

Lovforslag nr. L 322. Fremsat den 19. maj 1993 af boligministeren (Kofod-Svendsen)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om privat byfornyelse

(Private andelsboligforeninger og statsgaranti for lån)

### § 1

I lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 46 af 4. februar 1993, foretages følgende ændringer:

1. Før § 1 indsættes som kapiteloverskrift:

#### »Kapitel 1

#### *Lovens område«*

2. I § 1, stk. 1, ændres »2,5 mia. kr.« til: »2,4 mia. kr.« og i § 1, stk. 2, ændres »1,5 mia. kr.« til: »1,4 mia. kr.«.

3. I § 1, stk. 2, indsættes efter »private udlejningsejendomme«: »og i ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, som ikke har modtaget støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri«.

4. I § 2, stk. 1, indsættes efter 1. pkt. som 2. pkt.: »Private andelsboligforeninger kan ligeledes gennemføre privat byfornyelse i form af forbedring med hertil knyttede nødvendige følgearbejder.«.

5. Før § 3 indsættes som kapiteloverskrift:

#### »Kapitel 2

#### *Private udlejningsejendomme«*

6. I § 6 a, stk. 4, 2. pkt., ændres »beboelseslejemål pr. år« til: »aftale pr. betalingstermin«.

7. § 6 a, stk. 5, ophæves.

Stk. 6 bliver herefter stk. 5.

8. § 10 a ophæves.

9. § 13 og § 13 a ophæves, og i stedet indsættes:

#### »Kapitel 3

#### *Private andelsboligforeninger*

§ 13. Boligministeren kan inden for den årlige ramme, jf. § 1, meddele tilsagn om tilskud til gennemførelse af privat byfornyelse i ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, som ikke har modtaget støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Tilskuddet udgør i 8 år 40 pct. af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et konstant provenu svarende til de dokumenterede udgifter, herunder flytteudgifter i forbindelse med midlertidig genhusning eller genhusning efter § 13 a. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct. af den i 1. pkt. nævnte ydelse. Ydelsen efter 1. pkt. fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede kroneobligationer på tidspunktet for meddelelse af tilsagn.

Stk. 3. Såfremt der til gennemførelsen af forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder, som er omfattet af denne lov, ydes støtte efter anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af ydelsen efter stk. 2.

*Stk. 4.* Tilskuddet kan højst udgøre 10.000 kr. årligt pr. bolig. Tilskud, der udgør mindre end 200 kr. pr. tilsagn pr. betalingstermin, udbetales ikke.

*Stk. 5.* Boligministeren fastsætter nærmere regler om administrationen af tilskudsordningen, herunder om tilskuddets beregning og udbetaling samt om eventuelt bortfald af tilskud.

**§ 13 a.** Kommunalbestyrelsen kan efter anmodning fra andelsboligforeningen anvise en passende erstatningsbolig. For at en erstatningsbolig skal kunne anses for passende, skal den mindst have samme størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed som den hidtidige bolig og en beregnet nettoboligudgift, der ikke væsentligt overstiger den hidtidige nettoboligudgift. Anvisning af en erstatningsbolig skal ske inden arbejdernes iværksættelse.

*Stk. 2.* Såfremt andelshaveren ikke kan godkende den erstatningsbolig, som kommunalbestyrelsen tilbyder, skal andelshaveren gøre indsigelse herom til kommunalbestyrelsen senest 6 uger efter, at tilbuddet er fremsat over for andelshaveren. Vil kommunalbestyrelsen ikke godkende andelshaverens afvisning af den tilbudte erstatningsbolig, skal kommunalbestyrelsen indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter, at andelshaverens afvisning er kommet frem til kommunalbestyrelsen, såfremt kommunalbestyrelsen fastholder, at den anviste erstatningsbolig opfylder betingelserne for en passende erstatningsbolig, jf. stk. 1, 2. pkt. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke finder anvendelse, skal indbringelse dog ske for boligretten.

