

Til lovforslag nr. L. 241. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 17. maj 1994

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om individuel boligstøtte, lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.

(Lejefastsættelse, finansiering og offentlig støtte)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt. Et af udvalgets spørgsmål og boligministerens svar herpå er optrykt som bilag til betænkningen.

Endvidere har udvalget modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra:

Administratorforeningen,
 Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,
 Byfornysesselskabet Danmark,
 Københavns Magistrat, 3. afdeling,
 Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme,
 Lejernes Landsorganisation,
 Repræsentantskabet for Vesterbros Byfornylse og
 Sammenslutningen af Udsen-Lejere – SUL.

Der er af boligministeren stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Centrum-Demokraternes, Det Radikale Venstres og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Det Konservative Folkepartis, Venstres og Fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Mindretallet finder, at lovforslaget vil medføre mere bureaukrati og større magt for kommunerne til at »råde« over private grundejeres ejendomme, ligesom lovforslaget tillader byfornylse til priser, der overstiger nybyggeriets.

Mindretallet ønsker at afregulere byfornylsesbestemmelserne og at sikre, at de økonomiske midler bruges til mursten og ikke til overflødige papirpenge som administration og honorarer.

Et *andet mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil ved 2. behandling af lovforslaget redegøre for sin stilling til de stillede ændringsforslag.

Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, CD, RV og KRF):

Til § 1

1) Det i *nr. 14* foreslåede § 59, *stk. 2, nr. 4*, affattes således:

»4) 34 pct. af de godkendte udgifter til bygge-lånsrenter, der vedrører midlertidig finansiering af udgifter som nævnt i stk. 5 og 6, såfremt ejendommen ejes af et selskab m.v., der er indkomstskattepligtigt, og 44 pct. af de godkendte udgifter til bygge-lånsrenter, der vedrører midlertidig finansiering af udgifter som nævnt i stk. 5 og 6, såfremt ejendommen ejes af en indkomstskattepligtig person.«

2) I det under *nr. 19* foreslåede § 60, *stk. 3*, ændres i *1. pkt.* »hvor lejeaftalen ikke opsiges af en af parterne som følge af gennemførelse af en beslutning efter loven« til: »som er beliggende i ejendomme, hvor mindst ét lejemål er udlejet«, i *2. pkt.* udgår »dog«, og efter *2. pkt.* indsættes som nyt punktum:

»Kommunalbestyrelsen kan med boligministerens tilladelse godkende, at lejen fastsættes højere end dette niveau, såfremt ejendommen skønnes at have særlige kvaliteter, herunder med hensyn til beliggenhed, arkitektonisk udtryk eller frednings- eller bevaringsværdi.«

3) Det under *nr. 19* foreslåede § 60, *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4.* For lejemål, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og som er beliggende i ejendomme, hvor samtlige beboelseslejemål er udlejede, eller hvor samtlige beboelseslejeaftaler er opsagt i forbindelse med en beslutning efter loven, kan lejen efter ombygningsarbejdernes gennemførelse fastsættes til det lejedes værdi, medmindre en lejeforhøjelse beregnet efter principperne i *stk. 3* medfører en højere leje. Principperne om lejefastsættelse i *1. pkt.* finder tilsvarende anvendelse for erhverv, der opbygges til beboelse, samt for beboelse, der etableres ved inddragelse af uudnyttede arealer.«

4) I det under *nr. 19* foreslåede § 60, *stk. 6, 1. pkt.*, udgår »mere end«, og efter »i området« indsættes: »eller derover«.

5) I det under *nr. 24* foreslåede § 60 *a, stk. 4*, indsættes efter »jf. dog«: »2. og 3. pkt. og«, og efter *1. pkt.* indsættes som nye punktnummer:

»Kommunalbestyrelsens godkendelse af størrelsen af den del af de støtteberettigede udgifter, der medfører en forøgelse af brugsvær-

dien, kan af enhver beboelseslejer i ejendommen indbringes for byfornyelsesnævnet, medmindre ejendommen er omfattet af bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indbringelse skal ske senest 6 uger efter, at det endelige krav om lejeforhøjelse er modtaget.«

6) I det under *nr. 24* foreslåede § 60 *a, stk. 8*, indsættes efter »lejeforhøjelser kan af« ordene: »kommunalbestyrelsen samt af«.

