

Lovforslag nr. L 91. Fremsat den 6. december 1989 af boligministeren (Agnete Laustsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om boligbyggeri, lov om boliger for ældre og personer med handicap, lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om indeksregulerede realkreditlån

(Kvoter for 1990, ændret finansiering af det støttede boligbyggeri og af byfornylesarbejder m.v.)

§ 1

I lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 82 af 2. februar 1989 som ændret ved § 1 i lov nr. 192 af 29. marts 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 19, stk. 2, ændres i 2. pkt. »3« til: »4« og 3. pkt. affattes således:

»Bestyrelsens 2 øvrige medlemmer, som skal være boligtagere i almennyttigt byggeri, vælges af Lejernes Landsorganisation i Danmark.«.

2. I § 30, stk. 2, ændres »§ 43, stk. 4« til: »§ 42, stk. 4«.

3. I § 31 ændres i 2. pkt. »Statslånene« til: »Kommunelånene«, og 3. pkt. ophæves.

4. I § 32 ændres i 1. pkt. »8 pct.« til: »4 pct.« og efter 2. pkt. indsættes som nyt pkt. »2 pct. af værdien tilvejebringes ved indskud fra boligtagerne.«.

5. I § 34 udgår i 4. pkt. »og boligministeren« og 5. og 6. pkt. ophæves.

6. § 42 affattes således:

»§ 42. Med henblik på at bringe fonden istand til at varetage sin udlånsvirksomhed efter kapitel 4 kan kommunerne yde lån til Boligselskabernes Landsbyggefond til videre udlån til almennyttige boligselskaber.

Stk. 2. For kommuner i hovedstadsområdet fordeles halvdelen af kommunens udlån mellem kommunerne i dette område efter reglerne om fordeling af boligstøtte i lov om individuel boligstøtte.

Stk. 3. Såfremt boligselskabet har erhvervet byggegrunden af kommunen, kan kommunens lån berigtiges helt eller delvist i form af en overdragelse til Landsbyggefonden af tilgodehavende for byggegrunden inden for dennes værdi.

Stk. 4. Boligministeren kan yde statslån på indtil 500.000 kr. årligt til finansiering af rimelige merudgifter ved indretning af en del af lejlighederne til beboelse for stærkt bevægelseshæmmede.«.

7. § 43 ophæves.

8. § 45, stk. 2, ophæves.

9. § 46, stk. 2, 2. pkt., affattes således:

»Når lånene afdrages til fonden, jf. § 34, betaler fonden først de betalte afdragsydelse til kommunen, indtil kommunens tilgodehavende hos fonden er afviklet.«.

10. Overskriften til kapitel 7 ændres til: »Statsstøtte til almennyttige boligselskaber.«.

11. I § 48 ændres i stk. 1 »tilsagn om rentebidrag, afdragsbidrag og garanti« til: »statsstøtte i form af ydelsesstøtte og garanti«.

12. § 48, stk. 2, affattes således:

»Statsstøtte kan ydes til indtil 7.000 lejligheder i finansåret 1990.«

13. § 49 affattes således:

»§ 49. Støtte efter § 48 kan kun gives, hvis kommunen yder lån til opførelsen af byggeriet i overensstemmelse med bestemmelserne i kapitel 4 og 6, og boligselskabet (låntager) betaler ydelser på indeksslånet i overensstemmelse med reglerne i stk. 2.

Stk. 2. Låntagers betaling af ydelser på indeksslånet sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 1,915 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme regler, som gælder for regulering af afdrag på lånene, jf. § 4 i lov om indeksregulerede realkreditlån. Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet.

Stk. 3. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indeksslånet og låntagers betaling.

Stk. 4. Ydelsesstøtte ydes med virkning fra indeksslånets optagelse og udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.«.

14. I § 50 ændres »rentebidrag og afdragsbidrag« til »ydelsesstøtte«.**15. I § 52 ændres i 1. pkt. »helt eller delvist rente- og afdragsbidrag« til »ydelsesstøtte« og 2. pkt. ophæves.****16. I § 52 indsættes som stk. 2:**

»*Stk. 2.* Kommunal garanti for indeksslån type IS til ekstraordinære renoveringsarbejder, kan ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Garantien beregnes efter reglerne i § 51, stk. 1, 2. og 3. punktum.«.

17. § 54, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Lånet skal udgøre 4 pct. af udbedringsudgiften og tilvejebringes ved kommunelån til fonden. Lånets ydes iøvrigt på vilkår som anført i kapitel 4.«.

18. I § 54, stk. 3, udgår »jf. § 54 b, stk. 2,« og »90 pct.« ændres til: »96 pct.«.**19. I § 54 a, stk. 3, udgår »jf. § 54 b, stk. 2.«.****20. § 54 b affattes således:**

»§ 54 b. Ved ydelse af lån efter §§ 54 og 54 a mindskes udlånsadgangen efter § 30, stk. 1, samt adgangen til at yde støtte efter § 48 tilsvarende.

Stk. 2. Bestemmelserne i kapitel 6 samt i §§ 51, stk. 2 og 61-62 finder tilsvarende anvendelse ved lån og statsgaranti, som ydes efter dette kapitel.

Stk. 3. Boligministeren kan give tilsagn om ydelsesstøtte til indeksslån til udbedring af byggeskader som nævnt i § 54, stk. 1, og til indeksslån, der optages i forbindelse med udførelse af foranstaltninger som nævnt i § 54 a, stk. 1.

Stk. 4. Statsstøtte i henhold til stk. 3 gives efter tilsvarende retningslinier som i kapitel 7. Ydelsesstøtte til lån til udbedring af byggeskader er dog betinget af

- 1) at boligselskabet (låntager) betaler ydelser på indeksslånet med et beløb, som svarer til 1,925 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Betalingen reguleres iøvrigt efter de retningslinier, som er nævnt i § 49, stk. 2, og
- 2) at kommunen godtgør statens udgifter til ydelsesstøtten med et beløb på 10 pct. af udgifterne til renter samt administrations- og reservefondsbidrag på indeksslånet. Kommunens betaling kan dog aldrig være større end den samlede ydelsesstøtte, jf. § 49, stk. 3.«.

21. Efter § 56 indsættes:

»§ 56 a. Boligministeren kan påbyde, at realkreditlån, hvortil ydes rentesikring i henhold til tidligere love om boligbyggeri, skal omprioriteres inden for en nærmere fastsat frist. Påbud kan meddeles til ejere af

- 1) almennyttige afdelinger,
- 2) ungdomsboliger,
- 3) lette kollektivboliger og
- 4) private andelsboliger.

Stk. 2. Ved en omprioritering må låntageren ikke opnå et kontantprovenu. Låntageren kan ikke optage omprioriteringslån med en restløbetid, som overstiger restløbetiden på det indfriede lån.

Stk. 3. Efter en omprioritering videreføres rentesikringen efter de hidtil gældende regler,

således at rentesikringen til omprioriteringslå-
nene beregnes på grundlag af den basisrente,
som er fastsat ved den senest foretagne aftrap-
ning af rentesikringen til de indfrieede lån. Ba-
sisrenten forhøjes efter reglerne i kapitel VII i
de tidligere love om boligbyggeri, jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 432 af 13. juli 1982 af lov om
boligbyggeri.

Stk. 4. Efter en omprioritering overføres
statsgarantien, den kommunale garanti eller re-
garanti til omprioriteringslånet. For ompriori-
teringslånet ydes samme procentvise statsga-
ranti, kommunal garanti eller regaranti som for
det indfrieede lån. Optages omprioriteringslån
med en højere restgæld, yder staten samme
procentvise garanti for denne del af lånet.

Stk. 5. Ved omprioritering, der ikke pålægges
af boligministeren, finder bestemmelserne i stk.
2-4 tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Boligministeren kan fastsætte nærmere
regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1 - 5,
herunder om bemyndigelse til Kongeriget
Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning
til at forestå en påbudt omprioritering.«

22. § 62 a, stk. 2, ophæves.

Stk. 3 bliver herefter stk. 2.

23. § 62 i ophæves.

24. I § 63, stk. 1, § 63 a, stk. 3, 1. pkt., § 63 a, stk.
8, og § 65, stk. 2, 2. og 3. pkt., ændres »rentebi-
drag« til: »ydelsesstøtte«.

25. I § 63, stk. 2, 1. og 3. pkt. ændres »1989« til:
»1990«.

26. § 63 a, stk. 1 og 2, affattes således:

»Støtte efter § 63 kan kun gives, hvis låntager
betaler ydelser på indeksslånet i overensstem-
melse med reglerne i stk. 2.

Stk. 2. Låntagers betaling af ydelser på in-
dekslån sker første gang ved lånets 2. termin og
udgør et beløb, som svarer til 2,588 pct. af den
regulerede bogførte hovedstol for boliger med
tilsagn i 1990, 2,661 pct. for boliger med tilsagn
i 1991, 2,734 pct. for boliger med tilsagn i 1992
og 2,807 pct. for boliger med tilsagn i 1993 samt
tiden herefter. Betalingen reguleres 2 gange år-
ligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme retnings-
linier, som gælder for regulering af afdrag på
lånene, jf. § 4 i lov om indeksregulerede real-
kreditlån. Reguleringen sker, indtil låntagers

betaling svarer til de samlede ydelser på lå-
net.«

27. Efter § 63 a, stk. 2, indsættes som nyt stykke:
»Stk. 3. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som
svarer til forskellen mellem de samlede ydelser
på indeksslånet og låntagers betaling.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

28. I § 63 a, stk. 3, 2. pkt., der bliver stk. 4, og §
65, stk. 2, 1. pkt., ændres »Rentebidrag« til:
»Ydelsesstøtte«.

29. Efter § 63 a, stk. 3, der bliver stk. 4, indsæt-
tes som nyt *stk. 5*:

»Stk. 5. Ydelsesstøtte kan kun gives, hvis
kommunen godtgør statens udgifter til ydelses-
støtten med et beløb på 10 pct. af udgifterne til
renter samt administrations- og reservefonds-
bidrag på indeksslånet. Kommunens betaling
kan dog aldrig være større end den samlede
ydelsesstøtte, jf. stk. 3.«

30. § 63 a, stk. 4-6, ophæves.

Stk. 7 og 8 bliver herefter stk. 6 og 7.

31. I § 63 a, stk. 7, der bliver stk. 6, ændres »ren-
tebidraget« til: »renter samt administrations-
og reservefondsbidraget på indeksslånet«.

32. § 66 a, 1. pkt. affattes således:

»Opløses en andelsboligforening, hvortil
staten har ydet rentesikring, rentebidrag eller
ydelsesstøtte, kan den ydede støtte kræves helt
eller delvist tilbagebetalt efter boligministerens
nærmere bestemmelse.«

33. I § 67, stk. 1, ændres »statslån, rentebidrag,
afdragsbidrag« til: »ydelsesstøtte«.

34. I § 67, stk. 2, 1. pkt., ændres »statsstøtte« til:
»støtte«, og »3.000 værelsesenheder« til:
»2.500 værelsesenheder« samt »1989« til:
»1990«.

35. I § 67, stk. 2, 2. pkt., ændres »1986-88« til:
»1986-89«.

36. I § 67, stk. 3, ændres »statsstøtte« til: »støt-
te«.

37. § 67, stk. 4, ophæves.

Stk. 5-7 bliver herefter til stk. 4-6.

38. I § 67, stk. 6, der herefter bliver »stk. 5« ændres »stk. 5« til: »stk. 4« og »statsstøtte« til: »støtte«.

39. I § 68, stk. 1, ændres »statsstøtte« til: »støtte«.

40. § 68, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Såfremt boligerne udlejes til andre end unge, der efter stk. 1 har fortrinsret dertil, kan boligministeren helt eller delvist bringe betaling af rentesikring, rentebidrag, afdragsbidrag eller ydelsesstøtte til ophør.«.

41. § 70, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om lån op til 4 pct. af ejendommens værdi, jf. § 60. Det kommunale lån skal have oprykkende panteret efter indeksslånet. Summen af kommune- og indeksslån kan udgøre indtil 100 pct. af ejendommens værdi.«.

42. I § 70, stk. 2, ændres »Statslån« til: »Lån«.

43. § 71 affattes således:

»§ 71. Kommunelån udbetales i forbindelse med ejendoms- eller grundkøb samt med byggeriets projektering og udførelse efter samme regler, som gælder for almenyttigt byggeri efter § 33.«.

44. § 72 affattes således:

»§ 72. Støtte efter § 67 kan kun ydes, hvis kommunalbestyrelsen yder lån til byggeriet efter §§ 70 og 71, og låntager betaler ydelser på indeksslånet i overensstemmelse med reglerne i stk. 2.

Stk. 2. Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 1,250 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme regler, som gælder for regulering af afdrag på lånene, jf. § 4 i lov om indeksregulerede realkreditlån. Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet.

