

*VII. Konsekvensændringer som følge af forslag om lov om leje af almene boliger.*

Endelig indeholder lovforslaget en række konsekvensændringer som følge af forslag til lov om leje af almene boliger (L 29), som blev fremsat af boligministeren den 22. oktober 1997.

I L 29 er foreslået, at alle lejeretlige regler samles i en almen lejelov. Dette indebærer bl.a., at en række lejeretlige regler overføres til denne lov dels fra lejevoven, dels fra lov om almene boliger m.v.

De omtalte ændringer i lov om almene boliger m.v. består derfor navnlig i, at en række af disse lejeretlige regler ophæves som følge af denne overførsel.

Ændringerne foreslås gennemført med virkning fra den 1. juli 1998, hvor lov om leje af almene boliger er foreslået at træde i kraft.

*VIII. Afskaffelse af det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter byfornyelsesloven.*

Ved den ny byfornyelseslov, der træder i kraft den 1. januar 1998, er der givet mulighed for at opføre nybyggeri som et integreret led i byfornyelsen. Nybyggeriet finansieres - med mindre afvigelser - efter samme regler som ombygninger efter byfornyelsesloven og kan opføres af almennyttige boligorganisationer, private bygherrer og som private andelsboliger.

Efter byfornyelseslovens § 80 fastsætter boligministeren en vejledende udgiftsramme (et vejledende rammebeløb) for anskaffelsessummen for nybyggeri. Det er forudsat, at det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter lov om almene boliger m.v. ligeledes skal anvendes for nybyggeri, der opføres efter byfornyelsesloven.

Det er endvidere fastsat i loven, at kommunen for nybyggeri, der opføres af en almen boligorganisation eller en privat andelsboligforening, skal afholde hele den offentlige støtte til den del af anskaffelsessummen, der ligger ud over rammebeløbet. For privat udlejningsbyggeri kan der ikke godkendes en overskridelse af rammebeløbet.

Som en konsekvens af forslaget om at afskaffe det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter lov om almene boliger m.v. foreslås det ligeledes at afskaffe det vejledende rammebeløb for nybyggeri, der opføres efter byfornyelsesloven.

Afskaffelsen af det vejledende rammebeløb, jf. de økonomiske bemærkninger, indebærer, at der fremover også vil blive ydet statslig støtte til den del af anskaffelsessummen, der ligger ud over rammebeløbet.

Der foreslås derfor i øvrigt ingen ændringer af styrings- og finansieringsreglerne for nybyggeri opført efter byfornyelsesloven.

*IX. Øvrige ændringer af byfornyelsesloven.*

Udover afskaffelse af det vejledende rammebeløb for nybyggeri opført efter byfornyelsesloven indeholder lovforslaget nogle mindre ændringer af byfornyelsesloven af overvejende teknisk og præciserende karakter. Der henvises herom til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

*Økonomiske konsekvenser*

Lovforslaget indeholder som led i udmøntningen af kommuneaftalen for 1998 forslag til ny finansierings- og styringsmodel for alment boligbyggeri. Herudover indeholder lovforslaget en række andre forslag, som har økonomiske konsekvenser for det offentlige. Nedenfor vil disse forslag først blive gennemgået enkeltvis. Herefter opgøres lovforslagets samlede økonomiske konsekvenser for stat og kommuner.

*Ad 1. Styring og finansiering af alment boligbyggeri*

De væsentligste elementer i forslaget til ændret styring og finansiering af alment boligbyggeri er som nævnt, at det vejledende rammebeløb afskaffes, og at den kommunale grundkapital hæves fra 7 pct. til 14 pct. af anskaffelsessummen.

Afskaffelsen af det vejledende rammebeløb betyder, at staten vil afholde hele ydelsesstøtten uanset den godkendte anskaffelsessums størrelse. Kommunen vil således ikke længere skulle afholde hele ydelsesstøtten vedrørende den del af anskaffelsessummen, der overstiger det vejledende rammebeløb. Til gengæld vil kommunen allerede omkring tidspunktet for byggeriets påbegyndelse skulle betale et grundkapitalindskud, som altså er dobbelt så stort som i dag.

I forbindelse med at rammebeløbsordningen ophæves, foreslås der indsat en bestemmelse om, at det gennemsnitlige bruttoetageareal pr. bolig, inkl. fællesarealer, ikke må overstige 110 m<sup>2</sup>. Denne nye grænse vil være ufravigelig og vil således supplere den eksisterende arealgrænse for den enkelte bolig på 110 m<sup>2</sup> (ekskl. fællesareal). Ved at sidestille fællesarealer med »individuelle« boligarealer sikres således et loft over det samlede arealforbrug.

På denne baggrund skønnes det med betydelig usikkerhed, at den ændrede styring og finansiering ikke vil medføre nogen ændring i den samlede anskaffelsessum for alment boligbyggeri i forhold til, hvad der er forudsat på finansloven for 1997. Den begrænsede stigning i anskaffelsessummen pr. bolig, som afskaffelsen af rammebeløbet må antages at medføre, forventes således at blive neutraliseret af en begrænset reduktion i antallet af boliger.

I den samlede anskaffelsessum for alment bolig-