**§ 13 b.** Ansøgning om tilsagn om tilskud skal indeholde en erklæring, afgivet af en af andelsboligforeningen udpeget byggesagsrådgiver, der er omfattet af en sædvanlig rådgiverforsikring, om, at de påtænkte arbejder er omfattet af de i medfør af § 2, stk. 1, fastsatte regler. Ansøgningen skal ske på et af Boligministeriet udfærdiget skema og indsendes til Boligministeriet.

*Stk. 2.* Tilskud kan kun bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.

**§ 13 c.** Efter arbejdernes færdiggørelse indsendes ansøgning om udbetaling af tilskud til

Boligministeriet på et af Boligministeriet udfærdiget skema.

*Stk. 2.* Ansøgningen skal indeholde oplysning om de dokumenterede udgifter og skal attesteres af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling.

*Stk. 3.* Tilskuddet ydes med virkning fra arbejdernes færdiggørelse. Udbetalingen sker kvartalsvis bagud til andelsboligforeningen på grundlag af de i stk. 1-2, afgivne oplysninger. Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning varetager udbetalingen.

## Kapitel 4

### Øvrige bestemmelser

**§ 13 d.** Boligministeren kan yde statsgaranti til lån, der optages til dækning af de dokumenterede udgifter som følge af gennemførelse af privat byfornyelse inklusiv låneomkostninger og eventuelt kurstab.

*Stk. 2.* Garantien omfatter lån ydet i medfør af § 28 eller § 29 i realkreditloven og realkreditlignende lån ydet af et pengeinstitut. Nettoprovenuet af lån, hvortil der ydes statsgaranti, må ikke overstige de i stk. 1 nævnte udgifter. Det er en betingelse for garantistillelsen, at lånet er ydet mod direkte pant i den faste ejendom.

*Stk. 3.* Garantien dækker långivers tab på lån som nævnt i stk. 1 med 80 pct. af forholdet mellem den aktuelle nominelle restgæld på lånet og de i stk. 1 nævnte udgifter med fradrag af 40 pct. af forholdet mellem det konstaterede tab på lånet og de i stk. 1 nævnte udgifter, jf. dog stk. 4.

*Stk. 4.* Er der tinglyst flere lån til dækning af de i stk. 1 nævnte udgifter, beregnes garantien efter stk. 3 for hvert enkelt lån, således at der til den aktuelle nominelle restgæld på lånet tillægges den aktuelle nominelle restgæld på foranstående lån ydet til udgifter som nævnt i stk. 1 og omfattet af samme tilsagn, jf. § 9 a, stk. 2 og § 13, stk. 1.

*Stk. 5.* Forfaldne, ikke-betalte terminsydelser på de i stk. 1 nævnte lån dækkes med samme procentsats, som er beregnet efter stk. 3 og 4 for det konstaterede tab.

*Stk. 6.* Garantierklæringen afgives over for det långivende institut af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, som træffer alle afgørelser i den efterfølgende administration.

*Stk. 7.* Boligministeren fastsætter nærmere regler om de i stk. 1-6 nævnte forhold, herunder om udformning og afgrænsning af statsgarantien.

**§ 13 e.** Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning kan med tillæg af renter og omkostninger inddrive statskassens tilgodehavende efter indfrielse af en efter § 13 d ydet garanti ved indeholdelse i løn m.v. efter reglerne for inddrivelse af personlige skatter i kilde-skatte-loven.

*Stk. 2.* Boligministeren fastsætter nærmere regler om fremgangsmåden i forbindelse med lønindeholdelse.

*Stk. 3.* Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning kan indhente de oplysninger hos skattemyndighederne og andre offentlige myndigheder, som er nødvendige for at varetage inddrivelsen af de i stk. 1 nævnte beløb, herunder oplysninger om indkomst og formueforhold.

**§ 13 f.** Uudnyttet investeringsramme ved udgangen af 1993 og 1994 overføres til næste finansår.

**§ 13 g.** De i lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene indeholdte bestemmelser for sagernes behandling i boligret henholdsvis huslejenævn finder tilsvarende anvendelse ved behandling af sager efter lov om privat byfornyelse.