Stk. 3. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indeksslånet og låntagers betaling.

Stk. 4. Ydelsesstøtte kan kun gives, hvis kommunen godtgør statens udgifter til ydelsesstøtte

med et beløb på 8,33 pct. af udgifterne til renter samt administrations- og reservefondsbidrag på indeksslånet. Kommunens betaling kan dog aldrig være større end den samlede ydelsesstøtte, jf. § 67.

Stk. 5. Halvdelen af kommunens betaling af renter samt administrations- og reservefondsbidrag fordeles i hovedstadsområdet mellem kommunerne i dette område efter reglerne om fordeling af boligstøtte i lov om individuel boligstøtte.«.

45. § 72 a ophæves.

46. I § 72 c, stk. 1, ændres »Rentebidrag og afdragsbidrag« til: »Ydelsesstøtte«.

47. § 72 c, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Boligministeren kan helt eller delvist bringe betaling af rentesikring, rentebidrag, afdragsbidrag eller ydelsesstøtte til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder stigning i det almindelige lejeniveau.«.

48. I § 73 a, stk. 1, stk. 2 og stk. 3, 4. pkt., ændres: »1989/90« til: »1992/93«.

49. I § 73 a, stk. 5, og stk. 6, ændres »1. august 1990« til: »1. august 1993«.

50. § 73 b affattes således:

»§ 73 b. Boligministeren kan på statskassens vegne meddele tilsagn om ydelsesstøtte og garanti til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering, samt til energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om støtte før 1. juli 1986 i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen. Støtte kan ydes i det omfang, udgifterne ikke dækkes ved erstatninger, gennem forsikringer eller ved, at der ydes støtte efter lovens § 54 og § 54 a.

Stk. 2. Udgifter til arbejder efter stk. 1 finansieres ved optagelse af indeksslån. Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 1,20 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme retningslinier, som gælder for regulering af afdrag på lånene, jf. § 4 i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til de samlede ydelser på lånet.

Stk. 3. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indeksslånet og låntagers betaling.

Stk. 4. Ydelsesstøtte kan kun gives, hvis kommunen godtgør statens udgifter til ydelsesstøtte med et beløb på 8 pct. af udgifterne til renter samt administrations- og reservefondsbidrag på indeksslånet. Kommunens betaling kan dog aldrig være større end den samlede ydelsesstøtte, jf. § 67.

Stk. 5. Halvdelen af kommunens betaling af renter samt administrations- og reservefondsbidrag fordeles i hovedstadsområdet mellem kommunerne i dette område efter reglerne om fordeling af boligstøtte i lov om individuel boligstøtte.

Stk. 6. Ydelsesstøtte samt garanti ydes efter bestemmelserne i §§ 72 b og 72 c. Ydelsesstøtte afholdes af bevillingen hertil efter § 67, stk. 2.

Stk. 7. Tilsagn om støtte efter stk. 1 kan kun gives på betingelse af, at kommunalbestyrelsen indestår for eventuelt underskud på ungdomsboligernes fremtidige drift. Indeståelsen omfatter ikke underskud, som uden risiko for udlejningsvanskeligheder kan afvikles over en kortere årrække. Eventuelle udgifter ved indeståelsen kan afholdes efter reglerne i stk. 8.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige, helt ekstraordinære tilfælde, give tilsagn om kommunalt lån til opretning af økonomien i en ungdomsboliginstitution, der har fået tilsagn efter stk. 1. Det kommunale lån skal have oprykkende panteret efter indeksslånet.

Stk. 9. Bestemmelserne i § 70, stk. 2, gælder for kommunale lån efter stk. 8 i denne bestemmelse.

Stk. 10. Boligministeren fastsætter nærmere regler for tildeling af ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader og større renovering m.v. samt for kommunal støtte til genopretning af økonomien efter stk. 8.«

§ 2

I lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 600 af 7. oktober 1988, som er ændret ved lov nr. 163 af 15. marts 1989, foretages følgende ændringer:

1. § 6, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn og yde lån, ydelsesstøtte og garanti for lån til opfø-

relse af ældreboliger, hvortil der ydes indeksregulerede realkreditlån. Til ældreboliger, der opføres og drives af kommuner, kan der ydes lån af KommuneKredit.«

2. § 9, stk. 1 - 3, affattes således:

»Støtte efter § 6 kan kun ydes, hvis låntager betaler ydelser på indeksslånet i overensstemmelse med reglerne i stk. 2.

Stk. 2. Låntagers betaling af ydelser på indeksslån sker første gang ved lånets 2. termin og udgør et beløb, som svarer til 2,118 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Betalingen reguleres 2 gange årligt pr. 1. januar og 1. juli efter samme regler, som gælder for regulering af afdrag på lånene, jf. § 4 i lov om indeksregulerede realkreditlån. Reguleringen sker, indtil låntagers betaling svarer til den samlede ydelse på lånet.

Stk. 3. Ydelsesstøtte udgør et beløb, som svarer til forskellen mellem de samlede ydelser på indeksslånet og låntagers betaling.«

3. § 9, stk. 4, ophæves, og stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 4 og 5.

4. I § 9, stk. 5, der bliver stk. 4, ændres »Rentebidrag og afdragsbidrag« til »Ydelsesstøtte.«

5. § 9, stk. 6, der bliver stk. 5, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen kan helt eller delvis bringe betaling af rentebidrag, afdragsbidrag eller ydelsesstøtte til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder en stigning i det almindelige lejeniveau.«

6. § 15, stk. 2, ophæves.

7. I § 32 ændres »statsstøtten« til: »støtten«.

§ 3

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 501 af 21. juli 1987, som ændret ved § 3 i lov nr. 192 af 29. marts 1989 og ved § 1 i lov nr. 322 af 24. maj 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 23, stk. 1, 1. pkt. ændres »afdragsbidrag« til »ydelsesstøtte«, og i 2. pkt. ændres »det rentebidrag eller ydelsesbidrag« til: »den ydelsesstøtte eller det ydelsesbidrag«.

2. I § 52, stk. 3, ændres »støtte i form af afdragsbidrag« til: »ydelsesstøtte efter § 62«.

3. I § 59, stk. 1, 1. pkt. udgår: »i form af rentebidrag, afdragsbidrag«, i 3. pkt. ændres »ydelsesstøtte« til: »støtte«, og i 5. pkt. ændres »Ydelsesstøtte« til: »Støtte«.

4. I § 59, stk. 3, 3. pkt., stk. 4, 3. pkt., § 60, stk. 4, udgår: »i form af rentebidrag«.

5. I § 59, stk. 5, 2. pkt. udgår: »i form af rente- og afdragsbidrag«.

6. § 59 a affattes således:

»§ 59 a. Ydelsesstøtte til de i § 59, stk. 3 og 4, nævnte indeksslån udgør et beløb, der svarer til den del af ydelsen på lånene, som overstiger en grundydelse på 2,4 pct. pr. termin af den regulerede bogførte hovedstol.

Stk. 2. Ydelsesstøtte til de i § 59, stk. 5, nævnte indeksslån udgør et beløb, der svarer til den samlede ydelse på lånene.

Stk. 3. Ydelsesstøtten ydes med virkning fra optagelsen af indeksslånet, der skal optages snarest muligt efter forbedringsarbejdernes afslutning, og udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

Stk. 4. Grundydelsen som nævnt i stk. 1 beregnes første gang ved lånets 2. terminsbetaling og reguleres herefter som afdraget på indeksslån, jf. § 4 i lov om indeksregulerede realkreditlån. Grundydelsen kan ikke overstige et beløb, der svarer til den samlede ydelse på de optagne indeksslån.«

7. I § 60, stk. 1, og § 63 b, stk. 1-3, ændres »ydelsesstøtte« til: »støtte«.

8. I § 60, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »ydelsesstøtte«: »eller ydelsesbidrag«.

9. I § 60, stk. 2, 2. pkt., ændres »ordinære stigninger i afdraget på indeksslånet, eller aftrapning af ydelsesbidrag, jf. § 59 b, stk. 3 og 4.« til: »eller regulering af grundydelsen som nævnt i § 59 a, stk. 4 og § 59 b, stk. 3 og 4.«

10. § 60, stk. 3, 4. og 5. pkt. ophæves og i stedet indsættes:

»Stigninger i lejernes betaling som følge af reguleringen af grundydelsen efter § 59 a, stk. 4 og § 59 b, stk. 3 og 4, udlignes på lejligheder og lokaler i ejendommen efter reglerne i § 50 i lov om leje.«

11. I § 60, stk. 5, og i § 64, stk. 2, ændres »rentebidrag« til: »ydelsesstøtte.«.

12. I § 62, stk. 1, ændres »som led i finansieringen ydelsesstøtte i form af afdragsbidrag« til: »ydelsesstøtte som nævnt i § 59 a, stk. 2,«.

13. I § 62, stk. 2, 1. pkt., ændres »afdragsbidrag, der udgør afdraget« til: »ydelsesstøtte, der udgør den samlede ydelse«, og sidste pkt. ophæves.

14. I § 63, stk. 3, 1. pkt., ændres »de eventuelt ydede afdragsbidrag« til: »eventuelt ydede afdrag på det i § 59, stk. 5, nævnte indeksslån, og »med halvdelen til hver« ændres til: »forholdsmæssigt, jf. § 66, stk. 2«.

15. I § 63 b, stk. 4, udgår: »i form af rentebidrag«.

16. I § 66, stk. 1, ændres »rentebidrag« til: »ydelsesstøtte«.

17. § 66, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Kommunen refunderer staten 6/7 af udgiften til afdrag på de i § 59, stk. 5, nævnte indeksslån.«

18. I § 67, stk. 1, ændres »rentebidrag, jf. § 59 a, med afdragsbidrag, jf. § 62, stk. 2,« til: »ydelsesstøtte, jf. § 59 a, stk. 1, med ydelsesstøtte, jf. § 59 a, stk. 1, med ydelsesstøtte, jf. § 59 a, stk. 2,«.

19. I § 67, stk. 2, 3, 4 og 6 ændres »rentebidrag, afdragsbidrag« til: »ydelsesstøtte«.

20. I § 68 ændres »afdragsbidrag, jf. § 66, stk. 2,« til: »refusion efter § 66, stk. 2,«.

21. I § 90, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter »6 og 7,«: »§ 52 a, stk. 1 og 2,«.

§ 4

I lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, foretages følgende ændringer:

F. t. l. vedr. boligbyggeri m.m.

1. § 1, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Realkreditinstitutternes udlån til almennyttigt boligbyggeri og boliger for unge under uddannelse m.fl. kan dog mod statsgaranti ydes inden for en lånegrænse på:

- 1) 94 pct. for de låneformål for almennyttigt boligbyggeri, som er omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2, og stk. 14,
- 2) 96 pct. for de låneformål for almennyttigt boligbyggeri, som er omfattet af § 2, stk. 7, samt for de låneformål for boliger for unge under uddannelse m.fl., som er omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2 og stk. 4, og
- 3) 100 pct. for de låneformål for almennyttigt boligbyggeri, som er omfattet af § 2, stk. 8, såfremt der ydes kommunal garanti, og for de låneformål for boliger for unge under uddannelse m.fl. som er omfattet af § 2, stk. 5 og 6«.

2. I § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og i stk. 9 og 10, ændres »ydes rentebidrag« til: »gives tilsagn om offentlig støtte«.

3. I § 2, stk. 4 og 5 ændres »rentebidrag« til: »offentlig støtte«.

4. I § 2, stk. 5, ændres »samt ekstraordinær opretning af økonomien« til: »herunder moderniseringer, samt energibesparende foranstaltninger«.

5. I § 2, stk. 7, udgår »ekstraordinære«, og »rentebidrag i henhold til lov om boligbyggeri« ændres til: »støtte efter kap. 8 og 9a i lov om boligbyggeri«.

6. I § 2 indsættes efter stk. 13:

»Stk. 14. Indeksloan kan ydes til opførelse af almennyttigt forsøgsbyggeri og ombygning af ledige lejligheder og forbedring af miljøet i almennyttige bebyggelser.«.

7. I § 4, stk. 1, ændres »§ 2, stk. 6, 8, 12 og 13« til: »§ 2, stk. 12 og 13«, under nr. 1 ændres »§ 2, stk. 6, 8 og 12« til: »§ 2, stk. 12«.

8. I § 4, stk. 3 og 16, og i § 5, stk. 6, ændres »§ 2, stk. 3-5, samt stk. 7, 9 og 10« til: »§ 2, stk. 3-10 og 14«.

9. I § 4, stk. 16, ændres »2,4 pct.« til: »1,4 pct.«.

10. I § 4, stk. 19, og i § 5, stk. 6, ændres »35 1/2 år« til: »50 1/2 år«.

11. I § 5, stk. 4, nr. 1, ændres »§ 2, stk. 6, 8, 11 og 12« til: »§ 2, stk. 11 og 12«.

§ 5.