7) I den under *nr. 29* foreslåede § 62 *a* ind-sættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Boligministeren kan fastsætte nærmere regler for kommunalbestyrelsens godkendelse af ombygningsregnskaber efter *stk. 1*.«

8) I den under *nr. 38* foreslåede ændring af § 76 *c, stk. 1*, ændres »ejendomme omfattet af § 7« til: »egnede ejendomme«.

Til § 2

9) I det under *nr. 2* foreslåede § 25 *a, stk. 1*, affattes *2. pkt.* således:

»Overstiger den faktiske leje på genhusningstidspunktet ikke $\frac{1}{4}$ af lejerens husstandsindkomst, ydes boligsikring til 80 pct. af forskellen mellem hidtidig leje efter fradrag af boligstøtte og den til enhver tid gældende leje i den anviste erstatningsbolig.«

Til § 6

10) I *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »17 og 36« til: »14, 15, 17, 35, 36 og 38«.

11) I *stk. 2* indsættes efter »fortsat anvendelse« ordene: », jf. dog *stk. 3-5*«, og efter *1. pkt.* indsættes som nyt punktum:

»For ejendomme omfattet af beslutninger som nævnt i *1. pkt.* finder dog bestemmelserne i § 59 *c* som affattet ved denne lovs § 1, *nr. 17*, og § 66, *stk. 5*, som ændret ved denne lovs § 1, *nr. 36*, anvendelse.«

12) Efter *stk. 2* indsættes som nye stykker:

»*Stk. 3.* For ejendomme, der er omfattet af en beslutning som nævnt i *stk. 2*, og hvor der før 1. juli 1994 er meddelt ejeren tilsagn om

ydelsesstøtte, jf. § 59 a, stk. 1, i lov om byfornyelse og boligforbedring, kan ejeren, medmindre indeksslånet er helt eller delvis udbetalt, enten vælge finansiering med nominallån, såfremt ejendommen er omfattet af samme lovs § 59, stk. 3, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 15, eller af samme lovs § 90, stk. 13, eller vælge finansiering med nominallån med ydelsesbidrag, såfremt ejendommen er omfattet af § 59, stk. 4, i lov om byfornyelse og boligforbedring som affattet ved denne lovs § 1, nr. 15, eller samme lovs § 90, stk. 13. Kommunalbestyrelsen skal inden behandling af en ejers anmodning om acountoudbetaling af indekslån og senest den 1. oktober 1994 underrette ejerne af de berørte ejendomme om de nye finansieringsregler og samtidig fastsætte en frist på mindst 6 uger for ejeren til at ansøge om ændring af det meddelte tilsagn.

Stk. 4. For ejendomme, der er omfattet af en beslutning som nævnt i stk. 2, og hvortil der ikke før 1. juli 1994 er meddelt ejeren tilsagn om offentlig støtte, finder bestemmelserne i § 59, stk. 3-6, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 15, anvendelse uanset stk. 2.

Stk. 5. For ejendomme som nævnt i stk. 4 finder bestemmelserne i § 59, stk. 2, og § 66, stk. 3, 2. pkt., som ændret ved denne lovs § 1, nr. 14 og 35, anvendelse uanset stk. 2.«

Stk. 3-8 bliver herefter stk. 6-11.

13) I *stk. 7*, der bliver *stk. 10*, ændres »4-6« til: »7-9«, og i *stk. 8*, der bliver *stk. 11*, ændres »4-7« til: »7-10«.

14) Efter *stk. 8*, der bliver *stk. 11*, indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 12.* § 2, nr. 2, finder ikke anvendelse for lejere i ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i *stk. 7-10*, såfremt boligministeren har tilladt, at bestemmelserne i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbeholdning nr. 658 af 11. august 1993, om fastsættelse af lejen fortsat finder anvendelse på ejendommene.«

Bemærkninger

Til nr. 1

I lighed med den foreslåede ordning er det af administrative hensyn foreslået, at der fastsættes en fast procentdel for størrelsen af de

byggelånsrenter, der skal medtages under de støtteberettigede udgifter.

Skatteværdien af selskabers fradragsberettigede renteudgifter vil som altovervejende hovedregel ligge på 34 pct., mens der i forhold til personer er tale om, at skatteværdien af rentefradraget som følge af skatteomlægningen gennemsnitligt vil falde gradvis fra ca. 49 pct. i 1994 til ca. 44 pct. i 1998. For personer kan der dog være tale om visse variationer, idet skatteværdien af rentefradraget er afhængig af, hvilken kommune vedkommende bor i.

