

som de påløbne byggelånsrenter, og at det er det samlede lånebeløb, der danner grundlag for udmålingen af rentesikring.

Som alternativ til ovennævnte finansieringsmodel kunne der ydes rentesikring til byggelånsrenterne i byggeperioden. Virkningen heraf ville svare til ydelsen af et investeringstilskud (grundkapital). Herved vil udgifterne til rentesikring direkte blive forøget med følgende beløb under forudsætning af, at den gennemsnitlige byggetid er et halvt år, og at byggelånsrenten er 16 pct. p.a.

	Rentesikring
1981	16 mill. kr.
1982	24 mill. kr.
1983	40 mill. kr.
1984	60 mill. kr.
1985	60 mill. kr.
1990	60 mill. kr.
1995	20 mill. kr.
2000	0 mill. kr.

Da en del af byggelånsrenterne ved dette alternativ ikke indgår i lånebehovet, vil der opnås en besparelse på såvel de årlige udgifter til rentesikring som på de årlige udgifter til boligsikring for de pågældende årgange. Modregnes disse besparelser i ovenstående beløb fås følgende *merudgiftsbeløb*.

1981	16 mill. kr.
1982	20 mill. kr.
1983	34 mill. kr.
1984	49 mill. kr.
1985	40 mill. kr.
1990	15 mill. kr.
1995	÷ 46 mill. kr.
2000	÷ 22 mill. kr.

Grunden til, at den alternative ordning er dyrest indtil 1990, er dels, at dette alternativ medfører lavere huslejer for lejerne, dels at betalingen i den påtænkte ordning er spredt ud over en lang årrække, således at de forudsatte årlige prisstigninger for samfundet i øvrigt vil gøre udbetalingerne af en fast (eller faldende) ydelse relativt mindre tyngende over tiden.

Spørgsmål 30:

Tilføres der ikke gennem rentesikringsordningen den private ejer en værdi, som kan

kapitaliseres ved salg, og kan denne værdi i givet fald tilbageføres til staten?

Besvarelse:

Den umiddelbare virkning af en boligforbedring, der gennemføres med rentesikringsstøtte efter byfornyelseslovsforslagets principper, vil for ejeren være, at ejendommens indtægter og udgifter forøges lige meget, idet indtægterne forøges med rentesikringen plus en lejeforhøjelse svarende til basisrenten (jfr. § 54, stk. 3), mens udgifterne forøges med kapitallydelserne på forbedringslånet. Forbedringen giver altså ikke anledning til nogen forøgelse af nettofortjenesten på ejendommen.

Værdien af en udlejningsejendom afhænger imidlertid ikke alene af de aktuelle fortjenstmuligheder på ejendommen, men i lige så høj grad af forventningerne om de fremtidige fortjenstmuligheder.

Forbedringen af ejendommen vil forøge dens brugsværdi og forlænge dens levetid. Det er derfor muligt, at der hos ejere (herunder potentielle ejere) af udlejningsejendomme vil opstå nogle forventninger om, at fortjenstmulighederne på langt sigt vil forøges, dels som følge af, at huslejen ikke skal nedsættes, når byfornyelseslånet er udamortiseret, og dels som følge af forventninger om senere ændringer i huslejereguleringsreglerne.

Styrken af disse forventninger, samt i hvor høj grad, de vil slå igennem på de aktuelle handelsværdier, er det imidlertid meget vanskeligt at skønne om.

Det skal bemærkes, at rentesikringsstøtte næppe for den enkelte ejendom giver anledning til større værdistigninger end en tilsvarende boligforbedring gennemført uden offentlig støtte. Derimod muliggør rentesikringsordningen boligforbedringer, som ellers ikke ville blive gennemført, fordi huslejen ville blive for høj, og kapitalgevinstmulighederne vil således være til stede for en større masse af ejendomme.

Da kapitalgevinsterne således ikke direkte er knyttet til rentesikringen, men derimod til principperne for den fremtidige lejefastsættelse (og forventningerne herom), ville den mest hensigtsmæssige måde at tilbageføre de eventuelle gevinster til det offentlige være, at kræve at en del af huslejen efter byfornyelseslånets udamortisering skal indbetales