

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.