For på den ene side at sikre bedre overensstemmelse mellem skatteværdien af rentefradragsretten for byggelånsrenter og den del af byggelånsrenterne, der skal kunne medtages i den støtteberettigede udgift, og på den anden side fortsat sikre en så administrativ let ordning som muligt, er der foreslået en differentieret løsning. Det foreslås således, at selskaber kan medtage 66 pct. af de godkendte udgifter til byggelånsrenter i den støtteberettigede udgift, mens personer kan medtage 56 pct. af de godkendte udgifter til byggelånsrenter.

Skattemæssigt består der imidlertid kun et behov for at reducere størrelsen af byggelånsrenterne vedrørende den del af de støtteberettigede ombygningsudgifter, der vedrører de ikkeværdiforøgende udgifter, det såkaldte ombygningstab.

Det foreslås derfor, at de støtteberettigede udgifter kun skal reduceres med 34 respektive 44 pct. af byggelånsrenterne, for så vidt de angår den midlertidige finansiering af ombygningstab, uanset om tabet dækkes ved tabsindekslån eller kontant tabserstatning.

Til nr. 2 og 3

Der har været rejst tvivl om, hvorvidt lovforslaget kan medføre, at lejen efter byfornyelsen i en ejendom, som kommunalbestyrelsen har rådet over med henblik på gennemførelsen af en byfornyelsesbeslutning, kan blive forskellig afhængig af, om lejerne er blevet midlertidigt eller permanent genhuset.

Det har i denne forbindelse været antaget, at formuleringen af den foreslåede § 60, stk. 4, kan forstås således, at lejen i tomme lejemål fremover skal fastsættes til det lejedes værdi.

Det kan ikke afvises, at der vil kunne forekomme tilfælde, hvor bestemmelsen i § 60, stk. 4, vil kunne medføre en forskellig lejefastsæt-

telse som beskrevet ovenfor, idet bestemmelsen omtaler lejemål frem for ejendomme.

Det har imidlertid ikke været hensigten med bestemmelsen, at der i samme ejendom skulle kunne fastsættes forskellig leje i sammenlignelige lejemål alene afhængig af, om lejerne er blevet midlertidigt eller permanent genhuset.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen ændres således, at der lægges vægt på, at samtlige beboelseslejemål i ejendommen skal være uudlejede eller opsagt i forbindelse med en beslutning efter loven.

Samtidig er det, på baggrund af at det er kommunalbestyrelsen, som skal godkende lejen efter byfornyelsens gennemførelse både for udlejede og uudlejede lejemål, foreslået, at bestemmelsen i stk. 4 gøres fakultativ, således at ejeren/kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde kan vælge, om lejen skal fastsættes til det lejedes værdi.

Med henblik på at gøre det foreslåede lejefastsættelsessystem mere fleksibelt samt generelt at sikre, at kommuner, som i dag godkender huslejer, der overstiger almennyttig nybyggerileje, ikke fremover skal tvinges til en lavere lejefastsættelse, foreslås der etableret en adgang for kommunalbestyrelsen til i helt særlige tilfælde at godkende en leje, som overstiger lejen i nyt almennyttigt byggeri i det pågældende område.

Det er fortsat en betingelse, at forbedringsinvesteringen er af en sådan størrelse, at lejen efter byfornyelsen med udgangspunkt heri vil overstige almennyttig nybyggerileje.

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen med boligministerens tilladelse i disse tilfælde kan godkende en leje, som overstiger den almennyttige nybyggerileje. Ved sådanne tilfælde forstås konkrete ejendomme, som f. eks. besidder en attraktiv beliggenhed, har særlige arkitektoniske kvaliteter eller har høj bevarings-/fredningsværdi.

Som en konsekvens af ændringsforslaget ophæves det særskilte maksimale lejeniveau, som er foreslået fastsat for magistratskommunerne i provinsen. Det maksimale lejeniveau i Århus og Odense udgør herefter 510-615 kr. pr. m². og i Ålborg 500-600 kr. pr. m².

Boligministeren kan efter den generelle myndighedsbestemmelse i den gældende lovs § 65 fastsætte nærmere regler for kommunalbestyrelsernes adgang til at godkende lejefor-

højelser, der overstiger lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri.

Til nr. 4

Med ændringsforslaget præciseres det, at lejeforhøjelser, der medfører en samlet leje på 83 pct. eller mere af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri i området, kan indbringes for byfornylesnævnen eller huslejenævnen med henblik på nedsættelse af lejen til et lavere niveau end de 83 pct., såfremt betingelserne herfor i stk. 6 i øvrigt er opfyldt.

