

forbedring, bevares også efter, at den belåning, der er optaget til finansiering af forbedring, er udamortiseret. Baggrunden herfor er et ønske om, at huslejen til enhver tid afspejler boligens relative værdi, således at den værdiforøgelse, der er bibragt den pågældende bolig efter en forbedring, også på længere sigt afspejles i lejedannelsen.

Spørgsmålet om, hvem den lejedel, der svarer til boligforbedringer gennemført som led i en byfornyelse, skal tilfalde efter udamortisering af de lån, der er optaget til finansiering af forbedringen, har været gjort til genstand for grundige overvejelser i forbindelse med udarbejdelse af lovforslaget. Man skal herunder henvise til, at der i det lovudkast, der udsendes til høring i juli 1979 som § 52, stk. 3, var optaget en bestemmelse, hvorefter den pågældende lejedel efter udamortisering af lånet skulle indbetales til en byfornyelsesfond, hvis midler kommunalbestyrelsen kunne anvende til støtte til boligforbedring og byfornyelse.

Baggrunden for, at denne bestemmelse var medtaget i lovudkastet, var, at man antog, at den offentlige byfornyelsesindsats hidførte den enkelte ejers kapitalgode (udlejningsejendom) en levetidsforlængelse, som ellers ville have været udelukket. Man antog på baggrund af udviklingen i de ældre boligkvarterer, at en tilpasning af de eksisterende byområder og boliger til nutidens krav ikke ville være mulig uden en offentlig støtte. Uanset at den offentlige støtte til boligforbedringer primært kom lejerne til gode, kunne det på baggrund heraf forekomme rimeligt at antage, at det øgede afkast, ejeren (efter udamortisering af den optagne belåning) på længere sigt ville opnå, ligeledes hidrørte fra den ydede offentlige støtte.

Den foreslåede bestemmelse fra lovudkastet blev imidlertid slettet i lovforslaget efter henstilling fra justitsministeren, der på det dengang foreliggende grundlag betvivlede bestemmelsens grundlovsmæssighed.

#### Spørgsmål 125:

##### Ad kapitel VII.

Der ønskes en kommentar til den beregning, som er foretaget af socialistiske økonomer, Information den 8. april 1980, hvorefter huslejestigningerne i de dårligste boliger kan komme op på 260 pct. Kommentaren bedes

omfattet en redegørelse for, hvordan den faktiske nettohuseleje vil udvikle sig for forskellige indkomstgrupper, når der tages hensyn til rentesikring og den særlige genhusningsboligsikring.

#### Svar:

I den pågældende artikel er bl.a. udregnet de huslemæssige konsekvenser af forbedringer gennemført med støtte efter lovforslaget for en bolig på 60 m<sup>2</sup> med en istandsættelsesudgift på 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> og en bolig på 60 m<sup>2</sup> med en istandsættelsesudgift på 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Man har antaget, at den nuværende huseleje for begge boliger udgør 4.080 kr. årligt, og beregnet, at huselestigningen i den billigste bolig udgør 5.400 kr. årligt og i den dyreste 10.800 kr. årligt, svarende til den procentvise stigning på henholdsvis 133 pct. og 265 pct.

Vedrørende de foretagne beregninger skal man bemærke, at man har glemt, at der udover forrentning af den optagne belåning, også skal betales afdrag og reservefondsbidrag m.v. De korrekt beregnede lejestigninger efter forbedring udgør herefter henholdsvis 6.030 kr. årligt og 12.060 kr. årligt, svarende til procentvise stigninger på henholdsvis 148 pct. og 296 pct.

Man er ikke i besiddelse af et materiale, der kan belyse, hvor mange boliger der vil kræve istandsættelsesudgifter af den i artiklen nævnte størrelsesorden. Boligministeriet har i marts 1980 udsendt en undersøgelse af behovet for boligforbedringer og byfornyelse. I henhold til denne undersøgelse ligger gennemsnitsudgiften for de boliger, der forventes at indgå i byfornyelsen, på lidt over 700 kr. m<sup>2</sup> i januar 1980-priser. En forbedringsudgift på 3.000 kr. eller mere pr. m<sup>2</sup> må således antages at være forholdsvis atypisk. Det er da også antaget i boligministeriets redegørelse om by- og boligforbedring fra juni 1978, at antallet af boliger, hvor forbedringsudgiften vil ligge i denne størrelsesorden, alene vil være ca. 60.000, hvoraf halvdelen forventes nedrevet. Det er endvidere antaget, at de pågældende boliger ofte vil være bevaringsværdige af kulturhistoriske grunde.

Man skal endvidere understrege, at den betragtelige procentuelle stigning for den dårligste type lejlighed må ses på baggrund af en beskedne udgangsleje på under 70 kr.