**§ 13 h.** Den, der giver urigtige eller vildledende oplysninger i forbindelse med ansøgning om tilsagn, udbetaling af tilskud eller bevilling af statsgaranti, straffes med bøde eller hæfte, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

*Stk. 2.* I regler, der udstedes efter § 13 e, stk. 2, kan der fastsættes straf af bøde.

*Stk. 3.* Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.«

## § 2

Loven træder i kraft den 1. juli 1993. Dog finder § 13 d og § 13 e, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 9, anvendelse på lån til finansiering af arbejder omfattet af bestemmelserne i lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 46 af 4. februar 1993.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Lovforslaget fremsættes som led i regeringens samlede udspil om strukturreformer og beskæftigelsesfremmende initiativer.

Ved ændringen af lov om privat byfornyelse i december 1992 indførtes en huslejetilskudsordning på 40 pct. af huslejestigningen efter moderniseringen af en ejendom. Samtidig fastsattes en årlig investeringsramme for tilskudsberettigede arbejder på 2,5 mia. kr. i hvert af årene 1993-95.

Boligministeriet har i de forløbne måneder haft mange henvendelser vedr. mulighederne for at anvende lov om privat byfornyelse. Bygge- og Boligstyrelsens vejledning til loven er således udsendt til ca. 15.000 ejere, lejere og byggesagsrådgivere. Der er dog indtil videre kun registeret et fåtal af aftaler om gennemførelse af privat byfornyelse.

Det forventes således ikke, at den afsatte investeringsramme til privat byfornyelse i 1993 på 2,5 mia.kr. vil blive udnyttet. Det kan endvidere ikke afvises, at det også i de kommende 2 år kan blive svært at anvende de afsatte rammer fuldt ud, såfremt der ikke knyttes yderligere incitamentter til ordningen, idet det – til trods for indførelse af huslejetilskudsordningen – har vist sig sværere end hidtil antaget, at få gang i den private byfornyelse.

Med henblik på at øge incitamentet til igangsætning af privat byfornyelse, indeholder lovforslaget følgende elementer:

- I. Udvidelse af kredsen af ejendomme omfattet af loven, med ejendomme ejet af private andelsboligforeninger.
- II. Indførelse af delvis statslig lånegaranti.

Ad I:

#### *Udvidelse af kredsen af omfattede ejendomme*

De gældende regler giver alene mulighed for at indgå aftaler om privat byfornyelse i private udlejningsejendomme. Mange af disse ejendomme er karakteriseret ved et væsentligt moderniseringsbehov, som frembyder et stort investeringspotentiale. Ved Boligministeriets skøn over det samlede modernise-

rings- og opretningsbehov i 1990 tegnede private udlejningsejendomme sig for godt halvdelen af det beregnede skøn på ialt 100 mia. kr.

I private andelsboliger i den ældre boligmasse er der ligeledes et stort moderniseringsbehov. Ved 1990-opgørelsen skønnedes opretnings- og forbedringsbehovet i disse boliger til ca. 20 mia. kr.

Samtidig er der i andelsboliger ikke de samme modstående interesser, som kendes fra udlejningsboligerne, idet beboerne (andelshaverne) også »ejer« ejendommen. Det antages derfor, at der er en god interesse blandt ældre andelsboligforeninger for at kunne forbedre ejendommene efter de støtteregler, som findes i lov om privat byfornyelse.

Det foreslås, at udvidelsen kun skal omfatte private andelsboliger, der ikke har fået offentlig støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

Ad II:

#### *Delvis statslig lånegaranti*

Det har fra såvel udlejerside, som fra långivende institutters side været fremført, at en medvirkende årsag til de hidtil få aftaler om privat byfornyelse bl.a. kan henføres til finansieringssituationen. Låneoptagelse til finansiering af de aftalte forbedrings- og opretningsarbejder forudsættes i henhold til loven at ske på markedsvilkår, og er i det hele taget overladt til ejer.