Loven træder i kraft den 1. januar 1990, jf. dog §§ 6-9.

§ 6

De hidtil gældende regler i lov om boligbyggeri bevarer deres gyldighed for byggeri, hvortil der er meddelt tilsagn om støtte efter kapitel 7, 8, 10, 11 og 12 inden den 1. januar 1990. Dette gælder dog ikke bestemmelserne i lovens §§ 48-50, 52, 54 b, stk. 4-5, 72 samt 72 a, 72 c samt § 73 b, stk. 4, hvis der ydes indeksloan til byggeriet efter den 1. januar 1990.

Stk. 2. I de i stk. 1, 2. pkt., nævnte tilfælde finder bestemmelserne i lov om boligbyggeri §§ 48-50, 52, 54 b, stk. 3-4, 72 og 73 b, stk. 2-6, som affattet ved nærværende lov anvendelse, dog med den ændring, at låntagers betaling i henhold til §§ 49, stk. 2, 54 b, stk. 4, § 72, stk. 2, og § 73 b, stk. 2, udgør et beløb, som svarer til, hvad låntager skulle have betalt, hvis indeksloanet var ydet i henhold til de på tilsagnstidspunktet gældende regler.

§ 7

De hidtil gældende regler i lov om boliger for ældre og personer med handicap bevarer deres gyldighed for byggeri, hvortil der er meddelt tilsagn om støtte efter kapitel 3 inden den 1. januar 1990.

§ 8

De hidtil gældende regler i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbestemmelser nr. 501 af 21. juli 1987 som ændret ved lov nr. 322 af 24. maj 1989, og § 52 a, stk. 1 og 2, i lov om sanering bevarer deres gyldighed for indeksloan i ejendomme, hvor indeksloanet til finansiering af de støtteberettigede udgifter er udbetalt før den 1. januar 1990.

§ 9

De hidtil gældende regler i lov om indeksregulerede realkreditlån bevarer deres gyldighed for lån til byggeri, hvortil der inden den 1. janu-

ar 1990 er meddelt tilsagn om støtte i henhold til lov om boligbyggeri eller lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 2. Lån til byggeri, som er omfattet af § 6, stk. 1, 2. pkt., amortiseres dog efter bestemmelserne i nærværende lov.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Dette forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri (§ 1), lov om boliger for ældre og personer med handicap (§ 2), lov om byfornyelse og boligforbedring (§ 3) og lov om indeksregulerede realkreditlån (§ 4), indeholder en række ændringsforslag, som er et led i regeringens bestræbelser på at modvirke den indbyggede opdrift i de offentlige udgifter på boligområdet.

Lovforslagets § 1 indeholder i det væsentligste følgende ændringsforslag til lov om boligbyggeri:

- I Bevillingskvoter for 1990 for almennyttigt boligbyggeri, ungdomsboliger og private andelsboliger.
- II Ændret finansiering af almennyttige boliger, ungdomsboliger og private andelsboliger.
- III Adgang for boligministeren til at påbyde konvertering (omprioritering) af højt forrentede lån, hvortil ydes statsstøtte i form af rentesikring.

Lovforslagets § 2 indeholder følgende ændringsforslag til lov om boliger for ældre og personer med handicap:

Ændret finansiering og omlægning af den offentlige støtte.

Lovforslagets § 3 vedrører lov om byfornyelse og boligforbedring og indeholder forslag til:

Ændret finansiering af ombygnings- og forbedringsarbejder.

Lovforslagets § 4 indeholder følgende ændringsforslag til lov om indeksregulerede realkreditlån:

Ændrede lånegrænser for almennyttigt byggeri og ungdomsboliger, ændrede løbetider for lån til støttet byggeri, herunder for ombygnings- og forbedringsarbejder i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring.

Ad § 1

(lov om boligbyggeri)

I (bevillingskvoter)

Lovforslaget indeholder forslag om bevillingskvoter for det støttede byggeri for finansåret 1990, idet den gældende boligbyggerilov ikke indeholder bevil-

lingskvoter for tiden efter 1989. Den samlede kvote for det støttede byggeri foreslås fastsat til 13.500 enheder i 1990 og fordelt således:

	Antal enheder
Almennyttigt boligbyggeri	7.000
Private andelsboliger	4.000
Ungdomsboliger (værelsesenheder)	2.500

For de almennyttige boliger foreslås kvoten fastsat til 7.000. Dette svarer til en nedgang på 1.500 i forhold til den ordinære 1989-kvote.

Kvoten for andelsboliger foreslås uændret fastsat til 4.000 boliger.

Ungdomsboligkvoten foreslås nedsat fra 3.000 værelsesenheder til 2.500 værelsesenheder. Dette skal ses i sammenhæng med en forventet nedgang i efterspørgslen.

Med udgangspunkt i en undersøgelse af de unges bolig efterspørgsel foretaget af SFI i 1983, viser beregninger, at de 16-20 åriges boligbehov kulminerede i 1985, mens de 21-25 åriges boligbehov kulminerer i 1989. Herefter vil behovet falde, og man vil i 1990 og fremefter stå overfor en demografisk betinget afmatning af efterspørgslen på ungdomsboliger.

Endvidere vil færdiggørelsen af det byggeri af ungdomsboliger, der blev igangsat på grundlag af tilsagn om statsstøtte i 1988 og 1989 – med en kvote på 3.500 og 3.000 – først og fremmest udløse ibrugtagning 1990/91, og 1990-kvoten vil først udløse ibrugtagning i 1991/92.

Reduktionen af den samlede kvote med 2.000 enheder i forhold til 1989 skal ses som et led i regeringens bestræbelser på at modvirke opdriften i de offentlige udgifter til det støttede nybyggeri samt under hensyn til, at der i de kommende år på boligmarkedet må forventes en begyndende »mætning« med hensyn til nybyggeri.

Udmeldingen af kvoterne for det støttede byggeri blev i 1989 gennemført med det fordelingsystem, som i december 1988 blev aftalt mellem boligministeren og Kommunernes Landsforening for årene 1989 og 1990. Der foreslås følgende vejledende bevillingskvoter for perioden 1991-1993:

	1991	1992	1993
Almennyttigt boligbyggeri	7.000	7.000	7.000
Private andelsboliger	4.000	4.000	4.000
Ungdomsboliger (værelsesenheder)	2.500	2.500	2.500

Aktivitetsnedgangen i bygge- og anlægssektoren siden 1987 har øget konkurrencen og reduceret tjenesten hos byggevirksomhederne, og det er derfor i dag muligt at bygge med uændret kvalitet til en væsentligt lavere pris end tidligere. På denne baggrund er det hensigten at foretage en omlægning af rammebeløbene for almenyttige boliger, andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, hvis virkning vil være en sænkning af de gennemsnitlige anskaffelsessummer med 5 pct. Det nye rammebeløb fastholdes uden regulering i 1990, og den samlede effekt vil derfor være en reduktion af anskaffelsessummerne med ca. 6,5 pct. På baggrund af den ændrede konkurrencesituation skønnes det, at en sådan reduktion uden problemer kan gennemføres med bibeholdelse af et uændret kvalitetsniveau for det støttede boligbyggeri. Forslaget vil indebære et fald i bruttohuselejerne med ca. 4 pct.

Samtidig er det hensigten at foretage en forenkling og smidiggørelse af rammebeløbsordningen i overensstemmelse med de forslag, der i oktober 1989 blev afgivet af en arbejdsgruppe om rammerne for nybyggeris anskaffelsesudgifter.

Der gennemføres således med virkning fra den 1. januar 1990 en øget geografisk differentiering af rammebeløbene, baseret på geografiske forskelle i udgifterne til opførelse af (støttet) boligbyggeri. De eksisterende rammebeløb for henholdsvis hovedstadsområdet og det øvrige land erstattes med 8 regionalt fastsatte rammebeløb. Den øgede differentiering vil samtidig i sig selv betyde en forhøjelse af rammebeløbet i de dele af landet, hvor der tidligere har været problemer med at overholde rammebeløbet. Kombinationen af dette forslag og den ovennævnte reduktion på 5 pct. vil således betyde, at rammebeløbet kun reduceres med 1-2 pct. i disse dele af landet.

Endelig overvejes en gennemførelse af arbejdsgruppens forslag om en omlægning af det gældende system for tillæg til rammebeløbet. Omlægningen til sigter såvel en forenkling som en adfærdspåvirkning, der tilskynder til større økonomisk ansvarlighed hos bygherren. Kombination af arbejdsgruppens forslag med den ovennævnte reduktion betyder eksempelvis, at det vil være muligt alt i alt at bibeholde det nuværende gennemsnit for rammebeløbet mod at fjerne tillægget på 6 pct. til lavt byggeri samt det særlige tillæg på op til 10 pct. (vanskelig tilgængelig grund) bortset fra tilfælde, hvor der er tale om »infill«projekter, dvs. nybyggeri (på højst 20-25 boliger pr. projekt) på

grunde, der er fremkommet som huller i husrækken ved nedrivning af bygninger i forbindelse med den støttede byfornyelse.

Tillæggene for lavt lejlighedsgennemsnit (små lejligheder) bibeholdes ligeledes.

II (ændret finansiering)

Forslaget skal ses som et led i regeringens ønsker om at bremse opdriften i udgifterne til det støttede byggeri. Det har samtidig været en grundlæggende målsætning, at den ændrede finansiering ikke medfører huselestigninger for beboerne.

Disse mål opnås dels ved en kombination af fjernelse af den statslige del af grundkapitalen for det almenyttige byggeri samt ungdomsboligbyggeriet og modsvarende en forhøjelse af lånegrænsen for IS-lån og dels ved en omlægning af indeksslånene. Indeksslånenes grundløbetid forlænges, hvilket reducerer de årlige afdrag. Denne besparelse tilfalder fuldt ud staten, mens beboernes (låntagers) betaling som nævnt bibeholdes uændret.

Som følge heraf er det nødvendigt at foretage følgende ændringer i lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovforslagets § 4:

Lånegrænserne til det almenyttige byggeri forhøjes fra 90 til 94 pct., til ungdomsboligerne fra 90 til 96 pct. og til ekstraordinære byggeskader i almenyttigt byggeri fra 90 til 96 pct. Ligeledes forhøjes lånegrænsen til renovering m.v. af ungdomsboliger fra 90 til 100 pct. Lånegrænsen til de private andelsboliger foreslås uændret til 80 pct.

Ifølge forslaget nedsættes afdragsprocenten fra 2,4 pct. til 1,4 pct. halvårligt, dvs. pr. 1. januar og 1. juli termin, af den indekserede hovedstol. En sådan nedsættelse af afdraget betyder som nævnt dels, at ydelser falder og dels, at lånets løbetid forlænges. De nuværende IS 20-lån, som har en grundløbetid på 20 1/2 år og en maksimal løbetid på 35 1/2 år, erstattes således med IS 35-lån, som får en grundløbetid på 35 1/2 år og en maksimal løbetid på 50 1/2 år.

Løbetiden ved indeksslån afhænger af den faktiske pris- og lønudvikling. Efter de gældende regler i indeksslåneloven er første termin afdragsfri. I anden termin betales et afdrag, der beregnes som 2,4 pct. af lånets indekserede hovedstol. Afdraget reguleres med 75 pct. af den laveste af pris- eller lønstigningstakten. Hvis der ikke er inflation, svarer denne afdragsprocent til en afvikling på cirka 20 år. Hvis inflationen konstant er over 14-15 pct., bliver løbetiden 35 1/2 år. De eksisterende lån (IS 20-lån) kan højst løbe 35 1/2 år, hvorefter en eventuel restgæld forfalder. Til finansiering af restgælden kan der optages nye indeksslån.

Ifølge lovforslaget bevares første termin afdragsfri. I anden termin betales et afdrag på indeksslånet, der

beregnes som 1,4 pct. af lånets indekserede hovedstol. Afdraget reguleres som hidtil med 75 pct. af den laveste af pris- eller lønstigningstakten. Hvis der ikke er inflation, svarer denne mindre afdragsprocent til en afvikling på 35 1/2 år. Hvis inflationen i gennemsnit over lånenes løbetid overstiger 4 pct. p.a., bliver løbetiden 50 1/2 år, hvilket er den maksimale løbetid for lånene efter lovforslaget (IS 35-lån). En eventuel

restgæld kan af realkreditinstituttet opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel. Til finansiering af restgælden bevares muligheden for at optage nye indekslån. De nærmere regler for optagelse m.v. af disse lån vil blive fastsat af boligministeren.

I tabel 1 er vist afdragsprocenter og løbetider for eksisterende lån og lån efter lovforslaget.

Tabel 1

Afdragsprocenter og løbetider for eksisterende lån og lån efter lovforslaget.

