

Tabel 2. Huslejberegning (kr./m<sup>2</sup>). Nuværende og foreslåede regler.

Private udlejningsejendomme	Almindeligt nedslidt		Væsentligt nedslidt		Stærkt nedslidt	
	Lejestign.	Bruttoleje	Lejestign.	Bruttoleje	Lejestign.	Bruttoleje
Nuværende regler . . . . .	113	438	175	475	200	475
Forslag . . . . .	113	438	230	530	280	555

Det fremgår af tabel 2, at for *den almindeligt nedslidte* private udlejningsejendom, hvor der foretages en byfornyelsesinvestering på 3.000 kr./m<sup>2</sup>, stiger huslejen med 113 kr./m<sup>2</sup> fra en husleje på 325 kr./m<sup>2</sup> til 438 kr./m<sup>2</sup>. Stigningen er den samme med de nuværende og de foreslåede regler, da huslejen efter byfornyelsesinvesteringen ligger under det nugældende huslejeloft på kr. 475.

For *den væsentligt nedslidte* private udlejningsejendom, hvor der foretages en byfornyelsesinvestering på 6.000 kr./m<sup>2</sup>, er huslejestigningen efter de foreslåede regler 230 kr./m<sup>2</sup> fra en husleje på 300 kr./m<sup>2</sup> til 530 kr./m<sup>2</sup>. Den beregnede lejestigning slår her fuldt igennem i den nye husleje. Med de nugældende regler stiger huslejen alene med 175 kr./m<sup>2</sup> fra 300 kr./m<sup>2</sup> til 475 kr./m<sup>2</sup>, svarende til det eksisterende huslejeloft.

For *den stærkt nedslidte* private udlejningsejendom, hvor der foretages en byfornyelsesinvestering på 10.000 kr., er huslejestigningen med de nugældende regler begrænset af det eksisterende huslejeloft, og stiger således alene med 200 kr./m<sup>2</sup> fra 275 kr./m<sup>2</sup> til 475 kr./m<sup>2</sup>. Med de foreslåede nye regler slår den beregnede huslejestigning på 280 kr./m<sup>2</sup> fuldt igennem fra en husleje på 275 kr./m<sup>2</sup> til 555 kr./m<sup>2</sup>.

De foreslåede ændringer vil endvidere medføre besparelser for det offentlige. Følgende elementer bidrager hertil:

1. Lejefastsættelsen ændres således, at det lejedes værdi hhv. boligministerens tilkendegivelse fra 1982 ophæves som overgrænse for den samlede leje efter byfornyelsen og erstattes med niveauet for nyt almentnyttigt boligbyggeri i det pågældende område. De værdiforøgende udgifter vil således stige, idet der i lejen vil være plads til betaling af kapitalydelse på en større del af investeringen. De tabsgivende udgifter vil falde tilsvarende.

Samtidig er det foreslået, at der ikke ved udmålingen af de tabsgivende udgifter fremover skal tages hensyn til den fremtidige sparede vedligeholdelse, som byfornyelsen medfører. Det vil alt andet lige betyde større tabsgivende udgifter og tilsvarende mindre værdiforøgende udgifter.

Det er skønmæssigt antaget, at ovennævnte ændringer med virkning fra lovens ikrafttræden samlet set vil betyde, at de værdiforøgende udgifter vil stige med 6 pct. af den samlede årlige investeringsramme svarende til et beløb på 168 mill. kr. ved den nuværende størrelse af rammen.

De efterfølgende beregninger tager udgangspunkt i følgende forudsætninger: En årlig ramme på 2,8 mia. kr., en indeksskurs på 100, en løn/prisstigningstakt på 2,3 pct. p.a., en effektiv rente på 7 pct. p.a., bidrag på 0,4 pct. p.a., en gennemførelsestid på halvandet år, samt at de endelige tilsagn til ombygninger meddeles over to år.

Staten vil som følge af den ændrede lejefastsættelse i perioden 1995-98 have ubetydelige mindredgifter. Dette skyldes først og fremmest, at det tager tid inden de nye regler slår igennem. Set over de første 10 år vil staten have mindredgifter på ca. 50 mill. kr.

Også kommunerne vil have mindredgifter som følge af den ændrede lejefastsættelse. De kommunale mindredgifter vil have samme forløb, idet dog niveauet vil være det dobbelte af statens. Set over de første 10 år vil kommunerne have mindredgifter på ca. 110 mill. kr.

2. Det foreslås endvidere at finansieringen af de værdiforøgende arbejder i alle ejendoms kategorier inkl. almentnyttige boliger kan ske valgfrit enten med traditionelle 30-årige nominallån eller med de nuværende indeksslån.

Det antages, at der vil ske en forskydning i retning af en større andel, som vil finansiere med nominallån, således at den del af den samlede ramme, som skal have støtte i form af ydelsesbidrag, vil stige, medens den del, som skal have støtte i form af ydelsesstøtte (indeksslån) vil falde tilsvarende.

Umiddelbart vil en sådan omlægning fra indeksslån til nominallån betyde en øget offentlig udgift. Ydelsen på et 30-årigt nominallån udgør med de valgte forudsætninger ca. 8,3 pct. p.a. Beboerbetalingerne udgør ca. 5 pct. det første år og opreguleres herefter med 3/4 af pris/lønudviklingen. Den