Realkreditinstitutterne yder lån inden for de almindelige lånegrænser, hvilket for private udlejningsejendomme vil sige maksimalt 80 pct. af ejendomsværdien. Såfremt en udlejningsejendom i forvejen har optaget store lån, kan det i dagens marked være vanskeligt at opnå en dækkende finansiering for udgifterne til et lidt større privat byfornyelsesprojekt – uanset at projektet isoleret betragtet er fornuftigt.

Forslaget indebærer indførelse af en statslig garantiordning for realkreditlån og lån i pengeinstitut. Det er en betingelse, at lånet/lånene er sikret ved pant i ejendommen, og for så vidt angår realkreditlån, at de ydes inden for de i realkreditloven angivne lånegrænser.

Garantien foreslås udformet som en variabel tabsgarantiprocent, der i udgangssituationen dækker långivers tab med 80 pct. på den »sidst investerede krone«. Herefter aftrappes garantiprocenten gradvist (lineært) til 0 pct. på »den først investerede krone«. I takt med, at lånet amortiseres og sikkerheden dermed forbedres, falder garantiprocenten tilsvarende.

Herved vil långiver kun få en selvrisiko på 20 pct. på den mest risikable del af lånet, medens selvrisikoen gradvist vokser til 100 pct. på den mest sikre del af lånet. Denne konstruktion skulle motivere långiver til at tilbyde størst muligt lån.

Det foreslås endvidere, at forfaldne ikke-betalte terminsydelser dækkes med samme procentsats, som gælder for tabsdækningen.

Som følge af indførelsen af garantiordningen, foreslås det, at de statslige merudgifter herved kompenseres ved en nedsættelse af investeringsrammen med 100 mill. kr. i hvert af årene i forsøgsperioden, jf. nærmere herom under afsnittet om de økonomiske konsekvenser.

#### *Permanente erstatningsboliger*

Efter de gældende regler er det ejerens pligt at tilvejebringe tilfredsstillende permanente erstatningsboliger til de beboere, som ikke ønsker at blive boende i ejendommen efter arbejdernes gennemførelse. Det er fra udlejerside fremført, at dette er en væsentlig hindring for igangsætning af privat byfornyelse – især i ejendomme ejet af personer/selskaber, som kun råder over et beskedent antal boliger.

Såfremt kommunen finder det hensigtsmæssigt, er der efter de gældende regler skabt mulighed for, at kommunen *kan* overtage ejers genhusningsforpligtelse.

Med henblik på at oplyse om kommunernes muligheder for at medvirke til at løse ejernes genhusningsproblemer, vil Boligministeriet derfor iværksætte en intensiv informationskampagne overfor kommunerne.

#### *Økonomiske konsekvenser*

Forslaget om etablering af en statslig garantiordning, kan på længere sigt betyde øgede offentlige udgifter i det omfang garantiforpligtelserne skal indføres.

Der foreligger ikke materiale, der kan belyse, hvor stor risikoen for udløsning af statsgarantien vil være. Det må imidlertid antages, at der vil være tale om en relativt lille risiko.

I de første 8 år vil huslejestigningen/de udgiftsmæssige konsekvenser for andelshaverne være redu-

ceret som følge af huslejetilskuddet. For lejerne vil stigningen endvidere på forhånd være kendt. Endelig giver loven mulighed for at ændre huslejestigningsprofilen, således at stigningerne i de første år kan være endnu mindre. Det må på den baggrund antages, at risikoen for statslige garantibetalinger vil være meget beskedne i de første 8 år. Herefter vil risikoen antagelig være svagt stigende i takt med huslejetilskuddets aftrapping.

Det bemærkes i den forbindelse, at den samlede huslejestigning/boligafgiftsstigning efter privat byfornyelse fastlægges i forbindelse med aftalens indgåelse. Realværdien af den fulde betaling, som lejerne/andelshavere først får efter 16 år, vil således være udhulet af inflationen i disse år. Selv med den nuværende meget beskedne inflationsrate vil dette betyde en reduktion af betalingens realværdi på godt 20 pct.