Til nr. 5

Det foreslås præciseret i loven, at lejerne har mulighed for at få prøvet af byfornylesnævnen eller huslejenævnen, om de udgifter, som kommunalbestyrelsen har lagt til grund for sin godkendelse af lejeforhøjelsen efter byfornylesnævnen som værende forbedringsudgifter, fuldt ud kan anses for at være forbedringsudgifter i lejelovgivningens forstand.

Det er ligeledes foreslået, at lejerne senest skal indbringe sag herom for nævnet 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har godkendt den nye leje i forbindelse med sin godkendelse af ombygningsregnskabet.

Til nr. 6

Den kommunale godkendelse af lejeforhøjelser i den periode, hvor der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte, er i lovforslaget foreslået erstattet af en adgang for lejerne til i samme periode at få lejeforhøjelserne prøvet af huslejenævnen/byfornylesnævnen.

For at give kommunalbestyrelsen bedre mulighed for at sikre sig et bestemt konkret lejeniveau i byfornylede ejendomme, end den har via tilrettelæggelsen af sit valg af forbedringsstandard og sin lejegodkendelsespraksis, er det foreslået, at kommunalbestyrelsen på lige fod med lejerne skal have mulighed for at indbringe senere lejeforhøjelser for huslejenævnen/byfornylesnævnen.

Til nr. 7

Det er ved udformningen af forslaget om en 6-måneders-frist for den kommunale regnskabsgodkendelse forudsat, at kommunerne umiddelbart gennemgår de indsendte regn-

skabsoplysninger med henblik på at konstatere, om disse udgør et fyldestgørende grundlag for regnskabsgodkendelsen. Er regnskabsoplysningerne ikke fyldestgørende, forudsættes det, at kommunalbestyrelsen umiddelbart tager skridt til at rekvirere de supplerende oplysninger, der er nødvendige for at godkende regnskabet.

Med henblik på at sikre mulighed for, at disse forudsætninger lægges til grund for den kommunale praksis vedrørende regnskabsgodkendelser, foreslås det, at der administrativt kan fastsættes nærmere regler herfor. Der påtænkes således bl.a. fastsat regler om, at kommunalbestyrelsen umiddelbart efter modtagelsen skal gennemgå det indsendte materiale med henblik på at konstatere, om der skal kræves supplerende oplysninger.

Til nr. 8

Ungdomsboligfonden har givet udtryk for, at lovforslagets afgrænsning af, hvilke erhvervsjendomme der kan falde ind under fondens virksomhed, ikke er hensigtsmæssig og vil vanskeliggøre fondens muligheder for at gennemføre nye projekter.

Det foreslås derfor, at Ungdomsboligfondens virksomhed kan omfatte ejendomme, herunder erhvervsjendomme, som er egnede til midlertidige boliger til unge.

Til nr. 9

Endringen er redaktionel. Det fremgår udtrykkeligt af 1. pkt. i den foreslåede § 25 a, at byfornyelsesboligstøtte ydes til en procentdel af forskellen mellem hidtidig leje efter fradrag af boligstøtte og den til enhver tid gældende leje i de tilfælde, hvor lejen på genhusningstidspunktet overstiger $\frac{1}{4}$ af husstandsindkomsten. Det foreslås fastsat udtrykkeligt også i bestemmelsens 2. pkt., at der tilsvarende skal ske fradrag af boligstøtte i den hidtidige leje i de tilfælde, hvor lejen ikke overstiger $\frac{1}{4}$ af indkomsten. Samtidig foreslås præciseret, at det, som det også fremgår af 1. pkt., er størrelsen af den faktiske leje, der sammenlignes med husstandsindkomsten.

Til nr. 10

Det foreslås, at bestemmelserne om, at kun en del af de godkendte byggelånsrenter kan

medtages i den støtteberettigede udgift, og at ejeren kan vælge finansiering med indeksslån eller nominallån, samt bestemmelsen om, at staten dækker 75 pct. af tabet på de kommunale garantier efter byfornyelseslovens § 58, finder anvendelse allerede fra 1. juli 1994.

Endvidere er det foreslået, at bestemmelserne om den midlertidige ungdomsboligfond får virkning fra 1. juli 1994.

Baggrunden for den foreslåede ændring vedrørende ikrafttrædelsen af § 1, nr. 38, er, at Ungdomsboligfonden har oplyst, at fonden allerede nu arbejder med konkrete projekter, som, hvis det foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt fastholdes, må udskydes og formentlig allerede af den grund ikke vil kunne gennemføres.

