

Lovforslag nr. L 154. Fremsat den 13. marts 2002 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om byfornyelse

(Ændrede omprioriteringsmuligheder m.v.)

§ 1

I lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 135 af 1. marts 2001, foretages følgende ændringer:

1. I § 58, nr. 4, 2. pkt., ændres ”32” til: ”30”.
2. I § 125, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter ”kommunalbestyrelsen”: ”eller kulturministeren”.
3. I § 179, stk. 1, nr. 2, 2. pkt., ændres ”by- og boligministeren” til: ”socialministeren”.

§ 2

I lov nr. 1255 af 20. december 2000, om ændring af lov om byfornyelse foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 6, 2. pkt., udgår ”restløbetiden ikke forkortes, samt at”.

2. § 2, stk. 6, 5. pkt., ophæves og i stedet indsættes: ”Restløbetiden på det nye lån kan afkortes til nærmeste hele år. Ved omprioriteringen nedsættes ydelsesbidraget fra etårsdagen for omprioriteringen med 90 pct. af ydelsesnedsættelsen for ikke skattepligtige ejere og med 70 pct. af ydelsesnedsættelsen for skattepligtige ejere”.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2002.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrund for lovforslaget

Som følge af, at renteniveauet i dag er væsentligt lavere end i 1980'erne og begyndelsen af 1990'erne, vil der kunne opnås en statslig gevinst ved at omprioritere eksisterende nominallån med offentlig støtte i form af ydelsesbidrag eller rentesikring til lån med lavere rente.

De lån, der er tale om, er realkreditlån optaget af ejeren til finansiering af de værdiførgende forbedringsudgifter i sanerede og byfornyejede ejendomme. Til lån optaget efter lov om sanering ydes den statslige støtte i form af rentesikring og til lån optaget efter lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om byfornyelse ydes den statslige støtte i form af ydelsesbidrag. Da ejendommens ejer er debitor for lånene, er det ejeren, der uanset statsstøtten, kan træffe beslutning om omprioritering.

De omprioriteringsmodne lån skønnes overvejende at bestå af lån med pålydende rente på 8 og 9 pct. optaget i begyndelsen af 1990'erne. Antallet af lån med pålydende rente 10 pct. eller højere skønnes at være relativt beskedent.

På trods af det - for tiden - lave renteniveau gennemføres der stort set ikke omprioriteringer af de omhandlede lån. Årsagen er, at ejeren efter de gældende regler ikke kan opnå tilstrækkelig fordel ved en omprioritering, idet 90 pct. af omprioriteringsgevinsten modregnes i statsstøtten. På trods af at 10 pct. af ydelsesnedsættelsen tilfalder ejeren i forbindelse med omprioritering, opnår ejeren af forskellige årsager kun en beskedent eller slet ingen gevinst ved omprioritering. De væsentligste årsager er, at ejeren ofte er nødt til at forlænge restløbetiden i forbindelse med omprioriteringen, og at en stor del af gevinsten for den skattepligtige ejer modsvares af øget beskatning som følge af, at afdragsbetalingen fremrykkes. Dette medfører på kort sigt et likviditetsunderskud for ejeren.

Som følge af, at omprioriteringerne ikke gennemføres, opnår staten ikke den mulige gevinst.

Ved at give ejerne et bedre incitament til at gennemføre omprioriteringer, vurderes det, at de omprioriteringer, der kan gennemføres med fordel, vil blive gennemført. Størstedelen af den gevinst, der kan opnås herved, vil tilfalde staten.

Forslagets hovedindhold

Med henblik på at øge ejernes incitament til at gennemføre omprioriteringer foreslås det at:

- skattepligtige ejere får 30 pct. af ydelsesnedsættelsen i hele restløbetiden,
- ikke-skattepligtige ejere får 10 pct. af ydelsesnedsættelsen i hele restløbetiden,
- alle ejere får ret til ved omprioritering at afkorte restløbetiden til nærmeste hele år, og at
- alle ejere får hele ydelsesnedsættelsen det første år.