Hertil kommer, at det i garantiordningen er forudsat, at lånet tilbagebetales »fra oven«. Dette medfører, at garantien reduceres i takt med lånets tilbagebetaling. Efter 16 år, hvor risikoen for garanti-betaling når sit maksimum, vil den statslige udgiftsrisiko således yderligere være reduceret.

Som helhed skønnes det på den baggrund, at garantien vil blive udløst i meget få tilfælde.

Således som garantiordningen er udformet, vil det maksimale statslige garantibeløb andrage 1 mia. kr. ved en investeringsramme på 2,5 mia. kr. Antages det at den statslige udgift til tabsgaranti vil udgøre 5 pct. af det maksimale garantibeløb, vil statens fremtidige udgifter til dækning af det konstaterede tab udgøre ialt 50 mill. kr. svarende til 2 pct. af investeringsrammen/det samlede lånebeløb.

Det samlede statstilskud i forbindelse med privat byfornyelse i private udlejningsejendomme afhænger af forløbet af de aftalte lejeforhøjelser, herunder af muligheden for at optrappe forhøjelsen. Forhøjelsen er maksimeret til ydelsen på et 30-årigt annuitetslån. I private andelsboligforeninger vil statstilskuddet altid skulle beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån. Endvidere afhænger tilskuddet af, hvor stor del af de foretagne investeringer, der bliver fritaget for realrenteafgift, idet tilskuddet er mindre til sådanne investeringer end til øvrige investeringer i medfør af loven. På den baggrund anslås det samlede statstilskud at udgøre i størrelsesordenen 40 – 50 pct. af den foretagne investering.

Indførelsen af statsgarantiordningen vil – som nævnt – medføre en stigning i de samlede statslige udgifter til privat byfornyelse på 2 pct. point, svarende til en stigning på godt 4 pct. i de samlede udgifter pr. investeret krone.

## F. t. l. vedr. privat byfornyelse

Det foreslås, at disse merudgifter kompenseres ved en tilsvarende nedsættelse af investeringsrammen. Det foreslås således, at nedsætte investeringsrammen til privat byfornyelse med 4 pct. eller 100 mill. kr. for hvert af årene i forsøgsperioden, således at der herefter kun kan registreres aftaler inden for en samlet aftalt investering på 2,4 mia. kr. Det forudsættes, at der herved er skabt udgiftsneutralitet, idet udgifter som følge af statsgarantiordningen opvejes af mindredgifter til tilskud som følge af nedsættelsen af investeringsrammen.

Der vil endvidere blive afholdt 1,5 mill. kr. til trykning af nye skemaer, pjece og vejledning, information m.v. Det bevillingsmæssige grundlag for afholdelse af disse udgifter til trykning mv., vil blive tilvejebragt gennem en kompenserende reduktion af den samlede investeringsramme med 3 mill. kr. i 1993.

*Administrative konsekvenser*

Inddragelse af private andelsboligforeninger i ordningen må forventes at medføre en mærkbar forøgelse i antallet af skriftlige og mundtlige henvendelser.

Den løbende administration vil som hidtil ske i Boligministeriet. Kommunernes rolle vil derfor fortsat alene bestå i den normale byggesagsbehandling. Kommunernes medvirken til at løse evt. genhusningsproblemer skønnes ikke at få administrative konsekvenser.

Administrationen af garantiordningen vil blive foretaget af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

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

Til nr. 1 og 5

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 2

Som følge af de statslige merudgifter i forbindelse med indførelsen af en statslig garantiordning for lån til finansiering af udgifter i medfør af loven, foreslås det at kompensere disse merudgifter ved en reduktion af investeringsrammen med 100 mill. kr. i hvert af forsøgsårene, jf. nærmere herom under afsnittet om de økonomiske konsekvenser. Det foreslås, at reduktionen af investeringsrammen sker på rammen for ejendomme, der ikke fritages for realrenteafgift.

