

Bør § 52, stk. 2, ikke medtage den indvendige vedligeholdelseskonto?

*Svar:*

Efter § 52, stk. 2, kan der ydes lån til forbedringsudgifterne med fradrag af indestående på den udvendige vedligeholdelseskonto.

Denne konto gælder for hele ejendommen.

I modsætning hertil skal der oprettes en indvendig vedligeholdelseskonto for hver lejlighed. Den enkelte lejer er med til at afgøre, hvornår der skal trækkes på denne konto.

De lejere, der har store tilgodehavender, vil føle det uretfærdigt, at de skal bidrage mest til byfornyelsen.

I øvrigt vil der også efter arbejdernes udførelse være behov for, at de enkelte lejligheder vedligeholdes med hvidtning, maling og tapetsering.

Dette er baggrunden for, at den indvendige konto ikke er medtaget i § 52.

*Spørgsmål 27:*

Kan der findes en anden finanseringsform end den form, der er foreslået i lovforslaget?

*Besvarelse:*

I lovforslaget er foreslået en finanseringsform, hvor investeringer i bygnings- og boligforbedringer finansieres ved sædvanlige realkreditlån, hvortil der ydes rentesikring. Denne finanseringsform er valgt, dels fordi rentesikringen er et kendt og indarbejdet støtte-system, dels fordi rentesikringsaftrapningen, som finder sted i takt med pris- og lønstigningerne, sikrer en hensigtsmæssig huslejeudvikling.

Som alternativ til rentesikringsordningen kunne man evt. tænke sig et offentligt kapitalindskud (d.v.s. et investeringstilskud, svarende til grundkapitalen i det almennyttige nybyggeri). Kapitalindskud har imidlertid den egenskab, at man er bundet til en given boligudgiftsnedsettelse i alle år fremover (svarende til den sparede kapitalydelse på den del af investeringen, der finansieres med kapitalindskuddet).

Såfremt der med kapitalindskud skulle opnås samme begyndelseshusleje efter forbedring som med rentesikringsordningen, skulle kapitalindskuddet udgøre ca. 60 pct. af investeringen, hvilket til en fuld årgang

(30.000 boliger) er i størrelsesordenen ca. 750 mill. kr. Dette beløb er helt frem til det 12. år efter byfornyelsens start større end de akkumulerede rentesikringsudgifter (jfr. regneksemplet i bemærkningerne til lovforslaget s. 30-31).

Til gengæld opnår man så en virkning på huslejen, der svarer til, at der blev ydet fuld rentesikring i hele løbetiden for det lån, som alternativt skulle finansiere investeringen. Dette er næppe hverken nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

Et andet alternativ til rentesikringen kunne være at ændre selve lånefinansieringen til lån af indekstypen. Herved ville man uden direkte offentlig støtte kunne opnå en rimelig begyndelseshuseleje efter forbedring. Huslejeudviklingen over tiden vil afhænge af den præcise udformning af indekslånene (herunder den skattemæssige behandling).

Tidsprofilen på indekslån kan udformes på flere forskellige måder, f.eks. ville man ved en indeksregulering med 75 pct. af prisstigningstakten kunne opnå en tidsprofil for låneydelserne, som minder om tidsprofilen for rentesikrede lån. Indekslån med fuld indeksregulering vil give en kraftigere huslejeudvikling, og det vil næppe være hensigtsmæssigt at finansiere med sådanne lån alene i byfornyelsessektoren.

Som led i en generel finansieringsreform, omfattende både nybyggeri og byfornyelse, vil det imidlertid være meget nærliggende at overveje indførelse af indekslån.

*Spørgsmål 28:*

Hvilke økonomiske konsekvenser vil det medføre at udstrække rentesikringen til også at omfatte byggelånsrenter i arbejdsperioden?

*Besvarelse:*

I nedenstående beregninger er anvendt samme forudsætninger som i lovforslaget om byfornyelse og boligforbedring med hensyn til prisniveau og aktivitetsniveau. Ligeledes er der taget udgangspunkt i en markedsrente på 16 pct. p.a., og rentesikringen aftrappes på grundlag af årlige prisstigninger på 7 pct.

I lovforslaget tænkes rentesikring ydet på samme måde som for det almennyttige nybyggeri - nemlig således, at den endelige belåning omfatter såvel investeringsudgiften