Efter de gældende regler tilfalder 10 pct. af ydelsesnedsættelsen i forbindelse med omprioritering ejeren, uanset om der er tale om en skattepligtig ejer eller en ikke-skattepligtig ejer. Ikke-skattepligtige ejere er typisk private andelsboligforeninger og almene boligorganisationer. Det har imidlertid vist sig, at for både skattepligtige og ikke-skattepligtige ejere er den samlede gevinst såvel over hele restløbetiden som på kort sigt for lille til at motivere ejerne til at gennemføre omprioritering. Hertil kommer, at den ikke-skattepligtige ejer - under i øvrigt ensartede forudsætninger - opnår en væsentlig større gevinst end den skattepligtige ejer. For den skattepligtige ejer gælder, at hele dens indtægt i form af lejeindtægt og ydelsesstøtte er skattepligtig. Renteudgiften kan ejeren fradrage i den skattepligtige indtægt. Derved betaler ejeren skat af den del af ydelsen, der består af afdrag, som ikke er fradragsberettiget. Vælger den skattepligtige ejer at omprioritere til et lån med lavere rente, ændres det nye låns afdragsprofil, idet afdraget øges i den første del af afdragsperioden og mindskes i den sidste del af perioden. Dette medfører, at den skattepligtige ejer afhængigt af omstændighederne får et likviditetsunderskud i den første del af afdragsperioden. Set over hele det nye låns restløbetid får ejeren et skattemæssigt tab.

For den ikke-skattepligtige ejer gælder, at ved en given andel af ydelsesnedsættelsen opnår denne en væsentlig større gevinst end den skattepligtige ejer. Omprioritering til et lån med lavere rente vil for den ikke-skattepligtige ejer være fordelagtig, fordi ydelsesbesparelsen umiddelbart kommer beboerne til gode i form af lavere husleje.

Konklusionen er således, at den ikke-skattepligtige ejer kan nøjes med en væsentlig mindre andel af ydelsesnedsættelsen på det nye lån end den skattepligtige ejer. Det foreslås derfor, at skattepligtige ejeres andel af ydelsesnedsættelsen fastsættes til 30 pct. For ikke-skattepligtige ejere foreslås det, at ydelsesnedsættelsen fastsættes til 10 pct. Denne ændring vil øge de skattepligtige ejeres samlede gevinst over hele restløbetiden. Satsene er tilpasset således, at skattepligtige og ikke-skattepligtige ejere har tilnærmelsesvis samme incitament til at gennemføre omprioritering.

Med henblik på yderligere at øge ejernes interesse i at omprioritere foreslås det at give alle ejere en umiddelbar likviditetsforbedring ved at lade ejerne få en gevinst det første år, som svarer til hele ydelsesnedsættelsen på det nye lån. Dette forslag vil øge ejernes gevinst på kort sigt samt imødegå det likviditetstab, som skattepligtige ejere vil blive påført i første del af afdragsperioden.

Efter de gældende regler er det en betingelse, at restløbetiden i forbindelse med omprioriteringen ikke forkortes. Begrundelsen herfor er, at den ydelsesnedsættelse, der fremkommer som følge af omprioriteringen, i så fald ville blive mindre eller falde helt bort, hvorved staten ikke vil opnå nogen gevinst. Da realkreditinstitutterne imidlertid kun udsteder lån med løbetid på et helt antal år, betyder det, at en omprioritering vil kunne medføre, at det nye låns restløbetid må forlænges med op til et år. Ejeren kommer i sådanne situationer til at betale ydelser på det nye lån i op til 11 måneder ekstra uden at modtage støtte hertil, hvilket

reducerer eller helt fjerner ejerens gevinst ved omprioriteringen.

For at imødegå de negative likviditetsvirkninger af løbetidsforlængelser i forbindelse med omprioriteringen foreslås det at give ejerne ret til at afkorte restløbetiden til nærmeste hele år.

Forslaget har ingen konsekvenser for lejerne, idet lejen og reguleringen heraf samt den permanente leje-forhøjelse efter aftrapningen af ydelsesbidraget fortsat vil blive beregnet på grundlag af ydelsen på det oprindelige lån.

Med henblik på at følge udviklingen i omprioriteringerne vil Erhvervs- og Boligstyrelsen løbende indhente oplysninger herom hos de långivende realkreditinstitutter.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget skønnes at medføre statslige mindreudgifter til ydelsesbidrag og rentesikring på 150 mio. kr. opgjort som nutidsværdi. Der er tale om en engangsmindreudgift.