Til nr. 11-13

Det er i overgangsbestemmelsens stk. 2 foreslået, at de gældende bestemmelser om finansiering og lejeafstøttelse m.v. fortsat skal gælde for beslutninger efter byfornyelsesloven, som træffes og får bindende tilsagn fra Bygge- og Boligstyrelsen inden udgangen af 1994. Bestemmelsen omfatter således alle beslutninger, hvortil er meddelt bindende tilsagn før 1. januar 1995.

Ved ændringsforslaget foreslås det, at det gøres muligt for ejere af ejendomme, der er omfattet af disse beslutninger, at benytte den foreslåede adgang til at konvertere nominallån til lavere forrentede nominallån med samme løbetid.

Endvidere er det foreslået i stk. 3 og 4, at der åbnes mulighed for, at ejere af ejendomme, der er omfattet af de beslutninger, der er nævnt i stk. 2, kan anvende de foreslåede bestemmelser om valgfrihed for ejeren mellem finansiering af de værdiforøgende ombygningsudgifter med indeksslån eller nominallån. Det er dog en betingelse, at der ikke er foretaget udbetaling, herunder acontoudbetaling, af det indeksslån, hvortil der er meddelt tilsagn om ydelsesstøtte.

Det er samtidig foreslået, at kommunalbestyrelsen skal gøre ejerne af de ejendomme, der er omfattet af ændringsforslaget, opmærksom på mulighederne for at vælge mellem finansiering med indeksslån og nominallån.

Endvidere er det foreslået, at den foreslåede bestemmelse om, at kun en del af de godkend-

te udgifter til byggelånsrenter skal kunne indgå i de støtteberettigede udgifter, tillige skal finde anvendelse i de ejendomme, der er omfattet af det foreslåede stk. 4. Bestemmelsen vil således kunne anvendes i ejendomme, der er omfattet af en beslutning, hvortil der inden udgangen af 1994 er meddelt bindende tilsagn, og hvor ejeren ikke før 1. juli 1994 har fået tilsagn om offentlig støtte til ombygningen.

Endelig er det foreslået, at bestemmelsen om, at staten dækker 75 pct. af tabet ved indfrielse af kommunale garantier efter lovens § 58, også skal kunne anvendes på ejendomme, der er omfattet af det foreslåede stk. 4, dvs. de samme ejendomme, som er nævnt ovenfor.

Til nr. 14

Der er i bemærkningerne til § 6 i lovforslaget nærmere gjort rede for baggrunden for, at boligministeren under visse betingelser kan tillade,

at bestemmelserne i gældende lovs kap. VII, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993 om fastsættelse af lejen, fortsat finder anvendelse.

Det fremgår heraf, at der hos de forskellige parter kan være skabt forventninger om den kommende byfornyelse, herunder især forventninger om lejeniveauet efter byfornyelsen.

Tilsvarende kan der i de her omhandlede tilfælde være skabt forventninger om omfang, aftrapning m.v. af den individuelle boligstøtte.

Det foreslås derfor, at de gældende bestemmelser om byfornyelsesboligstøtte i lov om individuel boligstøtte fortsat finder anvendelse for lejere i ejendomme, der er omfattet af bestemmelserne i stk. 7-10, hvis boligministeren har tilladt, at bestemmelserne i den gældende byfornyelseslovs kapitel VII om fastsættelse af lejen fortsat finder anvendelse på ejendomme.

Baadsgaard (S) fmd. Karen Jespersen (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)

Grete Schødts (S) Søren Hansen (S) Svend Aage Jensen (CD) Jørgen Estrup (RV)

Lysholm Christensen (KRF) Pernille Sams (KF) Aagaard (KF) John Vinther (KF)

Bodil Thrane (V) Mejdahl (V) Svend Erik Hovmand (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfmd.

Pelle Voigt (SF)

Et af udvalgets spørgsmål og boligministerens svar herpå

Spørgsmål 24:

Ministeren bedes oplyse, hvorledes udgifterne på byfornylsessager erfaringsmæssigt fordeles sig. Det bedes for det første oplyst for en typisk byggesag, hvorledes udgifterne fordeles sig imellem håndværkerudgifter, udgifter til arkitekt og ingeniør og moms heraf, dvs. de egentlige byggeudgifter. Herudover bedes oplyst, hvor stor en andel af udgifterne der normalt går til byggelånsrenter og til administrationshonorar.