	Afdragspct.pr. termin	Løbetid ved ingen inflation	Maksimal løbetid
Eksisterende lån	2,4 pct.	ca. 20 år	ca. 35 1/2 år
Lån efter forslaget	1,4 pct.	ca. 35 1/2 år	ca. 50 1/2 år

Ifølge lovforslaget skal de nye lån ydes efter 1. januar 1990 uanset, om der er meddelt tilsagn om støtte før denne dato. For private andelsboliger og ældreboliger skal de nye IS 35-lån dog kun anvendes, når der er givet tilsagn efter 1. januar 1990.

I lov om boligbyggeri (§ 1) ændres samtidig bestemmelserne om statsstøtte således, at statens andel af grundkapitalen til byggerier, der får tilsagn om støtte efter 1. januar 1990, bortfalder. Endvidere afløses statens rente- og afdragsbidrag af en ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte ydes til indekslån, der optages efter ovennævnte dato, jf. nedenfor.

Det følgende indeholder en kort oversigt over de *gældende støtte- og finansieringsregler*:

Der ydes i dag indekslån med støtte efter forskellige regler alt efter, hvilken boligtype der er tale om. Til opførelse af nye boliger ydes støtte til almennyttige boliger, private andelsboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Herudover ydes støtte til sanering/byfornyelse, udbedring af byggeskader, samt gennemførelse af lejlighedsopdelinger og visse miljøforanstaltninger. I tabel 2 er vist, hvorledes de gældende støtte- og finansieringsregler er sammensat.

Tabel 2
Støtte- og finansieringsregler for lovforslaget

Støttetype	Finansiering (100 pct.)				Ydelser på IS-lån					
	Statslig grundkapital	Kommunal grundkapital	Beboerindskud	IS-lån	Rentebidrag pct. del af renterne		Afdragsbidrag pct. del af afdraget		Beboerbetaling pr. termin	
	pct.	pct.	pct.	pct.	stat	kommune	stat	kommune	pct. del af renterne	pct. del af afdraget
1. Almennyttige boliger	4	4	2	90	100	-	16,67	-	0	83,33
2. Miljøforbedringer og lejlighedsombygninger m.v.	4	4	2	90	100	-	16,67	-	0	83,33
3. Byggeskader										
- Almennyttigt	5	5	-	90	90	10	14,44	-	0	85,56
- Ungdomsboliger	10	-	-	90	91,11	8,89	44,44	-	0	55,56
4. Andelsboliger	-	-	20	80	85-65	10	-	-	5-25	100
5. Ungdomsboliger	10	-	-	90	91,11	8,89	44,44	-	0	55,56
6. Ældreboliger	-	13	2	85	75	25	-	11,76	0	88,24
7. Lette kollektivboliger	-	-	10	90	90	10	-	-	0	100
8. Byfornyelse										
- værdiforøgelse	-	-	-	100	100	0	0	0	0	100
- tabet	-	-	-	100	100	0	50	50	0	0

De forskellige finansieringsregler medfører, at den andel, som beboerne betaler af den samlede ydelse, afviger fra boligtype til boligtype.

Et hovedsigte med lovforslaget er som nævnt at gennemføre en finansieringsomlægning, samtidig med at beboerne og beliggenhedskommunerne friholdes for merudgifter. Dette sikres ved, at støttereglerne i lov om boligbyggeri, i byfornyelsesloven og i lov om boliger for ældre og personer med handicap ændres.

For at friholde beboerne for lejepåvirkninger, som følge af den foreslåede ændrede finansieringsandel er den eksisterende ordning med rente- og afdragsbidrag afløst af en ydelsesstøtte fra det offentlige. Ydelsesstøtten er defineret som forskellen mellem den fulde ydelse og beboerbetalingen. Staten/kommunen

betaler, som i dag, den fulde ydelse i lånets første termin, dvs. renterne, da første termin er afdragsfri.

Beboernes betaling reguleres, som i dag med 75 pct. af stigningen i reguleringsindekset. Ydelsesstøtten udgør herefter forskellen mellem lånets ydelse og låntagers betaling. Der ydes således ikke støtte i form af rente- og afdragsbidrag, men en ydelsesstøtte, der ikke er specifikt knyttet til forrentningen eller afdraget. Beboerne er imidlertid betalingsmæssigt ligestillet med de beboere, der har fået lån efter de hidtidige regler.

I nedenstående tabel 3 er vist, hvorledes den nye finansiering påvirker den statslige og kommunale grundkapital, beboerbetalingen og den kommunale andel af ydelsesstøtten.

Tabel 3

Støtte og finansieringsregler ved overgang fra IS 20 til IS 35-lån og med ændret grundkapital

Støttetype	Grundkapital		Beboerbetalning pr. termin (pct. af reguleret hovedstol)	Kommunens ydelsesstøtte	
	stat	kommune		pct. af renter	pct. afdrag
1. Almennyttigtige boliger	0	4	1,915	0	0
2. Byggeskader					
- Almennyttigt	0	4	1,925	10	0
- Ungdomsboliger .	0	0	1,200	8	0
3. Private andelsboliger					
-	0	0	2,588	10	0
4. Ungdomsboliger ...	0	4	1,250	8,33	0
5. Ældreboliger	0	13	2,118	Residual	0
6. Byfornyelse					
- værdiforøgelse.	(-)	(-)	2,400	0	0
- tabet	(-)	(-)	0,000	0	85,71

I *almennyttige boliger* skal beboerne fortsat betale afdrag på den del af lånet, der svarer til 75 pct. af anskaffelsessummen. Betalingen udgør 2,4 pct. pr. termin af den regulerede hovedstol. Beboernes betaling udgør med en lånegrænse på 94 pct. $2,4 \times 75/94 = 1,915$ pct. af den regulerede hovedstol.

Beboernes betaling til udbedring af *byggeskader* i almenyttigt byggeri udgør før 1. januar 1990 afdraget på den del af anskaffelsessummen, der ligger mellem 0 og 77 pct. Det svarer til 1,925 pct. pr. termin af den indekserede hovedstol. Kommunen betaler efter forslaget 4 pct. som grundkapital. Den kommunale finansiering svarer herved til reglerne for nybyggeri. Der ydes dog fortsat kommunal støtte til ydelserne

på indeksslånet med et beløb på 10 pct. af renterne.

For *andelsboliger* optages de nye IS 35-lån først for boliger, der får tilsagn fra 1990 og frem. Andelshavers andel af betalingen er beregnet med udgangspunkt i de hidtil gældende regler. Efter disse betaler andelshaverne hele afdraget på lånet, samt en frem til 1993 stigende andel af renterne.

Med udgangspunkt i disse regler udgør andelshavers betaling efter lovforslaget 2,588 pct. af den indekserede hovedstol pr. termin for boliger med tilsagn i 1990, 2,661 pct. pr. termin for boliger med tilsagn i 1992, 2,807 pct. pr. termin for boliger med tilsagn i 1993.

Den kommunale støtte udgør fortsat et beløb, der svarer til 10 pct. af renterne.

Beboernes betaling i *ungdomsboliger* udgør en del af afdraget. Andelen vil uændret efter 1. januar 1990 udgøre 50/96 eller 52,10 pct. Da afdraget er 2,4 pct. pr. termin svarer det til $2,4 \times 50/96 = 1,25$ pct. af den indekserede hovedstol. Der ydes kommunal støtte til 8,33 pct. af renterne.

Beboernes betaling i forbindelse med *renovering m.v. i ungdomsboliger* udgør før 1. januar 1990 afdraget på den del af indekslånet, der svarer til halvdelen af renoveringsudgiften. Dette fastholdes efter 1. januar 1990, og da afdraget udgør 2,4 pct. pr. termin, svarer det til, at beboerbetalingen bliver $2,4 \times 50/100 = 1,20$ pct. af den indekserede hovedstol pr. termin. Der ydes kommunal støtte til 8 pct. af renteudgifterne.

I *ældreboliger* udgør beboernes betaling afdraget på den del af anskaffelsessummen, der ligger mellem 0 og 75 pct. Det svarer til $2,4 \times 75/85 = 2,118$ pct. pr. termin af den indekserede hovedstol.

Efter lovforslaget bortfalder statens tilskud til ældreboliger med kommunalt tilsagn efter den 31.12.1989, således at kommunerne betaler den fulde ydelsesstøtte.

På *sanerings- og byfornyelsesområdet* fastsættes beboerbetalingen for så vidt angår den værdiforøgende del af den støtteberettigede ombygningsudgift uændret til 2,4 pct. pr. termin. Den resterende del betales af staten som ydelsesstøtte. For så vidt angår ombygningstab, betaler staten hele forrentningen af indekslånet (rentebidrag) samt 14,29 pct. af afdragsbidraget, medens kommunen betaler de resterende 85,71 pct. af afdraget, svarende til størrelsen af kommunens afdragsbidragsbetaling på IS 20-lån.

Der sker ingen ændring i den i 1987 indførte adgang til nominallånsfinansiering af den værdiforøgende ombygningsudgift med statsligt ydelsesbidrag (løsning af den såkaldte L70-problematik).

Der gælder generelt for ydelsesstøtten til alle formål, at den bortfalder, når beboerbetalingen svarer til de faktiske ydelser på lånet. Dette vil være afhængigt af inflationstakten. Endvidere er lovforslaget udarbejdet således, at *statens* ydelsesstøtte aftrappes først, og dernæst reduceres kommunens ydelsesstøtte.

III (konvertering af højtforrentede lån)

Forslaget skal skabe hjemmel for boligministeren til at kunne påbyde en konvertering (omprioritering) af den del af det støttede boligbyggeri, hvortil der ydes rentesikring.

Gennem en konvertering kan der opnås besparelser på den støtte, der udbetales i form af rentesikring. På lidt længere sigt – nemlig når rentesikringen er aftrappet – vil en konvertering kunne medføre lavere husleje for beboerne.

I § 16, stk. 2 i lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 82 af 2. februar 1989, er der adgang for boligministeren til at påbyde almenyttige boligselskabers bestyrelse at foretage en omprioritering inden for en fastsat frist.

For de andre typer af støttet boligbyggeri, det vil sige private andelsboliger, ungdomsboliger og lette kollektivboliger, er der ikke udtrykkelig hjemmel til at påbyde en omprioritering.

Derfor foreslås § 16, stk. 2 suppleret med den nye § 56 a.

Den del af den støttede boligmasse, hvor en konvertering ville være mest aktuel, er de byggerier, der blev finansieret med realkreditlån fra slutningen af 1970'erne og frem til indekslånefinansieringen, som pr. 1. april 1982 erstattede den tidligere lånefinansiering med rentesikring.

De byggerier, som i denne periode er finansieret med relativt dyre nominallån, udgør ca. 32.000 støttede boliger, hvoraf ca. 30.000 er almenyttigt byggeri.

Der foreslås fastsat ensartede regler for en eventuel frivillig konvertering af ustøttede lån, der f.eks. er optaget til forbedring af eksisterende ejendomme.

Om de samlede statslige besparelser ved en eventuel omprioritering henvises til bemærkningerne om nærværende lovs økonomiske og administrative konsekvenser.

Konverteringens konsekvenser for huslejen.

Da rentesikringen efter en eventuel konvertering af højt forrentede lån skal kunne videreføres efter de hidtil gældende regler, vil huslejen efter konverteringen være uændret i det rentesikrede byggeri.

Som nævnt kan der på længere sigt som følge af den lavere rente og efter rentesikringens aftrapning blive tale om en huslejebesparelse (forskellen i ydelserne på det indfrieede lån og omprioriteringslånet).

Konverteringens konsekvenser for det offentlige garanti forpligtigelser

Ved en påbudt konvertering af støttede lån foreslås, at der for det nye lån ydes samme procentvise statsgaranti, kommunal garanti eller regaranti, som for det indfrieede lån. For at begrænse det administrative arbejde foreslås, at garantien overføres til konverteringslånene uden, at det er nødvendigt, at staten og kommunerne påny vedstår garantiforpligtelsen. Ved en konvertering vil restgælden på det nye lån, som følge af kurstab, kunne overstige restgælden på det indfrieede lån. Ligeledes for at begrænse det administrative arbejde foreslås, at staten yder samme procentvise garanti for denne del af lånet.

Ad § 2

(lov om boliger for ældre og personer med handicap)

(finansiering)

Der henvises til bemærkningerne ovenfor Ad § 1 II.

Det er hensigten med forslaget, at såvel kommunerne som beboerne skal betale samme andel af indekslånets samlede ydelse som hidtil. Det betyder for byggeriet af ældreboliger, at statens andel af rentebidraget, som følge af forlængelsen af løbetiden, ikke længere er nødvendig. Med forslaget bortfalder den statslige støtte således fuldt og helt for kommunale tilsagn efter 1. januar 1990.