Skønnet over mindreudgifterne er baseret på en opgørelse af de siden 1988 optagne lån til værdiforøgende forbedringsarbejder og den rente, som disse lån er optaget til. Det skønnes, at restgælden af de omprioriteringsmodne lån, dvs. lån med en pålydende rente på 8 pct. og derudover, udgør knap 2 mia. kr. Skønnet over mindreudgifterne er forbundet med en betydelig usikkerhed.

Som følge af reglerne om tilsagnsbudgettering vil hele mindreudgiften blive konteret i 2002, hvor omprioriteringerne forudsættes at finde sted.

Lovforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunerne.

Lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser opgjort til nutidsværdi fremgår af nedenstående tabel 1:

Tabel 1: Samlede økonomiske konsekvenser opgjort i nutidsværdi

(mio. kr. 2002-prisniveau)	2001	2002	2003	2004	2005
Ydelsesbidrag og rentesikring	-	-150	-	-	-
I alt	-	-150	-	-	-
-heraf staten	-	-150	-	-	-
-heraf kommunerne	-	-	-	-	-

Anm: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for det offentlige.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. For så vidt angår de administrative konsekvenser er det i samråd med Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Administrative Lettelser vurderet, at det vil være unødigt byrdefuldt for virksomhederne at deltage i en panelundersøgelse. Dette skyldes, at lovforslaget ikke skønnes at have væsentlige administrative konsekvenser for erhvervslivet, da forslaget primært vedrører tekniske ændringer om omprioritering af lån.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

Forholdet til EU-retten

Det er vurderingen, at lovforslaget ikke indeholder anmeldelsespligtig statsstøtte eller andre EU-retlige aspekter.

Høring

Forslaget er samtidig med fremsættelsen sendt ud til høring hos følgende parter:

Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Byfornyelsesrådet, Boligselskabernes Landsforening, Ejendomsforeningen Danmark, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Jydske Grundejerforeninger, Administratorforeningen, Advokatsamfundet, Realkreditrådet, IC Byfornyelse, Byfornyelseskonsulenterne, Troels Jørn, By- og Bolig, Bygherreforeningen Danmark, Finansministeriet, Finansstyrelsen, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Skatteministeriet, Kulturministeriet og Statsministeriet.

Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, amter og kommuner	Statslige mindreudgifter på 150 mio. kr. i 2002	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

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

Ændringen i § 58, nr. 4, er en konsekvens af, at skatteværdien af selskabers fradragsberettigede renteudgifter er faldet fra 32 pct. til 30 pct.

Til nr. 2

Den foreslåede ændring af § 125, stk. 2, 2. pkt., er en konsekvens af ændring af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

I henhold til den hidtil gældende bestemmelse kan der alene ydes støtte til arbejder på bygninger, der udpeges som bevaringsværdige i en lokalplan, en kommuneplan eller af kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering på grundlag af kriterierne i SAVE-systemet.

Ved lov nr. 480 af 7. juni 2001 blev lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer ændret, således at miljøministeren – efter overførelse af bygningsfredningsloven til Kulturministeriet, kulturministeren – kan udpege en bygning som bevaringsværdig efter indstilling fra Det Særlige Bygningssyn, efter indstilling fra kulturmiljørådene eller på eget initiativ.

Det foreslås med denne ændring, at bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige af kulturministeren efter § 19 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer får samme mulighed for at opnå støtte efter kapitel 6 i lov om byfornyelse som bygninger udpeget som bevaringsværdige af kommunalbestyrelsen.

Til nr. 3

Den foreslåede ændring af § 179, stk. 1, nr. 2, er en konsekvens af, at Grundejernes Investeringsfond er overflyttet til Socialministeriets ressort. Forslaget indebærer, at en aftale mellem Byggeskadefonden og Grundejernes Investeringsfond om anvendelse af investeringsfondens renteindtægter til sikkerhedsstillel-

se for Byggeskadefondens udgifter til dækning af skader efter byfornyelseslovens § 174 skal godkendes af socialministeren.

Til § 2

Til nr. 1 og 2

For så vidt angår beskrivelse af gældende ret samt de foreslåede ændringer henvises til de almindelige bemærkninger.