Til nr. 3 og 4

Med forslaget udvides kredsen af ejendomme, der  
641 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag)

er omfattet af lov om privat byfornyelse, med ejendomme ejet af private andelsboligforeninger.

Det foreslås, at udvidelsen skal omfatte alle private andelsboliger, der ikke har modtaget offentlig støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

Forslaget indebærer, at udover andelsboligforeninger, der ikke har modtaget offentlig støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri, vil andelsforeninger, der har erhvervet en udlejningsejendom i overensstemmelse med de herom gældende regler i lejelovens kapitel XVI om tilbudspligt, ligeledes være omfattet af lov om privat byfornyelse.

Til nr. 6

Idet udbetalingen af det samlede tilskudsbeløb – for de lejere der er omfattet af de arbejder der gennemføres efter lov om privat byfornyelse – sker til ejendommens ejeren og ikke til den enkelte lejer, forekommer det ikke hensigtsmæssigt at opretholde den i § 6 a, stk. 4, 2. pkt. indeholdte »bagatelgrænse«, hvorefter tilskud, der udgør mindre end 200 kr. pr. beboelseslejemål pr. år, ikke udbetales. Det foreslås derfor, at udbetalingsgrænsen nedsættes til 200 kr. pr. aftale pr. betalingstermin (dvs. kvartalsvis).

Til nr. 7

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 8

Det foreslås, at den gældende lovs § 10 a flyttes til det samtidigt ved dette lovforslag foreslåede Kapitel 4.

Til nr. 9

I andelsboliger er der ikke de samme modstående interesser, som kendes fra udlejningsboligerne, idet beboerne (andelshaverne) også »ejer« ejendommen.

Hertil kommer, at området i modsætning til lejelovgivningsområdet er kendetegnet ved en ukompliceret og yderst begrænset lovregulering. Forhold som f.eks. fastsættelse af boligafgiften, herunder den indbyrdes fordeling mellem andelshaverne, iværksættelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder m.v., er således ikke reguleret i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, men derimod i de af andelsboligforeningen fastsatte vedtægter.

Det foreslås, at inddragelse af private andelsboligforeninger under lov om privat byfornyelse sker på en sådan måde, at disse forhold i videst mulig udstrækning bevares. Reglerne i lov om privat byfornyelse omkring tilslutning til arbejdernes gennemførelse, reglerne om individuel veto og reglerne om udlejers pligt til i givet fald at anvise en erstatningsbolig,

finder således ikke anvendelse i private andelsboligforeninger.

#### Til § 13

Det foreslås, at der skal gælde den samme tilskudsprocent for de private andelsboligforeninger som for de af lovens § 6 a, stk. 3 omfattede private udlejningsboliger. Tilskuddet foreslås således at udgøre 40 pct i 8 år, hvorefter det nedsættes i hvert af de efterfølgende 8 år med 5 pct.

For private andelsboliger er der ikke, jf. de indledende bemærkninger til § 1, nr. 9, fastsat nogen regler om beregning af boligafgiften.

Boligstyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening (juli 1988) indeholder en bestemmelse om boligafgift, men denne bestemmelse er som normalvedtægten iøvrigt alene vejledende, hvilket indebærer, at det er frivilligt at anvende bestemmelsen.

Den enkelte private andelsboligforening kan derfor selv i sine egne vedtægter nærmere regulere, hvordan den løbende boligafgift skal fastsættes, og hvordan de boligafgiftsmæssige konsekvenser skal være ved gennemførelse af forbedringsarbejder efter reglerne i lov om privat byfornyelse.

På denne baggrund foreslås det, at beregningen af tilskuddet altid skal ske på grundlag af den i lovens § 5 indeholdte beregningsregel, dvs. på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån med et kontant provenu svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter, herunder flytteudgifter i forbindelse med en eventuel midlertidig genhusning eller en genhusning efter den foreslåede bestemmelse i § 13 a. Ydelsen fastsættes på grundlag af en rente svarende til den gennemsnitlige effektive rente, der beregnes af Københavns Fondsbørs for restløbetid 25-35 år for åbne fastforrentede krone-obligationer på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Dette indebærer, at beregningen vil ske på grundlag af den samlede oplyste investering, uanset hvordan betalingen heraf kommer til udtryk i boligafgiftsopkrævningen.