Kommunerne vil imidlertid i lånets første afdragsfri termin få en merudgift, som svarer til det tidligere statslige rentebidrag på 75 pct. af renter og bidrag m.m. Med en forventet anskaffelsessum på 680.000 kr. i 1989/1990 kan merudgiften opgøres til mellem 0 og 6.000 kr. pr. bolig. Den konkrete merudgift afhænger af, hvor mange rentedage, der er i første termin. Optages lånet således 1. januar eller 1. juli bliver merudgiften ca. 6.000 kr, hvorimod den falder til 0, hvis lånet optages ultimo juni eller december. Efter første termin vil der stort set være balance mellem kommunernes udgifter før og efter låneomlægningen til IS 35-lån.

Der vil således med FFL 90's forudsætninger om kurs og inflation i de næste 2-4 år være merudgifter gennemsnitligt på 200 kr. pr. år pr. bolig, hvorefter der i resten af lånets løbetid vil være besparelser, som akkumuleret overstiger merudgifterne i de første år.

Da der ikke længere ydes statslig støtte til denne form for byggeri, vil staten ikke fremover have merudgifter, hvis kommunerne bygger mere end, hvad der svarer til 1.500 boliger årligt. Da det er hensigten, at hele besparelsen ved finansieringsomlægningen skal komme staten tilgode, forudsætter et bortfald af de årlige kompensationsforhandlinger med kommunerne imidlertid, at der opnås enighed med kommunerne om en engangskompensation som følge af finansieringsomlægningen.

Ad § 3

(lov om byfornyelse og boligforbedring)

(finansiering)

Der henvises til bemærkningerne, Ad § 1 II.

Ad § 4

(lov om indeksregulerede realkreditlån)

(finansiering)

Der henvises til bemærkningerne, Ad § 1 II.

*Administrative og økonomiske konsekvenser**Ad § 1 I og II, § 2, § 3 og § 4*

Forslaget forventes ikke at medføre væsentlige administrative konsekvenser for det offentlige.

De enkelte forslags skønnede økonomiske konsekvenser fremgår af nedenstående oversigter. Det skal bemærkes, at forslagene påvirker hinanden udgiftsmæssigt, og at de isolerede besparelser af hvert enkelt forslag således afhænger af rækkefølgen, hvorefter besparelserne indregnes. Rækkefølgen påvirker dog ikke de samlede besparelser.

Ved skønnet over de enkelte konsekvenser er anvendt samme forudsætninger som i finanslovsforslaget, dvs. en kurs for indeksobligationer på 98, og en pris- og lønstigning på henholdsvis 3,5 og 3 pct. p.a.

Oversigt over mindreudgifter i 1990-93 i forhold til FL 1989.

Mill.kr. (1990-priser)	1990	1991	1992	1993
A. Kvoten for almennyttigt nybyggeri nedsættes med 1.500 boliger (kvote 7.000)				
Stat	30	54	86	121
Kommune	46	46	46	46
I alt	76	100	132	167
B. Kvoten for ungdomsboliger nedsættes med 500 boliger				
Stat	5	12	21	27
Kommune	0	0	0,5	1
I alt	5	12	21,5	28
C. Ændret grundkapital for almennyttigt nybyggeri				
Stat	119	181	171	160
Kommune	0	0	0	0
I alt	119	181	171	160
D. Ændret grundkapital for ungdomsboliger				
Stat	23	53	73	69
Kommune	-25	-25	-25	-25
I alt	-2	28	48	44

E. Ændret løbetid på indeksslån

<i>Stat</i>				
Almennyttige boliger.....	22	123	214	296
Private andelsboliger.....	0	5	50	100
Ungdomsboliger ..	3	17	27	39
Ældreboliger.....	0	7	25	39
Byfornyelse	6	18	33	50
Stat, i alt	31	170	349	524
<i>Kommuner</i>				
Ældreboliger	0	-6	20	41
I alt	31	164	369	565

F. Reduceret anskaffelse-
sum for støttet bygge-
ri

Stat	0	3	10	17
Kommune	16	16	17	17
I alt	16	19	27	34

G. Besparelser (A-F):

Stat	233	511	746	951
Kommune	45	39	67	88
I alt (A-H)	278	550	813	1.039

Ad A. På finansloven for 1989 er forudsat en kvote på 8.500 almentnyttige boliger for 1990. Efter forslaget fastsættes kvoten for 1990-1993 til 7.000 boliger årligt.

Bestemmelsen indeholder således en kvotereduktion på 1.500 boliger. Denne reduktion medfører for såvel kommunerne som for staten en årlig besparelse til grundkapital på 46 mill. kr. Besparelsen er beregnet på grundlag af en anskaffelsestotal på 761.000 kr. pr. bolig i 1990-priser. For staten vil der tillige være besparelser på udgifterne til rente- og afdragsbidrag.

Ad B. For ungdomsboliger foreslås kvoten nedsat fra 3.000 boliger (finanslov 1989) til 2.500 boliger i 1990-1993. Denne kvotereduktion medfører umiddelbart statslige besparelser til grundkapital, og på længere sigt tillige reducerede udgifter til rente- og afdragsbidrag. Kommunernes andel af rentebidraget udgør 8,89 pct.

Besparelserne er beregnet på grundlag af en anskaffelsestotal på 305.000 kr. pr. bolig i 1990-priser.

Ad C. Finansieringen af anskaffelsestotalen for almentnyttige boliger vil ifølge forslaget ske med 94 pct. indeksslån, 4 pct. kommunal grundkapital samt et beboerindskud på 2 pct. I forhold til gældende regler bortfalder derfor den statslige grundkapital på 4 pct.

Det er ved beregningen af de økonomiske konsekvenser forudsat, at renter og afdrag på den del af indeksslånet, som skyldes bortfaldet af statens grundkapital, og som ligger i intervallet 90-94 pct. af anskaffelsestotalen, betales af staten. Således vil beboernes kapitaludgifter ikke blive påvirket som følge af forslaget. Til gengæld bliver den statslige besparelse reduceret på lidt længere sigt.

Ad D. Finansieringen af anskaffelsestotalen for ungdomsboliger vil ifølge forslaget ske med en kommunal grundkapital på 4 pct. og resten (96 pct.) ved optagelse af indeksslån.

Hermed er der i forhold til gældende finansiering dels indført en højere lånegrænse, og dels sket en ombytning af en statslig grundkapital på 10 pct. med en kommunal på 4 pct. Netto forøges udgifterne til løbende ydelser på indeksslånet således svarende til 6 pct. mindre grundkapital. Disse merudgifter til renter og afdrag forudsættes betalt fuldt ud af staten, således at kommunerne og beboerne i ungdomsboliger får uændrede udgifter til indeksslånet. Ved finansiering af byggeskader m.v. i ungdomsboliger indskyder hverken kommune eller stat grundkapital. Lånegrænsen er således 100 pct., og staten betaler den fulde stigning i kapitaludgifterne som følge heraf.

Ad E. Omlægningen af indeksslånene fra 20-årige til 35-årige lån er mere udførligt behandlet under almindelige bemærkninger til § 1 II.

Omlægningen medfører meget store statslige besparelser allerede inden for de kommende 4 år. Besparelsen udgør med de foreslåede kvoter for nybyggeri og byfornyelse, hvis man ser bort fra tidsforskydninger pga. byggetid - ca. 140 mio. kr. pr. år pr. årgang - altså 140 mio. kr. det første år, 280 mio. kr. det andet år osv. (ved fastholdte kvoter).

Besparelserne modsvarer af en længere løbetid, altså en længere periode hvor der skal betales renter og afdrag på lånene. De 20-årige indeksslån, som anvendes i dag, vil uanset indeksering altid forfalde til fuld indfrielse efter 35½ år. Med en inflation på over 14 pct. p.a. vil der efter 35 år fortsat være en vis restgæld, som imidlertid regnet i 1990-priser vil være meget lille. Med en langsigtet inflation på fx. 4 pct. p.a. vil restgælden være fuldt indfriet efter ca. 25 år.

De nye indeksslåns løbetid vil være mere afhængig af inflationen. Allerede ved en gennemsnitlig inflation på 4 pct. p.a. vil der efter 50½ år være en restgæld.

Forslaget indebærer, at beboerne - og såvidt muligt også kommunerne, jf. nedenfor - frem til de eksisterende låns udløb betaler præcis det samme beløb som med de eksisterende indeksslån. Statens udgifter vil frem til dette tidspunkt være væsentligt mindre, og afhængigt af boligtypen og prisforudsætningerne (kurs, inflation) vil statsstøtten endda falde helt bort. Efter dette tidspunkt vil beboerne fortsat skulle betale renter og afdrag på lånet frem til lånets fulde amortisering.

For almennyttige boligselskaber betyder dette, at der over huslejerne fortsat skal dækkes udgifter svarende til den konkrete boligafdelings andel af renter og afdrag på lånet. Efter bestemmelserne i lov om boligbyggeri kan afdelingerne, når indeksslånene er udmortiserede, fortsat kræve betaling af et beløb, der svarer til sidste års kapitaldeling - altså renter og afdrag. I det omfang afdelingen *ikke* har øvrige driftsudgifter, eller der ikke optages nye lån, vil de heraf kommende indtægter kunne opsamles i selskabets byggefond.

For kommunerne er lovforslagets bestemmelser om betaling af en procentandel af renterne uændret i ungdomsboliger og andelsboliger. Herudover betaler kommunerne både renter og afdrag i ældreboliger samt delvist afdrag ved byfornyelsesarbejder.

Kommunernes udgifter til ungdomsboliger og andelsboliger vil efter forslaget kun ændres ubetydeligt i de første terminer.

Ældreboligområdet forudsættes efter forslaget alene støttet af kommunerne. Statens rentebidrag, som i dag er på 75 pct. af de samlede renter, administrations- og reservefondsbidrag, bortfalder således efter lovforslagets vedtagelse. Da afdragsprocenten på de nye indeksslån er lavere end den procent, beboerne skal betale, bliver det i praksis beboerne, der fra *anden termin* betaler ca. 75 pct. af renter m.v. på lånet. Kommunens udgifter vil herefter uændret udgøre ca. 25 pct. af renter m.v. samt en uændret del af afdraget.

Kommunerne vil således på grund af indeksslånelovens særlige bestemmelse om, at første termin er afdragsfri, kunne få merudgifter svarende til 75 pct. af renterne i første termin. Bestemmelsen betyder, at beboerne først betaler kapitaludgifter fra anden termin.

Der er ved beregningen af de kommunale konsekvenser forudsat et byggeomfang på 3.500 ældreboliger i 1989, 4.000 i 1990-91 og 3.000 i 1992-93. I 1990-priser forudsættes anskaffessummen gennemsnitlig at være 686.000 kr.

Efter aftaler mellem Kommunernes Landsforening og staten skal, efter den gældende finansieringsordning, de statslige udgifter som følge af et ældreboligbyggeri udover, hvad der svarer til 1.500 boliger pr. år, kompenseres via bloktilskudsforhandlingerne.

Nærværende lovforslag indebærer, at byggeriet af ældreboliger overhovedet ikke medfører statslige udgifter bortset fra provenutabet på grund af, at indeksslånene er fritaget for realrenteafgift. Lovforslaget medfører således, at kommunerne undgår reduktioner i bloktilskuddene, hvis der bygges mere end 1.500 boliger årligt.

Men hvis den fulde besparelse ved finansieringsomlægningen skal tilfalde statskassen, skal der i princippet fortsat ske reduktion af bloktilskuddet, når kommunerne bygger mere end 1.500 boliger årligt. (Hvis der ikke skete bloktilskudsreduktion, ville fordelene nemlig tilfalde kommunerne). Da en sådan løbende kompensation imidlertid forekommer vanskeligt forståelig i en situation, hvor staten rent faktisk ikke længere har merudgifter, må besparelsen søges inddraget ved en engangsreduktion af bloktilskuddet.

Ad F. I finansåret 1989 er reguleringen af rammebeløbet for det støttede boligbyggeri sat i stå, således at rammebeløbene først reguleres den 1.4.1990 med stigningen i timelønsindekset fra 1.1.1990. Dette reguleringsstop forudsættes videreført til udgangen af 1990. Da inflationsforudsætningen for 1990 (FFL) er 3 pct. betyder reguleringsstoppet, at medio 1990 rammerne reelt bliver 1,5 pct. lavere. Samtidigt indebærer forslaget, at rammebeløbet justeres ned svarende til en reduktion i de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter på 5 pct. Den samlede reduktion i anskaffelsesudgifterne skønnes herefter til 6,5 pct. af den forventede gennemsnitlige 1990-udgift.

Reduktionen af rammebeløbet agtes gennemført ved sanering af en række tillæg. Samtidig foretages en yderligere geografisk differentiering af rammebeløbet, som i det væsentlige vil løse problemerne i de dele af landet, hvor grundpriserne og byggeomkostningerne er højest.