Til § 3

Det foreslås at lade loven træde i kraft den 1. juli 2002.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 135 af 1. marts 2001, foretages følgende ændringer:

§ 58. De støtteberettigede udgifter udgør de godkendte ombygningsudgifter med fradrag af

- 1) støtte efter anden lovgivning,
- 2) indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt indestående på konto for forbedringer, jf. lov om leje, i det omfang beløb fra de pågældende konti kan anvendes til dækning af udgifterne,
- 3) indestående på indvendige vedligeholdelseskonti, jf. lov om leje, i det omfang der som led i forbedringen gennemføres hvidtning, maling og tapetsering, samt for indkomstskattepligtige ejere en andel af de godkendte udgifter til byggelånsrenter, der vedrører midlertidig finansiering af udgifter til ombygningstab. Andelen udgør 32 pct. for indkomstskattepligtige selskaber m.v. og 33 pct. for indkomstskattepligtige personer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastlægger gennem kommuneplan eller lokalplan, jf. lov om bygningsfredning § 17, hvilke bygninger der er bevaringsværdige. Indtil udpegningsgrundlaget er sket, betragtes bygninger som bevaringsværdige, hvis de har fået en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen i forbindelse med udarbejdelse af kommuneatlas, eller hvis kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering fastsætter bygningens bevaringsværdi fra 1 til og med 4 efter kriterierne i SAVE-systemet.

1. I § 58, nr. 4, 2. pkt., ændres "32" til: "30".

2. I § 125, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter "kommunalbestyrelsen": "eller kulturministeren".

Gældende formulering

§ 179. Grundejernes Investeringsfond kan af sine renteindtægter

- 1) yde lån til Byggeskadefonden i etablerings- og opbygningsfasen. Renten fastsættes af bestyrelsen for Grundejernes Investeringsfond, stille garanti for Byggeskadefondens udgifter til dækning af skader omfattet af § 174. En eventuel aftale herom mellem Grundejernes Investeringsfond og Byggeskadefonden skal godkendes af by- og boligministeren.

§ 2

Stk. 6. Ydelsesbidrag til lån optaget til finansiering af værdiforøgende forbedringsudgifter omfattet af bestemmelserne i den hidtil gældende lov kan videreføres ved omprioritering. Videreførelse af ydelsesbidraget forudsætter, at restløbetiden ikke forkortes, samt at låntageren ikke opnår et kontantprovenu ved omprioriteringen. Ved opgørelsen af kontantprovenuet kan fradrages nødvendige omkostninger i forbindelse med omprioriteringen, herunder udgifter til kurssikring i indtil 3 måneder. Det nye lån skal være fastforrentet. Ved omprioriteringen nedsættes ydelsesbidraget med 90 pct. af ydelsesnedsættelsen. Den videre aftrapning af ydelsesbidraget ændres ikke som følge af omprioriteringen. Efter omprioriteringen overføres den kommunale garanti til det nye lån, såfremt dette er et realkreditlån eller realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut. For det nye lån ydes samme procentvise kommunale garanti som for det indfrieede lån. Garantien kan dog ikke forlænges ud over restløbetiden for det indfrieede lån. Lejeforhøjelsen i private udlejningsejendomme og den videre regulering heraf ændres ikke som følge af omprioriteringen. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse på lån, hvortil der ydes rentesikring efter lov om sanering eller ydelsesbidrag efter lov om byfornyelse og boligforbedring.

Lovforslaget

3. I § 179, *stk. 1, nr. 2, 2. pkt.*, ændres ”by- og boligministeren” til: ”socialministeren”.

§ 2

I lov nr. 1255 af 20. december 2000, foretages følgende ændringer:

I § 2, *stk. 6, 2. pkt.*, udgår ”restløbetiden ikke forkortes, samt at”.

2. § 2, *stk. 6, 5. pkt.*, ophæves og i stedet indsættes: ”Restløbetiden på det nye lån kan afkortes til nærmeste hele år. Ved omprioriteringen nedsættes ydelsesbidraget fra etårsdagen for omprioriteringen med 90 pct. af ydelsesnedsættelsen for ikke skattepligtige ejere og med 70 pct. af ydelsesnedsættelsen for skattepligtige ejere”.

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2002.

Bilag 2

Folketingets forhandlinger vedrørende lov om byfornyelse

Folketingsåret 1996-97.

S. 5292, 7992 og 8292.

A 4291, 4198, B 1314, C 658.

Loven stadfæstet 10. juni 1997.

(Lovtidende nr. 381)

Folketingsåret 1997-98.

S. 1060, 2018 og 2228.

A 1197, 1150, B 51, 76, 106, C 74.