Det foreslås endeligt, at den gældende lovs § 13 og § 13 a flyttes til det samtidigt ved dette lovforslag foreslåede Kapitel 4.

#### Til § 13 a

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen – uanset at der i private andelsboligforeninger ikke er en pligt til at anvise en erstatningsbolig i overensstemmelse med den gældende lovs § 7 – efter anmodning fra den private andelsboligforening, kan anvise en passende erstatningsbolig.

Det foreslås samtidigt, at der skal gælde den samme klageadgang for den andelshaver, som ved kommunalbestyrelsens mellemkomst får anvist en erstatningsbolig, som efter de gældende regler.

#### Til § 13 b og § 13 c

Det foreslås, at der i private andelsboligforeninger skal gælde de samme regler for ansøgning om tilsagn om tilskud og ansøgning om udbetaling af tilskud, som i private udlejningsejendomme. Dog skal ansøgningen, jf. bemærkninger til den foreslåede § 13, ikke indeholde oplysning om evt. boligafgiftsmæssige konsekvenser som følge af gennemførelsen af privat byfornyelse.

Det foreslås, at tilskud kun kan bevilges, såfremt arbejdet ikke er igangsat, inden tilsagn om tilskud meddeles.

#### Til § 13 d

§ 13 d omhandler etableringen af en statslig garantiordning.

Garanti kan ydes til lån, der optages til dækning af dokumenterede udgifter i forbindelse med gennemførelse af privat byfornyelse incl. låneomkostninger og eventuelt kurstab. De garanterede lån skal endvidere være ydet i medfør af realkreditlovens §§ 28 eller 29 eller ydet som realkreditlignende lån af et pengeinstitut. Dette indebærer, at eventuelle lån ydet af et realkreditinstitut højst kan dække så stor en del af det samlede lånebeløb, som der er plads til inden for realkreditlovens lånegrænse på 80 pct. af ejendomsværdien.

Garantiprocenten er variabel, således at der ydes den højeste garanti for den del af lånet, der er mest risikabelt – og omvendt. Herved motiveres långiver til at tilbyde størst muligt lån til de private byfornyelsesarbejder.

Garantien er udformet således, at den maksimalt dækker långivers tab med 80 pct. af den »sidst lånte krone«. Herefter aftrappes garantiprocenten gradvist, dvs. lineært, til 0 pct. af tabet på den »først lånte krone«.

Udformningen indebærer, at garantiprocenten gennemsnitligt udgør 40 pct. af tabet, såfremt hele lånet tabes. Tabes kun den yderst placerede halvdel af lånet, vil garantiprocenten udgøre 60 pct. af tabet.

Garantien reduceres i takt med, at lånet tilbagebetales, idet det forudsættes, at lånet tilbagebetales »fra oven«. Er f. eks. halvdelen af lånet tilbagebetalt, vil garantiprocenten på »den øverste krone« være 40 pct.

Helt generelt kan garantiprocenten udregnes efter følgende formel:

$$\text{Garantipct.} = 0,8 \cdot R/L - 0,4 \cdot T/L$$

hvor R = den aktuelle nominelle restgæld, L = lånebeløbet = de dokumenterede udgifter incl. låneomkostninger samt evt. kurstab og T = det konstaterede tab på lånet.

Et eksempel:

Det samlede lånebeløb udgør på 100 kr. Det antages, at ejendommen umiddelbart efter optagelsen af lånet bliver nødlidende, således at både den nominelle restgæld og det konstaterede tab lige netop bliver 100 kr.