Forslaget bygger på en rapport om rammerne for det almennyttige nybyggeris anskaffelsesudgifter af - givet af et udvalg nedsat af boligministeren (oktober 1989).

Under forudsætning af vedtagelsen af de nye IS 35-lån og den samtidige ændring af finansieringen medfører disse administrative ændringer især kommunale besparelser på udlån til grundkapital.

Det skønnes, at konkurrenceforholdene i byggesektoren allerede er inde i en sådan udvikling, at det med rimelighed må antages, at byggeriet kan opføres i en uændret kvalitet, selv om rammerne gennemsnitligt i 1990 reduceres med 6,5 pct. af det gældende niveau.

Ad § 1 III

Formålet med en påbudt konvertering vil være at

muliggøre besparelser på den støtte, som staten løbende udbetaler til rentesikring. Til almennyttige ejendomme, lette kollektivboliger, andelsboliger og ungdomsboliger vil der i 1989 blive udbetalt i alt 1.288 mill. kr. i rentesikring. I finansåret 1990 og budgetoverslagsårene 1991 - 1993 forventes der efter forslaget til finansloven for finansåret 1990 udbetalt 1.248 mill. kr. I finanslovsforslaget er udbetalingerne opgjort i faste priser.

Antages det, at der bliver påbudt konvertering af f.eks. 12 pct. obligationer, vil en obligationsmasse på ca. 3 mia. kr. af 12 pct. obligationer ved et renteniveau på godt 10,5 pct. give en besparelse i mindre udbetalt rentesikring på ca. 45 mill.kr. pr. år for staten.

Besparelsen i mindre udbetalt rentesikring det første år er bl.a. afhængig af størrelsen af de enkelte lån, idet transaktionsomkostningerne og kurstabene tillægges det nye låns hovedstol, og om der vælges fastkursaftale.

Afvejelsen af på hvilket tidspunkt, det vil være fordelagtigt at påbyde konverteringen, afhænger af det aktuelle renteniveau sammenholdt med transaktionsomkostningerne ved at optage de nye lån. Besparelserne for staten vil blive større, hvis renten på et senere tidspunkt indenfor en kortere årrække falder til et lavere niveau end 10,5 pct. Fortsætter renten med at falde, kan der, afhængig af transaktionsomkostningerne, opnås yderligere besparelser på udbetalt rentesikring ved at foretage omprioritering flere gange.

Statens besparelse vil for det enkelte lån svare til forskellen mellem ydelsen på det gamle lån og ydelsen på det nye lån (tillagt transaktionsomkostningerne og kurstabene). Staten - og beboerne - vil samtidigt i kraft af det nye låns lavere ydelse få en besparelse. For beboerne vil besparelsen indtræde i de sidste år af lånets afvikling.

Da transaktionsomkostningerne og eventuelle kurstab kan tillægges omprioriteringslånets hovedstol, kan omprioriteringslånets hovedstol blive større end det indfriele låns hovedstol. Kommunernes garantiprocent for omprioriteringslånet vil være den samme som for det indfriele lån. Herved får konverteringen ingen økonomiske konsekvenser for kommunernes garantiforpligtelser. Statens garantiforpligtigelse kan udvides til også at omfatte den del af lånet, som overstiger det indfriele låns restgæld.

En påbudt konvertering må afhængig af omfanget forventes at få administrative konsekvenser. Der må påregnes en del merarbejde i Boligministeriet, Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning og de realkreditinstitutter, hvor lånene er optaget. Da der med lovforslaget ikke lægges op til, at kommunerne påny skal udarbejde garanti- eller rega-

rantibestemmelser, forventes forslaget ikke at medføre administrative konsekvenser for kommunerne.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af ændringsforslagene er endnu ikke forelagt de kommunale organisationer, men der vil snarest blive optaget forhandlinger med disse.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Det foreslås, at boligministeren ikke længere skal udpege de 3 af landsbyggefondens 7 bestyrelsesmedlemmer, men at disse 3 medlemmer fremover vælges af henholdsvis Boligselskabernes Landsforening (1 medlem) og Lejernes Landsorganisation (2 medlemmer). Ændringen er en konsekvens af, at der ikke længere skønnes at være behov for statslig repræsentation i fondens bestyrelse, da der ifølge dette lovforslag ikke længere ydes statslig grundkapital til almennyttigt nybyggeri, finansiering af byggeskader samt til lejlighedsopdeling og miljøforbedringer.

Til nr. 2, 3 og 4.

Ændringerne er en følge af de foreslåede ændringer i nr. 6 og 7, og der henvises til bemærkningerne hertil.

Til nr. 5.

Som en konsekvens af forslaget nr. 6 og 7 foreslås, at det alene er kommunalbestyrelsen, der kan forlange, at Boligselskabernes Landsbyggefond tager op til overvejelse, om afdragsfriheden på fondens lån til nybyggeriet skal ophøre.

Forslaget indebærer endvidere, at regler om afdragsvilkår, som fastsættes af fonden, ikke længere skal godkendes af boligministeren.

Til nr. 6 og 7.

Det foreslås, at boligministerens adgang til at yde lån (grundkapital) til Boligselskabernes Landsbyggefond på op til 4 pct. af den skønnede anskaffelsessum ophæves. Boligministeren vil dog fortsat kunne yde lån på indtil 500.000 kr. årligt til finansiering af rimelige merudgifter ved indretningen af en del af nybyggeriet til beboelse for stærkt bevægelseshæmmede, jf. lovens § 43, stk. 4, i dens hidtidige affattelse.

Der er ikke foreslået ændringer i de eksisterende regler om kommunernes adgang til at yde lån på 4 pct. af den skønnede anskaffelsessum til Boligselskabernes Landsbyggefond med henblik på videreudlån, jf. lovens § 31.

Beboerne skal ligeledes fortsat tilvejebringe 2 pct. af anskaffelsessummen som indskud.

De ovenfor nævnte ændringer indebærer, at der til byggerier, hvortil der meddeles tilsagn efter den 1. januar 1990, ydes indeksslån på op til 94 pct. mod tidligere 90 pct. af anskaffelsessummen. Der henvises iøvrigt til de almindelige bemærkninger samt til bemærkningerne til nr. 13.

Til nr. 8.

Ændringen er en konsekvens af ændringsforslagene i nr. 6 og 7.

Til nr. 9.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslagene i nr. 6 og 7. Som følge af begrænsningerne i statens muligheder for udlån til Boligselskabernes Landsbyggefond, findes det mest rimeligt og hensigtsmæssigt, at fonden i forbindelse med låneafviklingen af sine udlån først nedbringer kommunens lån og dernæst statens lån, i stedet for som hidtil forholdsmæssigt.

Til nr. 10 og 11.

Ændringerne er en følge af ændringerne, som er beskrevet i nr. 13.

Til nr. 12.

Bevillingskvoten for almennyttige boliger foreslås for 1990 fastsat til 7.000 boliger. Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 13.

Statens adgang til at yde rente- og afdragsbidrag foreslås erstattet med en ydelsesstøtte. Om baggrunden for forslaget henvises til de almindelige bemærkninger § 1, II.

Efter forslaget skal reglerne om ydelsesstøtte finde anvendelse på alt byggeri, der finansieres efter 1.1.1990 uanset tilsagnstidspunktet.

Ydelsesstøtten er defineret som den del af ydelserne på indeksslånet, som ikke betales af boligselskabet (beboerbetalingen). Boligselskabets betaling er efter forslaget fastsat til 1,915 pct. af den regulerede hovedstol på indeksslånet. Forslaget berører ikke principperne for fastlæggelsen af huslejen (boligafgiften) i det almennyttige boligbyggeri (balancelejen) jf. § 7 i loven.

Efter forslaget gives også ydelsesstøtte til byggerier, der har fået tilsagn om statsstøtte inden den 1.1.1990, hvis der ydes indeksslån til byggeriet efter den nævnte dato jf. § 6, stk. 2, i forslaget. Det fremgår heraf bl.a., at boligselskabets (beboernes) betaling i dette tilfælde er beregnet således, at denne svarer til,

hvad selskabet skulle have betalt, hvis indeksslånet var ydet i henhold til de på tilsagnstidspunktet gældende regler.

Til nr. 14 og 15.

Der er tale om konsekvensrettelser.

Til nr. 16.

Ifølge forslagens § 4 (ændringer af lov om indekssregulerede realkreditlån) skabes der mulighed for at optage indeksslån, type IS til ekstraordinære renoveringsarbejder og almennyttigt boligbyggeri inden for lånegrænse på 100 pct. med kommunal garanti. Som følge heraf, er der i lov om boligbyggeri indsat en hjemmel for kommunerne til at yde en sådan garanti.

Til nr. 17-20.

På tilsvarende måde som ved nybyggeriet foreslås den statslige støtte til udbedring af byggeskader (§ 54) og til miljøforbedrende foranstaltninger/ombygning af ledige lejligheder (§ 54 a) ændret, således at rente- og afdragsbidrag erstattes af en ydelsesstøtte.

Statsstøtte i form af ydelsesstøtte og garanti til de nævnte foranstaltninger gives efter samme retningslinier som for støttet nybyggeri jf. lovens kap. 7.

Særligt om ydelsesstøtte til udbedring af byggeskader gælder dog, at støtten er betinget af, at kommunen godtgør statens udgifter til ydelsesstøtten med et beløb på 10 pct. af udgifterne til forrentning af indeksslånet samt til administrations- og reservefondsbidrag.

Det fremgår heraf, at den kommunale godtgørelse er maksimeret til, hvad kommunen idag betaler.

Kommunens betaling kan, efterhånden som lånet amortiseres, blive mindre.

Endvidere gælder, at ydelsesstøtten beregnes på en forudsætning om en anden procentuel betaling fra boligselskabet (beboerne) end ved nybyggeri. Denne ændrede beregningsmetode er bl.a. en følge af, at der ydes et større indeksslån i dette tilfælde.

Om byggeri, hvortil tilsagn om støtte er givet inden den 1. januar 1990, men hvortil ydes indeksslån efter denne dato, henvises til bemærkningerne til § 6.

Staten yder efter forslaget ikke længere lån til grundkapital, ligesom den kommunale andel er nedsat til 4 pct. af udbedringsudgifterne, jf. de almindelige bemærkninger til § 1 II.

Hjemlen til at yde indekssregulerede realkreditlån er udgået, idet denne i stedet er medtaget i forslagens § 4 (lov om ændring af lov om indekssregulerede realkreditlån).

Til nr. 21.

Det foreslås, at boligministeren får adgang til at pålægge bygningssejerne at foretage konvertering (omprioritering) inden for en eventuel kort tidsfrist eller med øjeblikkelig virkning. Baggrunden herfor er, at en eventuel konvertering bør foretages på det tidspunkt, hvor renten er på et sådant niveau, at staten kan opnå de størst mulige besparelser på rentesikringen og således, at beboerne efter rentesikringens aftrapning opnår lavest mulige egenbetaling.

En konvertering vil i givet fald skulle foregå på samme vilkår, som er gældende for de såkaldte »straks-indfrielse«. Lånet kan herved indfries kontant før opsigelsesperiodens udløb mod betaling af obligationsrestgælden til kurs 100 tillagt sædvanlig delydelse frem til indfrielsesdatoen og tillagt renten af obligationsrestgælden mellem indfrielsesdatoen og opsigelsesdatoen (udløbet af opsigelsesperioden).

Det overordnede princip for konvertering af såvel støttede som ustøttede lån vil være, at konverteringslånets restløbetid ikke må overstige det indfrieede låns restløbetid. Ved konverteringen må låntageren ikke opnå et kontantprovenu. Til konverteringslånet kan der tillægges eventuelle kurstab og de udgifter, der står i forbindelse med konverteringen, transaktionsomkostninger (stempeludgifter, tinglysning, eventuelt ny indskud, m.v.).

I tilfælde af konvertering vil rentesikringen blive videreført efter de hidtil gældende regler, således at rentesikringen på omprioriteringslånene beregnes på grundlag af den basisrente, som er fastsat ved den senest foretagne aftrapning af de indfrieede lån.

Det foreslås endvidere, at aftrapningen af rentesikringen på omprioriteringslånene vil kunne foregå efter de bestemmelser, som er fastsat i Boligministeriets lovbekendtgørelse nr. 432 af 13. juli 1982 om boligbyggeri. Rentesikring udbetales kontant, kvartalsvis bagud pr. 31. marts, 30. juli, 30. oktober og 31. december.

Rentesikringen aftrappes ved, at basisrenten forhøjes med et reguleringstillæg, der fastsættes af boligministeren under hensyn til den stedfundne pris- eller lønudvikling. Reguleringstillægget udgør 75 pct. af den procentvise årlige stigning i priserne, udregnet på grundlag af reguleringstallet for juli. Såfremt den procentvise stigning i reguleringspristallet overstiger stigningen i indkomsterne, udgør reguleringstillægget 75 pct. af den procentvise stigning i indkomsterne. Om konsekvenserne for beboernes betaling henvises til de almindelige bemærkninger.