Loven stadfæstet 17. december 1997.

(Lovtidende nr. 970)

Folketingsåret 1997-98

S. 1299, 2014 og 2092.

A 1864, 1853, B 216, C 355.

Loven stadfæstet 26. juni 1998.

(Lovtidende nr. 398)

Folketingsåret 1998-99.

S. 222, 1825 og 2049.

A 129, 120, B 28, 107, C 46.

Loven stadfæstet 16. december 1998.

(Lovtidende nr. 899)

Folketingsåret 1998-99.

S. 3970, 5827 og 5973.

A 3876, 3853, B 491, C 490.

Loven stadfæstet 12. maj 1999.

(Lovtidende nr. 279)

Folketingsåret 1999-00.

S. 2077, 2559 og 2798.

A 3384, 3361, B 209, 316, C 297.

Loven stadfæstet 29. december 1999.

(Lovtidende nr. 1086)

Folketingsåret 1999-00.

S. 5107, 7988 og 8730. A 5897, 5858, B 1340, C 928.

Loven stadfæstet 31. maj 2000.

(Lovtidende nr. 404)

Folketingsåret 1999-00.

S. 6053, 8478 og 8730.

A 6335, 6248, B 1349, 1398, C 946.

Loven stadfæstet 31. maj 2000.

(Lovtidende nr. 406)

Folketingsåret 2000-01.

S. 1183, 2527, 2819.

A.1661, 1603, B 419; C 288.

Loven stadfæstet 20. december 2000.

(Lovtidende nr. 183).

Til lovforslag nr. L 154. Skriftlig fremsættelse (13. marts 2002)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse. (Ændrede omprioriteringsmuligheder m.v.).

(Lovforslag nr. L 154).

Lovforslaget har til formål at tilvejebringe ændrede omprioriteringsmuligheder for ejere af sanerede og byfornyejede ejendomme, således at eksisterende nominallån med offentlig støtte i form af ydelsesbidrag eller rentesikring i højere grad kan omprioriteres til lån med lavere rente. Som følge af at renteniveauet i dag er væsentligt lavere end i 1980'erne og i begyndelsen af 1990'erne, vil der herved kunne opnås en statslig gevinst, idet den offentlige støtte nedsættes som følge af, at det omprioriterede lån har en lavere ydelse.

De lån, der er tale om, er realkreditlån optaget af ejeren til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter i sanerede og byfornyejede ejendomme. Da ejendommens ejer er debitor for lånene, er det ejeren, der uanset statsstøtten træffer beslutning om omprioritering. De omprioriteringsmodne lån skønnes overvejende at bestå af lån med pålydende rente på 8 og 9 pct. optaget i begyndelsen af 1990'erne. På trods af det nuværende lave renteniveau gennemføres der stort set ikke omprioriteringer af de omhandlede lån. Årsagen er, at ejeren ikke kan opnå tilstrækkelig fordel ved en omprioritering, idet statsstøtten reduceres med 90 pct. af omprioriteringsgevin-

sten. Som følge heraf opnår staten ikke den gevinst, der kunne opnås ved omprioritering. Ved at give ejerne et bedre incitament til at gennemføre omprioriteringer, vil størstedelen af den gevinst, der kan opnås herved tilfalde staten.

Det foreslås derfor, at skattepligtige ejere får 30 pct. af ydelsesnedsættelsen i hele restløbetiden, at ikke-skattepligtige ejere får 10 pct. af ydelsesnedsættelsen i hele restløbetiden, at alle ejere får ret til ved omprioritering at afkorte restløbetiden til nærmeste hele år, og at alle ejere får hele ydelsesnedsættelsen det første år.

For så vidt angår de økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige, skønnes forslaget i 2002 at medføre statslige mindreudgifter til ydelsesbidrag og rentesikring på 150 mio. kr. Lovforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunerne. Forslaget vurderes ikke at have nævneværdige økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, ligesom forslaget ikke skønnes at have væsentlige administrative konsekvenser herfor, da forslaget primært vedrører tekniske ændringer om omprioritering af lån. Det er derfor i samråd med Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Administrative Lettelser vurderet, at det vil være unødigt byrdefuldt for virksomhederne at deltage i en panelundersøgelse. - Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser, ligesom forslaget ikke indeholder EU-retlige aspekter. Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2002.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.