

6 måneder fra det tidspunkt, hvor fyldestgørende regnskabsmateriale er endeligt indhentet.

Det foreslås endvidere, at der indføres en frist på 6 måneder for kommunalbestyrelsens godkendelse af det endelige regnskab. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke godkender ombygningsregnskabet inden for denne frist, er det foreslået, at kommunen skal erstatte ejeren af den berørte ejendom det tab, der er en følge af, at regnskabet ikke er godkendt rettidigt. Kommunen kan således blive erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, såfremt den ikke rettidigt godkender regnskabet. Kommunens udgifter til erstatning vil ikke være refusionsberettigede.

Ejeren skal kunne dokumentere at have lidt et tab. Der vil her typisk være tale om, at der er påløbet ekstra udgifter til byggelånsrenter.

Herudover er der medtaget ændringer i lejeloven, boligreguleringsloven samt erhvervslejeloven, som er en følge af de foreslåede regler om en selvstændig fastsættelse af lejen i byfornyede ejendomme i den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte.

#### Økonomiske bemærkninger

De foreslåede ændringer herunder især den ændrede lejefastsættelse vil betyde, at den andel af byfornylsesinvesteringerne, som skal betales af beboerne i form af øgede lejestigninger, vil stige.

For at eksemplificere konsekvenserne af den foreslåede ændring, er der nedenfor foretaget huslejberegninger med udgangspunkt i tre forskellige standarder af privat udlejningsbyggeri, hvor der i et tilsvarende forskelligt omfang foretages byfornylsesinvesteringer.

Table 1. Beregningsforudsætninger for huslejberegning.

| Private udlejningsejendomme | Investering<br>kr./m <sup>2</sup> | Førleje<br>kr./m <sup>2</sup> | Forbedrings-<br>andel | Vedligeholdelses-<br>andel | Tekn. forny.<br>kr./m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Almindeligt nedslidt .....  | 3.000                             | 325                           | 65%                   | 35%                        | 15                                 |
| Væsentligt nedslidt .....   | 6.000                             | 300                           | 70%                   | 30%                        | 20                                 |
| Stærkt nedslidt .....       | 10.000                            | 275                           | 50%                   | 50%                        | 30                                 |

Som supplement til de generelle forudsætninger for udregning af husleje i *tabel 1* skal det tilføjes, at huslejeloftet efter de nugældende regler skønsmæssigt er sat til 475 kr./m<sup>2</sup>. Huslejeloftet efter de foreslåede regler er ligeledes skønsmæssigt sat til 600 kr./m<sup>2</sup>.

I *tabel 2* er huslejekonsekvenserne angivet for de tre forskellige typer af boligstandarder og de respek-

I *tabel 1* er angivet beregningsforudsætningerne. Investeringsniveauerne afspejler den forudgående standard af boligen, h.h.v. almindeligt nedslidt, væsentligt nedslidt og stærkt nedslidt. Det skønnes, at de respektive huslejeniveauer typisk kan sættes til 325 kr./m<sup>2</sup>, 300 kr./m<sup>2</sup> og 275 kr./m<sup>2</sup> før byfornylsesinvesteringen. De anførte investeringsbeløb på 3.000, 6.000 og 10.000 kr. pr. m<sup>2</sup> omfatter samtlige håndværker-, materiale-, rådgivnings- og finansieringsudgifter til det pågældende ombygningsprojekt.

Yderligere er angivet andelen for de værdiforøgende forbedringsudgifter og de ikke-værdiforøgende vedligeholdelsesudgifter for hvert enkelt investeringsniveau. Huslejberegningen er væsentlig afhængig heraf, idet kun de værdiforøgende udgifter indgår i huslejberegningen efter byfornylsesinvesteringen.

Det er antaget, at udgifter til forbedringsforanstaltninger for den almindeligt nedslidte bolig udgør 65 pct. af den samlede ombygningsinvestering, mens disse for den væsentligt nedslidte bolig udgør 70 pct. Baggrunden for denne forskel skyldes, at karakteren af investeringerne i den almindeligt nedslidte bolig ofte er ensidige i den forstand, at de i et stort antal tilfælde *alene* omhandler vedligeholdelses- og opretningsarbejder.

For den stærkt nedslidte bolig skønnes udgifterne til forbedringsforanstaltninger at udgøre 50 pct. af den samlede ombygningsinvestering.

Endelig er angivet forøgede henlæggelser til fornyelser af tekniske installationer, dvs. udgifter til genskaffelse af de installationer, som er indlagt eller udskiftet som led i byfornylsen.

tive tre investeringsniveauer. Der er dels foretaget en huslejberegning på de eksisterende regler, dels på de foreslåede regler. For at vise bruttoeffekten af det foreslåede lejefastsættelsessystem er der ikke taget hensyn til den individuelle boligstøtte. Der er heller ikke taget hensyn til evt. besparelser for beboerne f.eks. ved nedsættelse af varmeudgifterne som følge af, at der er etableret tidssvarende opvarmning.