

medføre statslige merudgifter til ydelsesstøtte på 0 mio. kr. i 1999, 41 mio. kr. i år 2000, 131 mio. kr. i år 2001 og 217 mio. kr. i år 2002.

Afkastet på indeksobligationer er i dag fritaget for beskatning via realrenteafgiften, mens afkastet på investeringer i traditionelle realkreditobligationer ikke er. Omlægningen fra indekslån til nominallån vil derfor medføre et øget statsligt skatteprovenu. Med de ovenfor nævnte forudsætninger skønnes provenuet vedrørende nybyggeriet at udgøre 0 mio. kr. i 1999, 20 mio. kr. i år 2000, 89 mio. kr. i år 2001 og 160 mio. kr. i år 2002.

Samlet vurderes finansieringsomlægningen vedrørende nybyggeriet på den baggrund at medføre uændrede statslige udgifter i 1999, merudgifter på 21 mio. kr. i år 2000, merudgifter på 42 mio. kr. i år 2001 og merudgifter på 58 mio. kr. i år 2002.

#### *Ad. II. Adskillelse af beboerbetalning fra den underliggende finansiering.*

I sammenhæng med fleksibiliteten ved valg af lånetype foreslås det, at beboerbetalningen fremover fastlægges som 3,6 pct. årligt af anskaffelsessummen. Dermed knyttes betalingen til anskaffelsessummen fremfor som efter de gældende regler til realkreditlånets hovedstol. Beboerbetalningen bliver dermed helt uafhængig af kursen på de obligationer, der anvendes ved byggeriets finansiering.

Den gældende beboerbetalning svarer som beskrevet indledningsvist til godt 3,6 pct. af anskaffelsessummen, så der er dermed tale om en marginalt mindre beboerbetalning fremover. Beboerbetalningen foreslås reguleret efter samme principper som i dag, jf. ovenfor om de gældende regler. Dog foreslås, at beboerbetalningen fremover kun reguleres én gang årligt mod to gange årligt efter de gældende regler.

Den løbende regulering af beboerbetalningen skal efter forslaget altid ske frem til og med det 35. år regnet fra første terminsbetaling. Der er ikke nogen fast opreguleringsperiode efter de gældende regler, idet reguleringsperioden udelukkende afhænger af rente- og inflationsudviklingen. Ved de nuværende rente- og inflationsforhold vil opreguleringsperioden være omkring 25 år. I forhold hertil indebærer forslaget dermed en forlængelse af opreguleringsperioden.

Den relativt korte - og varierende - opreguleringsperiode med de gældende regler er imidlertid en medvirkende årsag til de såkaldte 'årgangsbestemte huslejespænd', dvs. forskelle i leje alene bestemt af byggeriets opførelsesår. Reguleringsperioden på 35 år er derfor fastsat ved en afvejning af på den ene side ønsket om størst mulig reduktion af huslejespændet, og

på den anden side en vurdering af, i hvor lang tid byggeriet kan siges at bevare sin 'værdi'. Det understreges samtidig, at reguleringsperioden også efter de gældende regler - på grund af følsomheden overfor såvel rente- og kursforholdene på finansieringstidspunktet som inflationen i lånets løbetid - i nogle tilfælde vil kunne nærme sig 35 år, i værste tilfælde endda blive længere end 35 år.

For indekslån gælder, at den første termin er afdragsfri. De enkelte byggerier har i sammenhæng hermed op til 6 måneders betalingsfrihed afhængigt af tidspunktet for låneoptagelse. Med lovforslaget fastholdes denne lempelige start. Da lånet ikke længere har to årlige terminer, fastsættes den betalingsfri periode ud fra en gennemsnitsbetragtning til tre måneder (90 rentedage). Dette indebærer en kortere betalingsfri periode for de byggerier, der hjemtager lån primo en termin, men omvendt sikres samtlige byggerier fremover en 3 måneders betalingsfri periode. Der vil samtidig ikke være noget incitament til at sammenklumpe lånehjemtagelsen i det støttede byggeri i de første måneder af terminerne - dermed sikres formentlig en mere jævn låneoptagelse henover året og dermed formentlig også en mere jævn byggerytme.

Samlet vurderes det, at huslejeprofilen efter de nye regler i de første 25 år vil svare til den gældende huslejeprofil, mens der for de efterfølgende år kan blive tale om en stigning i beboerbetalningen, jf. det anførte ovenfor. Beboerbetalningerne vil - målt i faste priser ved den forudsatte inflation - efter 40 år være cirka 5.000 kr. højere pr. bolig p.a. end med den nugældende finansieringsmodel. Men beboerbetalningerne falder altså fortsat (i faste priser), da «valsetakts»-reguleringen fastholdes.

#### *Ad. III. Opbygning af midler i en nybyggerifond.*

Med forslaget overføres en andel af beboerbetalningen efter omkring 30 år, jf. nærmere de almindelige bemærkninger, til en nybyggerifond under Landsbyggefonden.

Nybyggerifonden skal, når denne har et tilstrækkeligt omfang, gradvist erstatte statens støtte til yderligere nybyggeri. Derved opnår staten reelt, at den aktuelle støtte indgår som et aktivt bidrag til dækning af behovet for almene boliger i fremtiden, dvs. til sektorens selvfinansiering på længere sigt. Det er vanskeligt præcist at skønne over, hvornår statens udgifter vil blive afløst via denne recirkulering, idet størrelsen af de fremtidige indbetalinger vil afhænge af inflationen og den anvendte finansiering m.v.

Forudsættes en inflation på 2 pct., og forudsættes finansieringsreglerne og byggeomfanget fastholdt uæn-