Garantiprocenten kan herefter udregnes som

$$\text{Garantipct.} = 0,8 \cdot 100/100 - 0,4 \cdot 100/100 = 40 \text{ pct.}$$

Forudsættes det nu, at lånet tilbagebetales, således at restgælden på det tidspunkt, hvor ejendommen bliver nødlidende, andrager 60 kr., samt at hele restgælden tapes, vil garantiprocenten blive

$$\text{Garantipct.} = 0,8 \cdot 60/100 - 0,4 \cdot 60/100 = 24 \text{ pct.}$$

Antages det, at det konstaterede tab »kun« andrager 20 kr., vil garantiprocenten blive 40 pct.

Udformningen af garantien indebærer endvidere, at den maksimale garantiprocent på den »sidst lånte krone« er 80 pct.

Herved vil långiver kun få en selvrisiko på 20 pct. på den mest risikable del af lånet, medens selvriskoen en gradvist vokser til 100 pct. på den mest sikre del af lånet. Denne konstruktion skulle motivere långiver til at tilbyde størst muligt lån.

Er der optaget flere lån til dækning af det samlede lånebeløb, beregnes garantien for hvert enkelt lån, således at garantiprocenten på det yderst placerede lån beregnes ud fra den del af det samlede lånebeløb, som lånet dækker. Procenten beregnes ved, at der til den aktuelle nominelle restgæld på det lån, til hvilket garantien skal beregnes, lægges den aktuelle nominelle restgæld på foranstående lån, som er optaget til dækning af de samlede udgifter og omfattet af samme tilsagn, dvs. lånene skal være ydet til samme projekt.

Et eksempel:

Der lånes fortsat 100 kr. Der optages to lån: et realkreditlån, der dækker de »første« 60 kr. af beløbet og et banklån, der dækker de sidste 40 kr. På tidspunktet, hvor tabet konstateres, er restgælden på realkreditlånet 30 kr. og på banklånet 20 kr. Tabet konstateres til 30 kr. fordelt med 20 kr. på det yderst placerede banklån og 10 kr. på realkreditlånet.

Garantiprocenten for banklånet er herefter

$$\text{Garantipct.} = 0,8 \cdot (20 + 30)/100 - 0,4 \cdot 20/100 = 32 \text{ pct.}$$

og garantiprocenten på realkreditlånet er

$$\text{Garantipct.} = 0,8 \cdot 30/100 - 0,4 \cdot 10/100 = 20 \text{ pct.}$$

Garantien omfatter tillige forfaldne, ikke-betalte terminsydelser på de optagne lån. Dækningen udgør samme procentsats som for det konstaterede tab. Beregningen af garantiprocenten efter stk. 3 påvirkes ikke af eventuelt forfaldne, ikke-betalte afdrag i terminsydelser.

Afgivelse af garanti samt administration iøvrigt af garantiordningen foretages af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, som således træffer alle afgørelser til varetagelse af statskassens interesser som garant, herunder afgørelser i forbindelse med misligholdelsessituationer, ejerskifte og rykning.

#### Til § 13 e

Det foreslås, at Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning skal kunne inddrive eventuelle regreskrav som måtte opstå efter indfrielse af en statslig garanti, ved indeholdelse i løn m.v. hos den pågældende låntager.

#### Til § 13 f

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 10 a.

#### Til § 13 g

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 13

#### Til § 13 h

Stk. 1 og 2 svarer til den gældende lov § 13 a idet det dog foreslås, at bestemmelsen udvides til ligeledes at omfatte bevilling af statsgaranti. Det foreslås endvidere, at afgivelse af vildledende oplysninger ligeledes vil kunne straffes.

I konsekvens af bestemmelserne om indeholdelse i løn m.v. i den foreslåede § 13 e, foreslås det endeligt, at der i regler, der udstedes efter § 13 e, stk. 2, kan fastsættes straf af bøde.

#### Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 1993. Dog foreslås det, at de foreslåede bestemmelser i § 13 d og § 13 e, som affattet ved denne lovs § 1, nr 9, skal finde anvendelse på lån til finansiering af arbejder omfattet af bestemmelserne i lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 46 af 4. februar 1993, dvs. uanset om lånene er optaget før nærværende ændringslovs ikrafttræden.