

Udarbejdelsen af et særskilt vandregnskab vil medføre en vis administrativ merbelastning af udlejerne, som må forventes at resultere i en mindre stigning i administrationsbidraget.

Ad 4) Lejefordeling efter etageareal i regulerede ejendomme.

Efter den nugældende § 11 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene fordeles den samlede budgetleje i blandede ejendomme efter bolig- og erhvervslejemålenes andel af den samlede vurderingsleje, som den blev bestemt i 1975. Det foreslås at erstatte dette fordelingsgrundlag med en fordeling efter de to lejemålstypers respektive andele af ejendommens bruttoetageareal.

Ifølge de foreløbige resultater af Boligministeriets undersøgelse af budgetlejen 1993 i private udlejningsejendomme betaler beboelseslejerne i dag ca. 87 pct. af den samlede budgetleje. Beboelseslejemålenes andel af det samlede etageareal er godt 92 pct.

En overgang til lejefordeling efter etageareal vil således medføre en samlet stigning i lejen for beboelseslejerne på knap 6 pct.

Efter forslaget sker overgangen ved en årlig forhøjelse af beboelseslejemålenes andel af den samlede budgetleje med 1 pct.point. Den årlige stigning må dog ikke overstige 7 kr. pr. m².

Det forudsættes, at de uregulerede ejendomme, herunder ejendomme med 6 eller færre boliger, som følge af sammenligningsreglen i forbindelse med fastsættelsen af det lejedes værdi efterhånden vil få en tilsvarende stigning i huslejerne.

Med en betydelig usikkerhed skønnes det på den baggrund, at de samlede lejebetalinger som følge af det nye fordelingsgrundlag vil stige med omkring 400 mill. kr. Den samlede stigning vil blive fordelt over en længere tidsperiode. Stigningerne skønnes at udgøre i størrelsesordenen 60-70 mill. kr. i 1995. I de følgende år vil der blive tale om lavere årlige stigninger.

Ændringen af fordelingsgrundlaget ventes at medføre en forhøjelse af udlejernes gennemsnitlige kapitalafkast på ca. 8 pct. ved fuldt gennemført overgang til nyt fordelingsgrundlag, idet det forudsættes, at de gældende erhvervslejer ikke berøres af forslaget.

Ændringen skønnes med en betydelig usikkerhed at medføre offentlige merudgifter til individuel boligstøtte på i størrelsesordenen 100 mill. kr. Den samlede stigning vil ligesom lejestigningerne blive fordelt over en længere periode. Det skønnes, at der i 1995 vil blive tale om merudgifter på i størrelsesordenen 10-20 mill. kr. I de følgende år vil der blive tale om lavere stigninger.

Merudgifterne til individuel boligstøtte vil blive modvirket af øgede skatteindtægter. Det skønnes

med nogen usikkerhed, at det offentlige som følge af beskatning af udlejernes merindtægter i forbindelse med omlægningen får et skatteprovenu på i størrelsesordenen 180 mill. kr. De offentlige merindtægter vil således overstige merudgifterne til individuel boligstøtte med omkring 80 mill. kr.

Ad 5) Øgede hensættelser til udvendig vedligeholdelse.

Med henblik på finansiering af blandt andet udlejers vedligeholdelse af termoruder forøges hensættelserne til udvendig vedligeholdelse med 4 kr. pr. m² i hvert af årene 1995-97. Herudover foreslås hensættelserne fremover reguleret efter satsreguleringsloven. I forhold til den gældende regulering øges de samlede huslejebetalinger herved med 8,50 kr. pr. m², svarende til en stigning i de samlede lejebetalinger på i størrelsesordenen 170 mill. kr.

Forhøjelserne forventes at medføre en stigning i det offentliges udgifter til individuel boligstøtte på skønsmæssigt 20 mill. kr. i hvert af årene 1995-1997.

Ad 6) En ændring af anvendelsesområdet for bagatelgrænsen for tilbagebetalingskrav i forbindelse med efterregulering af boligstøtte.

Efter gældende regler kan kommunerne kun opkræve tilbagebetalingskrav i forbindelse med efterregulering af boligstøtte – herunder for sager om for meget udbetalt støtte i forbindelse med flytninger, hvis kravet er over bagatelgrænsen på 648 kr. i 1994.

Efter forslaget kan kommunerne selv bestemme, om tilbagebetalingskrav vedrørende for meget, udbetalt støtte skal omfattes af bagatelgrænsen, når støttemotageren har tilsidesat sin oplysningspligt vedrørende andre forhold end indkomststigninger, herunder når støttemotageren for sent har givet meddelelse om flytning. Da kommunerne selv har foreslået, at kun sager vedrørende indkomstændringer omfattes af bagatelgrænsen, forventes det, at stort set alle kommuner vil benytte muligheden for at opkræve det fulde tilbagebetalingskrav vedrørende flytninger m.v.

Forslaget vil hovedsaglig vedrøre boligsikringssager. Det skønnes med betydelig usikkerhed, at denne del af lovforslaget vil betyde merindtægter for det offentlige på ca. 7 mill. kr. årligt. Ifølge oplysninger fra kommunerne vil forslaget betyde en vis administrativ lettelse i sagsbehandlingen.

Forslaget om at udvide kommunernes adgang til at aftale mellemkommunal refusion i forbindelse med anvisning til ældre- og handicappede boliger skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser. Forslaget skønnes kun at medføre begrænset administrativt merarbejde i kommunerne.

Ad 7) Ændret lejeafkast for små ejendomme.