Efter forslaget overføres statsgarantien, den kommunale garanti og eventuelle regaranti til omprioriteringslånene. Kommunegarantiens beløbsmæssige omfang vil ved konverteringen ikke kunne udvides.

For omprioriteringslånet ydes samme procentvise statsgaranti, kommunale garanti eller regaranti som for det indfrieede lån. Overstiger restgælden på omprioriteringslånet det indfrieede låns restgæld som følge af kurstab, yder staten samme procentvise garanti for denne del af lånet.

Ud over en påbudt konvertering foreslås, at bygningssejerne skal have adgang til på eget initiativ at foretage konvertering af ustøttede lån, der eventuelt er optaget til udførelse af forbedringsarbejder. En konvertering, der foretages på bygningssejers eget initiativ, skal ske efter samme retningslinier som en påbudt konvertering.

Det nærmere tidspunkt for en eventuel påbudt konvertering fastsættes af boligministeren.

Ifølge forslaget kan boligministeren bemyndige Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning til i samarbejde med realkreditinstitutterne at forestå gennemførelsen af en konvertering. Hypotekbanken vil i givet fald foretage bl.a. beregningen af rentesikringen på omprioriteringslånene.

Til nr. 22 og 23.

Ændringerne er en konsekvens af, at hjemlen til at yde indeksregulerede realkreditlån til disse formål i stedet er medtaget i forslaget § 4 (lov om ændring af lov om indeksregulerede realkreditlån).

Til nr. 24.

Der henvises til de almindelige bemærkninger, ad § 1 II.

Til nr. 25.

Kvoten for private andelsboliger foreslås fastsat uændret til 4000 boliger.

Der henvises til de almindelige bemærkninger, ad § 1 I.

Til nr. 26 og 27.

Efter forslaget defineres den offentlige støtte, ydelsesstøtten, som forskellen mellem de samlede ydelser på indeksslånet og låntagers betaling.

Forslaget vedrører alene de andelsboligforeninger, hvortil der gives tilsagn/forhåndstilsagn efter den 1. januar 1990.

Efter forslaget forhøjes andelsboligforeningens betaling af ydelser i forhold til de gældende regler ikke, men foreningens betaling vil svare til, hvad der efter de gældende regler skulle have været betalt, når den trinvis betaling af renterne gennemføres.

Der henvises iøvrigt til de almindelige bemærkninger, ad § 1 II.

Til nr. 28.

Ændringen er en konsekvensrettelse som følge af nr. 24.

Til nr. 29.

Ligesom under den gældende ordning skal kommunen betale en del af renterne samt administrations- og reservefondsbidrag på lånet.

Kommunens rentebidrag er maksimeret til 10 pct. Kommunens betaling kan, efterhånden som lånet amortiseres, blive mindre. Dette skyldes, at andelshavernes betalinger på et tidspunkt dækker hele ydelser på indekslånet.

Til nr. 30 og 31.

Der er tale om konsekvensrettelser.

Til nr. 32.

Forslaget indebærer, at også den udbetalte ydelsesstøtte ved en andelsboligforenings opløsning kan kræves tilbagebetalt, helt eller delvist, ligesom det er tilfældet i de hidtil gældende regler for rentesikring og rentebidrag.

Til nr. 33.

Det foreslås, at den statslige grundkapital afløses af en kommunal grundkapital, og at den offentlige støtte i form af afdrags- og rentebidrag ændres til ydelsesstøtte. Der henvises til de almindelige bemærkninger og til bemærkningerne til nr. 41.

Til nr. 34 og 35.

Ungdomsboligkvoten foreslås nedsat fra 3.000 værelsesenheder til 2.500 værelsesenheder. Den foreslåede nedsættelse skal ses i sammenhæng med forventning om en demografisk betinget afmatning af efterspørgslen af ungdomsboliger.

Der henvises iøvrigt til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 36-40.

Der er tale om konsekvensrettelser. Der henvises til bemærkninger til nr. 33 samt til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 41.

Det foreslås, at den statslige grundkapital på 10 pct. af anskaffelsessummen afløses af en kommunal grundkapital på 4 pct. af anskaffelsessummen. Om de økonomiske konsekvenser henvises til de almindelige bemærkninger. Vedrørende konsekvenserne for lejebetalingen henvises til bemærkninger til nr. 44. Der henvises endvidere til de almindelige bemær-

ninger vedrørende de administrative og økonomiske konsekvenser.

Til nr. 42 og 43.

Der er tale om konsekvensrettelser.

Til nr. 44.

Den foreslåede ændrede finansieringsmodel får ikke indflydelse på den leje, som fortsat skal betales af beboerne i de støttede ungdomsboliger. Efter forslaget skal kommunerne betale det samme til denne form for støttet byggeri som hidtil.

Til nr. 45-47.

Der er alene tale om konsekvensrettelser.

Til nr. 48 og 49.

Det foreslås at forlænge den nuværende ordning vedrørende tilskud til nedbringelse af lejen i nogle statsstøttede kollegier mv. for en 3-årig periode. Samtidig foreslås, at ordningerne med kriselån og henstandslån videreføres i samme periode.

Til nr. 50.

Ved behandling af lov nr. 930 af 10. december 1986 (L 101 fremsat 10. november 1986) var det forudsat, at der kunne gives støtte til udbedring af byggeskader og renoveringsarbejder indenfor en beløbsgrænse svarende til 100 værelsesenheder. Det har imidlertid vist sig, at behovet for at yde støtte til udbedring af byggeskader og renovering er langt større, end hvad der beløbsmæssigt er mulighed for indenfor den afstukne ramme på 100 værelsesenheder. Man har, under henvisning til at behovet for etablering af nye ungdomsboliger er aftagende, fundet det rimeligt i højere grad at anvende de til ungdomsboligformål afsatte ressourcer til at få bragt de gamle ungdomsboliger op til en tidsvarende standard. Herved minimeres samtidig risikoen for udlejningsvanskeligheder i de gamle ungdomsboliger, og ressourcespild undgås.

På baggrund af erfaringerne fra den forløbne periode er det hensigten at anvende, hvad der svarer til ca. 500 værelsesenheder til udbedring af byggeskader og større ekstraordinære renoveringsarbejder, herunder modernisering, samt til energibesparende foranstaltninger på de gamle ungdomsboliger.

Bestemmelsen i § 73 b indebærer endvidere, at der vil være mulighed for at yde støtte til modernisering. Dette er en udvidelse af den gældende bestemmelses anvendelsesområde, der skal give øget adgang til, at de gamle kollegier kan bringes op til en tidsvarende standard.

Efter den i § 73 b foreslåede bestemmelse kan ungdomsboliger tilhørende et almennyttigt boligselskab ikke opnå støtte efter de her omhandlede bestemmelser, når der er ydet støtte efter reglerne i lovens kapitel 8. Det bemærkes, at reglerne om pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden også omfatter ungdomsboliger tilhørende et almennyttigt boligselskab.

Finansieringen af udbedring af byggeskader, renoveringsarbejder og modernisering foreslås ændret, således at udgifterne til disse arbejder lånefinansieres fuldt ud. Dette indebærer en ændring i forhold til den gældende ordning, hvor finansieringen af nyopførelse af ungdomsboliger og renovering mv. sker efter samme regler. Forslaget til ændringen skal ses i sammenhæng med, at behovet for renovering af ungdomsboliger er forskelligt i kommunerne.

Ved forhøjelse af allerede meddelt støtte, der er forårsaget af projektændring, vil den nye lånegrænse gælde for forhøjelsen. Såfremt forhøjelsen udelukkende er forårsaget af prisstigninger, vil den lånegrænse, der var gældende ved tilsagnstidspunktet, også gælde for forhøjelsen.

Efter forslaget sker finansieringen ved optagelse af IS 35-lån. Kommunen betaler 8 pct. af renterne på indeksslånet, og staten betaler resten af ydelsesstøtten. Beboernes betaling bliver 1,20 pct. af den indeksejede hovedstol. Der henvises til de almindelige bemærkninger.

I modsætning til reglerne for etablering af nye ungdomsboliger gælder der ikke et bestemt rammebeløb for renoveringsudgifter mv., og man har derfor på baggrund af de indvundne erfaringer fundet det nødvendigt i stk. 7 at foreslå, at kommunalbestyrelsen skal indestå for eventuelle driftstab, der måtte opstå efter, at ungdomsboligerne er blevet renoveret, herunder moderniseret. Man har herved lagt vægt på, at kommunalbestyrelsen ud fra det lokale kendskab kunne bedømme, om et projekt er rentabelt, og om ungdomsboliginstitutionen efter en renovering, der resulterer i en højere leje, vil kunne forventes udlejet uden vanskeligheder. Man har herved tilstræbt at minimere risikoen for, at der foretages u hensigtsmæssige investeringer.

Indeståelsen skal kun dække opsamlede underskud, der ikke kan afvikles over en periode af 5-10 år, uden at den derved fremkomne leje giver risiko for udlejningsvanskeligheder.

Indeståelsen påfører ikke kommunen udgifter, idet det forudsættes, at der kun bevilges støtte til ungdomsboligprojekter, hvor lejen og behovet for boligerne bedømmes realistisk. Hvis indeståelsen alligevel skulle blive aktuel, kan der ydes lån efter stk. 8.

I stk. 8 foreslås, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med et tilsagn om støtte til udbedring af byggeska-

der mv. i ganske særlige helt ekstraordinære tilfælde kan yde lån til opretning af økonomien i disse ungdomsboliger. Dette er en ændring af gældende regler, hvor opretning af økonomien kan finansieres på samme måde som udbedring af byggeskader og renoveringsarbejder.

I den forløbne periode fra 1987-1989 er der kun ydet støtte til opretning af økonomien i to tilfælde, idet det har været en helt klar forudsætning, at støtten kun kunne ydes i ganske ekstraordinære situationer. Forslaget indebærer ingen ændring af dette.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed har beføjelser til at gribe ind overfor ungdomsboliginstitutionens økonomiske forhold, ligesom kommunalbestyrelsen har mulighed for løbende at følge ungdomsboliginstitutionernes forhold gennem årsregnskab samt oplysningsskema, der hvert år fremsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse.

I stk. 10 foreslås, at det overlades til boligministeren at fastsætte nærmere regler om støtte til udbedring af byggeskader og renoveringsarbejder, herunder modernisering. Det er hensigten, blandt andet at fastsætte regler for, hvilke arbejder, der kan ydes støtte til.

Til § 2

Til nr. 1.

Det foreslås, at den offentlige støtte ændres fra rente- og afdragsbidrag til ydelsesstøtte. Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2.

Efter forslaget beregnes den offentlige støtte ikke længere som en del af enten rente eller afdrag, men som forskellen mellem låntagers betaling og den samlede ydelse på indeksslånet.

Som anført i de almindelige bemærkninger betyder denne omlægning af støtten, at den statslige andel af rentebidraget ikke længere er nødvendig. Dette følger af, at det med forslaget er tilsigtet, at såvel beboerne som kommunen stilles i samme likviditetsmæssige situation, som efter de gældende støtteregler samtidig med, at der ved forslaget opnås statslige besparelser.

Efter de gældende regler betaler kommunerne en del af renterne inklusiv reservefonds- og administrationsbidrag - rentebidrag - og en del af afdraget på lånet, for den del af lånet som har pantesikkerhed ud over 75 pct. af ejendommens værdi - afdragsbidrag.

Ved den foreslåede omlægning af støtten kommer kommunerne i princippet til at betale samme støtte til denne form for byggeri som tidligere.

F. t. l. vedr. boligbyggeri m.m.

Til nr. 3,4 og 5.

Der er alene tale om konsekvensrettelser. Der henvises til almindelige bemærkninger og bemærkningerne til nr. 2.

Til nr. 6.

Under den nuværende støtteordning opkræver Hypotekbanken kommunernes andel af den kommunale støtte og afregner med realkreditinstitutterne, som har ydet lån til det pågældende byggeri. Hvis de långivende realkreditinstitutter måtte ønske det, kan der etableres en ordning, hvorefter Hypotekbanken opkræver et gebyr for den sagsbehandling, som hidtil er foretaget, da staten også betalte en del af rentebidraget, dog med den forskel, at gebyret betales af det långivende realkreditinstitut. I den nuværende ordning betales gebyret af bygherren. En frivillig ordning vil uden lovhjemmel kunne gennemføres med henblik på at lette realkreditinstitutterne administrativt.

Til nr. 7.

Der er tale om konsekvensrettelse. Der henvises til bemærkningerne til nr. 2.

Til § 3

Til nr. 1-5,7-11,15 og 18-19

De foreslåede ændringer er en følge af forslaget om ændring af lov om indeksregulerede realkreditlån med henblik på indførelse af IS35-lån til finansiering af ombygnings- og forbedringsarbejder i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring.

