbetalingsformen fastsættes af Finansstyrelsen, der administrerer den løbende udbetaling.

I forbindelse med tvangsauktion bortfalder ydelsesbidraget efter de gældende regler til et støtteberettiget lån, hvis lånet bortfalder på en tvangsauktion som følge af, at det ikke opnår dækning inden for budsummen. Baggrunden herfor er, at ydelsesbidraget ydes til det konkrete lån. Ydelsesbidraget fortsætter dog, i det omfang ejendommen er overtaget af långiver for et bud ind i lånet, og da for den del af lånet, der tillige efter videresalg har opnået dækning af videresalgspriisen.

Efter udløsning af en offentlig garanti bortfalder ydelsesbidraget efter gældende regler under alle omstændigheder til den del af lånet, der er blevet dækket af garantien.

Efter forslaget ydes forbedringstilskuddet til de værdiforøgende forbedringsudgifter fremover uafhængigt af den faktiske finansiering. Forbedringstilskuddet betragtes som en støtte til lejerne og andels haverne, der modsvarer den manglende leje- eller boligafgiftsindbetaling, som ejeren efter byfornyelsesloven ikke kan opkræve hos lejerne i udlejningsejendomme. Dette medfører, at forbedringstilskuddet fortsætter uændret, uanset om det faktisk optagne lån til finansiering af udgifterne senere indfries ekstraordinært eller omprioriteres. Det samme gælder, hvis lånet bortfalder ved en tvangsauktion.

Er der stillet kommunal garanti for det faktisk optagne lån, og denne garanti kommer helt eller delvis til udløsning i forbindelse med en tvangsauktion, bibeholdes støtten, og udbetales til den nye ejer.

De foreslåede regler er således i overensstemmelse med støttereglerne i lovens kapitel 5 om aftalt boligforbedring, hvor støtten fortsætter uanset ekstraordinær indfrielse af lån optaget til finansiering af ombygningsudgifterne, tvangsauktion og udløsning af garanti.

Som følge af forslaget i § 61 om adskillelse af finansiering og støtte vil der ikke fremover være den samme mulighed for egentlig a conto låneoptagelse med udbetaling af støtte som hidtil. Det er derfor hensigten at erstatte den gældende bekendtgørelse om a conto låneoptagelse med en mulighed for etapevis idriftsættelse efter de samme principper, og med den

konsekvens, at forbedringstilskud udbetales med virkning fra idriftsættelsen af de enkelte etaper.

Det er hensigten, at by- og boligministeren vil fastsætte i en bekendtgørelse, at beregningen af forbedringstilskuddet og den permanente leje- eller boligafgiftsforhøjelse skal ske på grundlag af 30-årige fastforrentede realkreditlån med den lavest mulige effektive rente. Det svarer til gældende regler.

Til nr. 19.

Efter de gældende regler foretages støtteberegningen for erhvervsarealer, der ombygges til beboelse efter reglerne for udlejningsboliger.

Ombygningsudgifterne opdeles i værdiforøgende forbedringsudgifter og ombygningstab, idet den del af ombygningsudgifterne, der kan betinge en forhøjelse af lejen henføres til de værdiforøgende forbedringsudgifter, mens de resterende ombygningsudgifter henføres til ombygningstab.

De værdiforøgende forbedringsudgifter finansieres med et 30-årigt nominallån, hvortil staten yder ydelsesbidrag. Tabsudgifterne finansieres med et særskilt lån, hvor staten og kommunen hver betaler halvdelen af ydelsen i form af ydelsesbidrag.

Lejen fastsættes efter de gældende regler til det lejedes værdi.

Det foreslås fremover ved byfornyelse af erhvervs ejendomme, som ombygges til beboelse, at samtlige ombygningsudgifter defineres som værdiforøgende.

Støtten foreslås ydet som et engangstilskud beregnet som nutidsværdien af den støtte, der efter de gældende regler ydes i form af forbedringstilskud til det værdiforøgende lån.

Udgiften til støtten i § 61 a, foreslås afholdt af kommunen med 50 pct. refusion af staten, jf. forslaget § 1, nr. 43.

Begrundelsen for at yde støtten som et engangstilskud er administrativ, idet man herved undgår refusion mellem stat og kommune af den løbende udbetaling af støtte i op til 35 år.

Forslaget indebærer, at ejeren selv vælger finansieringen.

Det vil være en fordel for ejeren, at denne frit kan vælge finansiering. Det forhold, at støtten er uafhængig af finansieringen, medfører således, at ejeren vil få den fulde gevinst ved en eventuel fremtidig omprioritering.

Der kan ydes offentlig garanti til lån optaget til finansiering af ombygningsudgifterne eksklusiv engangstilskuddet i det omfang, det er nødvendigt for at gennemføre finansieringen.