For større samlede byfornylsesbeslutninger bedes ministeren oplyse, hvorledes udgifterne erfaringsmæssigt fordeles sig mellem byggeudgifter, dvs. ombygningsudgifter, nedrivningsudgifter og anlægsudgifter m.v. med tilknyttede teknikerhonorarer, moms og byggelånsrenter samt erstatninger i forbindelse med bygningerserhvervelse, nedlæggelse af erhverv m.v., genhusningsudgifter og udgifter til planlægning, information, møder med ejere og lejere m.v. samt egentlige administrationsudgifter.

Ministeren bedes endvidere oplyse, hvorledes de pågældende udgifter fordeles sig i forbindelse med byfornylsesopgaver i Københavns Kommune.

Svar:

Ombygningsudgifterne til den enkelte ejendom omfattet af byfornyelsen kan typisk fordeles som anført nedenfor i tabel 1. Der er taget udgangspunkt i de typiske tillæg til håndværkerudgifter, som Bygge- og Boligstyrelsen har angivet i vejledende materiale vedrørende økonomiske overslag i byfornyelsen.

Tabel 1. Relativ fordeling af ombygningsudgiften i byfornyelsen

	Andel af ombygningsudgiften i pct.
Håndværkerudgifter . . .	60,6
Rådgivning	9,1
Moms	17,4

Bygherreudgifter	4,3
Byggelånsrenter	6,2
Administration	2,4

Det skal bemærkes, at der i håndværkerudgiften er inkluderet såvel lønninger som materialeudgifter samt uforudseelige udgifter.

Kategorien »rådgivning« omfatter alle typer af rådgivningsvirksomhed i tilknytning til det enkelte ombygningsprojekt, herunder rådgivning fra arkitekter, ingeniører m.v., og udgør typisk 15 pct. af håndværkerudgifterne.

Håndværkerudgifter og rådgivning belægges med 25 pct. moms.

Bygherreudgifterne vedrører eksempelvis huslejetab og driftstab for erhverv m.v. i ombygningsperioden, forsikring i ombygningsperioden og bygningsundersøgelser for svamp m.v. Bygherreudgifterne beregnes normalt som et tillæg på 5 pct. til de momsbelagte håndværker- og rådgivningsudgifter.

Byggelånsrenterne er beregnet som et tillæg på 6,2 pct. til de momsbelagte håndværker- og rådgivningsudgifter samt bygherreudgifterne, idet der er taget udgangspunkt i en samlet gennemførelsestid på 18 måneder og en nominel byggelånsrente på 10 pct. p.a. med kvartårlig rentetilskrivning. Der er endvidere taget hensyn til, at der i forbindelse med arbejdernes afslutning acontobelånes 80 pct. af det samlede tilsagn, ligesom lejestigningen som følge af byfornyelsen er indregnet.

Administrationsomkostningerne er beregnet som et tillæg på 2,5 pct. til alle øvrige udgifter. Der er herunder eksempelvis tale om etablering af projekterings- og byggelån, optagelse af realkreditlån, beregning af lejeforhøjelser og endeligt byggeregnskab m.v.

I nedenstående tabel 2 er vist den typiske fordeling af udgifterne for større byfornylsesbeslutninger. Der er taget udgangspunkt i meddelte tilsagn til kap. II-beslutninger i perioden 1992-93, idet der ikke forud for denne periode er givet tilsagn til kap. II-beslutninger for København.

Tablet 2. Oversigt over udgifternes fordeling i større byfornyelsessager i perioden 1992-93

	Hele landet ekskl. København		København	
	mio. kr.	pct.	mio. kr.	pct.
Ombyningsudgifter	966	75	1072	85
Erstatningsudgifter	49	4	1	0
Genhusningsudgifter	35	3	56	5
Friarealudgifter	100	8	64	5
Nedrivningsudgifter	63	5	18	1
Administrationsudgifter	72	5	47	4
I alt	1285	100	1258	100

Det bemærkes, at ombyningsudgiften er inklusive udgifter til rådgivning, moms og renter, idet det ikke er muligt på det foreliggende grundlag at foretage en særskilt opgørelse og fordeling heraf. Tilsvarende gælder for nedrivningsudgifterne.

Udgifter vedrørende nedlæggelse af erhverv

indgår i opgørelserne for erstatninger og genhusning og kan ikke udskilles særskilt.

Udgifter til planlægning, information m.v. kan ikke på det foreliggende grundlag opgøres for sig, men indgår samlet i opgørelsen over administrationsudgifter.