Til nr. 6,12 og 13

Med forslaget om indførelse af IS35-lån ændres den statslige støtte til indeksslånet til ydelsesstøtte. Der ydes herefter ikke rente- og afdragsbidrag til indeksslån, der udbetales efter udgangen af 1989.

Den foreslåede affattelse af § 59a indeholder bestemmelserne om ydelsesstøtte. Ydelsesstøtte til IS35-lån, der finansierer de værdiforøgende ombygningsarbejder, jf. § 59, stk. 3 og 4, udgør et beløb, der svarer til den del af ydelsen på de optagne lån, som overstiger en grundydelse på 2,4 pct. pr. temin af den regulerede bogførte hovedstol. Om den nærmere begrundelse for fastsættelsen af grundydelsen henvises til de almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at ydelsesstøtten reguleres ved, at grundydelsen reguleres efter de regler, der gælder for afdraget på indeksslånet, jf. § 4 i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Ydelsesstøtte til IS35-lån, der finansierer ombyg-

ningstabet, jf. § 59, stk. 5, udgør et beløb, der svarer til den samlede ydelse på lånet.

For begge former for ydelsesstøtte gælder, at støtten ydes fra optagelsen af indeksslånet og udbetales direkte af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning til det pågældende realkreditinstitut.

Til nr. 14

Efter de gældende regler forfalder en del af det indeksslån, der finansierer ombygningstabet, ved enkeltvis salg af visse ejerlejligheder. Den forfaldne del refunderes stat og kommune med halvdelen til hver.

Det foreslås, jf. det under nr. 17 anførte, at § 63, stk. 3, ændres, således at den ydede støtte i påkommende tilfælde refunderes stat og kommune i forhold til de andele, som staten henholdsvis kommunen har betalt.

Til nr. 16

I § 66, stk. 1, foreslås, at ydelsesstøtten, som tilføjet er med rentebidrag, alene afholdes af staten.

Til nr. 17 og 20

Det årlige afdrag på de nye IS35-lån er mindre end på de nuværende IS20-lån. Da udgifterne til betaling af afdragsbidrag efter de gældende regler deles lige mellem stat og kommune, indebærer det, at fordelingen mellem stat og kommune af udgiften til betaling af afdrag på det IS35-lån, der finansierer ombygningstabet, skal ændres for at undgå en ændret byrdefordeling. Det foreslås derfor, at kommunen skal refundere staten 6/7 af udgifterne til afdrag, hvilket nøjagtigt svarer til, hvad kommunen hidtil har betalt. Den sidste 1/7 betales af staten.

Til nr. 21

Det foreslås, at ydelsesstøtte fra 1. januar 1990 ligeledes kan gives til indeksslån i ejendomme, der er omfattet af en saneringsplan, der er vedtaget 1. juli 1983 eller senere. Som konsekvens heraf ophæves bestemmelserne i saneringslovens § 52 a, stk. 1 og 2, om rente- og afdragsbidrag til indeksslån, der finansierer ombygningsarbejder, som det i medfør af en godkendt saneringsplan er påbudt den enkelte ejer at gennemføre.

Til § 4

Til nr. 1

For indeksslån til almennyttigt boligbyggeri og til boliger for unge under uddannelse m.fl. foreslås realkreditlånets lånegrænse forhøjet. Lånegrænsen er efter gældende lov 90 pct. af ejendommens værdi for de fleste låneformåls vedkommende. Lånegrænsen fore-

slås forhøjet til 94 pct. for opførelse af almennyttigt boligbyggeri og for ombygning af ledige lejligheder og forbedring af miljøet i almennyttigt boligbyggeri. Lånegrænsen foreslås forhøjet til 96 pct. for udbedring af ekstraordinære bygningskader i almennyttigt boligbyggeri, opførelse af boliger for unge under uddannelse m.fl. samt erhvervelse af bebyggede ejendomme og indretning af dem til boliger for unge under uddannelse m.fl.

Endelig foreslås lånegrænsen forhøjet til 100 pct. for udførelse af ekstraordinære renoveringsarbejder i almennyttigt boligbyggeri, hvis der ydes kommunal garanti og for følgende låneformål for boliger for unge under uddannelse m.fl.: udbedring af byggeskader, udførelse af ekstraordinære renoveringsarbejder (herunder modernisering) og energibesparende foranstaltninger, om- og tilbygning samt vedligeholdelse.

Disse forhøjelser er en følge af den omlægning af finansieringen af det støttede byggeri, som sker ved det samlede lovforslag. Forhøjelserne bliver forskellige for lån til de forskellige formål, fordi finansieringsreglerne er forskellige for de enkelte ejendoms-kategorier. Der henvises herom nærmere til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2 og 3

Ændringerne er rent sproglige og er en konsekvens af de foreslåede ændringer i lov om boligbyggeri og lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Til nr. 4

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændrede affattelse af § 73 b i lov om boligbyggeri.

Til nr. 5

Ændringen har til formål at udvide bestemmelsen til at omfatte bygningskader efter kap. 8 og 9a i lov om boligbyggeri.

Til nr. 6

Hjemlen til at yde indeksslån til opførelse af almennyttigt forsøgsbyggeri og til ombygning af ledige lejligheder og til miljøforbedringer foreslås af redaktionelle grunde flyttet fra boligbyggeriloven til indeksslåneloven.

Til nr. 7, 8 og 11

Det foreslås, at indeksslån til om- og tilbygning samt vedligeholdelse af ungdomsboliger og ekstraordinære renoveringsarbejder i almennyttigt boligbyggeri ydes på samme vilkår som indeksslån til opførelse af ejendomme (almennyttigt boligbyggeri, ungdoms-

boliger, andelsboliger og ældreboliger), hvortil der ydes tilsagn om offentlig støtte i henhold til boligbyggeriloven og i henhold til ældreboligloven, sanerings- og byfornylsesarbejder, erhvervelse af bebyggede ejendomme og indretning af dem til ungdomsboliger, udbedring af byggeskader i ungdomsboliger, større ekstraordinære renoveringsarbejder (herunder moderniseringer) og energibesparende foranstaltninger i ungdomsboliger, udbedring af ekstraordinære bygningskader i almennyttigt boligbyggeri, erhvervelse og ombygning i forbindelse med erhvervelse af ejendomme med henblik på indretning af ældreboliger samt ombygning af ejendomme, der ejes af bygherren, med henblik på indretning af ældreboliger.

Til nr. 9

For indeksslån til ovenstående formål foreslås afdragsprocenten fastsat til 1,4 pct. halvårligt af hovedstolen. Den er idag 2,4 pct. for de fleste låneformåls vedkommende. Nedsættelsen vil medføre, at ydelsen falder, og da det er hensigten at holde beboernes andel af betalingen uændret, vil staten opnå en besparelse som nærmere anført i de almindelige bemærkninger.

Til nr. 10

Nedsættelsen af afdragsprocenten til 1,4 pct. vil endvidere medføre, at lånets løbetid forlænges. Derfor foreslås bestemmelsen om lånets maksimale løbetid ændret fra nu 35 1/2 år til 50 1/2 år. De nærmere beregningsmæssige forudsætninger herfor er anført i de almindelige bemærkninger.

Til § 5

Lovforslaget træder i kraft den 1. januar 1990.

De hidtidige bestemmelser i de respektive love bevarer dog i et vist omfang fortsat deres gyldighed, jf. bemærkningerne til §§ 6-9 nedenfor.

Til § 6

De hidtil gældende regler i lov om boligbyggeri bevarer deres gyldighed for byggeri, hvortil der er meddelt tilsagn om støtte efter kapitel 7, 8, 10, 11 og 12 inden den 1. januar 1990.

Loven bevarer dog ikke sin gyldighed med hensyn til bestemmelser vedrørende rente- og afdragsbidrag til almennyttigt boligbyggeri (herunder lejlighedsombygninger, miljøforbedringer og byggeskader) og ungdomsboliger (herunder ekstraordinære renoveringsarbejder mv.), hvis indeksslån hertil er ydet, dvs. udbetalt, efter den 1. januar 1990.

Statens støtte i form af rente- og afdragsbidrag erstattes i disse tilfælde af en ydelsesstøtte.

De på tilsagnstidspunktet gældende regler for tilvejebringelse af grundkapital samt lånegrænser mv. finder dog fortsat anvendelse, jf. ovenfor.

Beboernes (låntagers) betaling svarer til, hvad beboerne skulle have betalt, hvis indeksslånet havde været ydet i henhold til de på tilsagnstidspunktet gældende regler, og bestemmelserne er således husleje-neutrale, jf. de almindelige bemærkninger.

Beregningen af beboernes betaling afhænger af, hvornår tilsagn om statsstøtte er givet.

Rent teknisk beregnes beboernes betaling på indeksslånet fra 2. termin som en procentdel af den regulerede bogførte hovedstol. Procentdelen beregnes ud fra tre forhold:

- a) afdragsprocenten på det tidligere indeksslån,
- b) den dagældende lånegrænse, samt
- c) boligbyggerilovens hidtidige grænse, inden for hvilken låntager betaler afdrag.

Eksempelvis udgjorde den i pkt. c nævnte grænse 75 pct. i almennyttigt byggeri, der har fået tilsagn om støtte efter 1982. Beboerne betaler her fuldt ud 2,4 pct. pr. termin af ydelserne. Beboerbetalingen afhænger således af tilsagnstidspunktet og beregnes for de efterfølgende år således med 3 decimalers nøjagtighed:

1984-86: $75/80 \times 2,4 = 2,250$ pct.

1987-88: $75/85 \times 2,4 = 2,117$ pct.

1989: $75/90 \times 2,4 = 1,999$ pct.

Ovennævnte beregninger gælder ligeledes miljøforbedrende foranstaltninger og lejlighedsombygninger m.v., jf. lovens § 54 a, stk. 1.

For byggeskader efter lovens § 54, stk. 1, har den i pkt. c nævnte grænse siden 1. januar 1986 været 77 pct. af udbedringsudgifterne. Beregningen foretages iøvrigt efter lignende principper.

For *ungdomsboliger* (herunder ekstraordinære renoveringsarbejder mv.) beregnes beboernes betaling efter præcis samme retningslinier som nævnt ovenfor.

For de *private andelsboliger og lette kollektivboliger* følger det af bestemmelserne, at den hidtil gældende lov derimod opretholdes fuldt ud, hvis der er givet tilsagn om statsstøtte inden den 1. januar 1990. Samtidig ydes der fortsat IS 20-lån til disse byggerier også efter denne dato, jf. bemærkningerne nedenfor til § 9.

Dette skyldes, for de private andelsboligers vedkommende, at det ikke er muligt, at beregne en om-

regningsfaktor, således at beboerbetalingen er uændret, idet andelsboligforeningen på disse lån betaler en del af renterne selv. For så vidt angår de lette kollektivboliger er årsagen, at der kun findes et begrænset antal uafsluttede sager, svarende til knap 800 boliger, hvor tilsagn er meddelt inden adgangen til at meddele tilsagn om statsstøtte til denne boligtype opførte (1987).

Til § 7

For ældreboligernes vedkommende opretholdes støtte efter de hidtidige regler ligeledes fuldt ud, hvis der er givet tilsagn om offentlig støtte, dvs. at kommunalbestyrelsen har godkendt skema 1 eller dertil svarende skema inden den 1. januar 1990.

Samtidig udbetales der også efter den nævnte dato IS 20-lån til disse byggerier, jf. bemærkningerne nedenfor til § 9. Årsagen hertil er, at man ikke har fundet det hensigtsmæssigt at foreslå en ændring, der vil gribe ind i de af kommunerne foretagne dispositioner.

Til § 8

Efter forslaget ydes der fra 1. januar 1990 ikke længere rentebidrag og afdragsbidrag til indeksslån, der finansierer ombygningsarbejder i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring eller en godkendt saneringsplan vedtaget 1. juli 1983 eller senere.

Til § 9

De hidtil gældende regler i lov om indeksregulerede realkreditlån bevarer deres gyldighed for lån til byggeri, hvortil der inden den 1. januar 1990 er meddelt tilsagn om støtte i henhold til lov om boligbyggeri eller lov om boliger for ældre og personer med handicap.

De hidtidige lånegrænser og amortiseringsbestemmelser finder således som udgangspunkt anvendelse, når tilsagn er givet inden den 1. januar 1990 til ovennævnte byggerier.

Lån til byggeri, som er omfattet af nærværende lovs § 6, stk. 1, 2. pkt. dvs. almennyttigt boligbyggeri (herunder lejlighedsombygninger, miljøforbedringer og byggeskader) og ungdomsboliger (herunder ekstraordinære renoveringsarbejder m.v.) amortiseres dog efter bestemmelserne i den nye lov, jf. bemærkninger ovenfor til § 6.