

Bemærkninger til lovforslaget.

Ved lovforslaget foreslås bl. a.:

1. åbnet adgang for Boligselskabernes Landsbyggefond til at foretage udlån af fondens midler til afhjælpning af økonomiske vanskeligheder, som måtte opstå i almennyttige nybyggerier som følge af manglende udlejning.

2. åbnet adgang for staten til at garantere for tilbagebetaling af beboerindskud i tilfælde af likvidation.

Disse to forslag skal ses på baggrund af de senere års udlejningsvanskeligheder inden for nybyggeriet, og tager sigte på dels at søge afhjulpet de økonomiske vanskeligheder, som måtte opstå i almennyttige nybyggerier, dels over for boligtagerne i disse byggerier at garantere for tilbagebetaling af beboerindskuddene, såfremt ejendommen skulle blive nødlidende.

Der henvises i øvrigt til de nedenfor anførte bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Forslaget om landsbyggefondens udlånsadgang vil ikke medføre øgede udgifter for stat eller kommune, og da ordningen administreres af fonden, får den heller ikke følger for omfanget af den statslige eller kommunale administration.

Forslaget om garanti for tilbagebetaling af beboerindskud vil kunne medføre udgifter, såfremt en ejendom under et almennyttigt boligselskab bliver nødlidende, og beboerne ved en likvidation ikke kan få dækning for deres indskud. Sådanne situationer har dog ikke foreligget hidtil, men den vanskelige udlejningssituation visse steder vil kunne skabe frygt hos de boligsøgende for en sådan udvikling. De lovgivningsforanstaltninger, der blev gennemført i folketingsåret 1971-72 til støtte for nybyggeriet samt det ved nærværende lovforslag stillede forslag om udlån fra Boligselskabernes Landsbyggefond, må imidlertid forventes at stimulere udlejningssituationen og dermed mindske risikoen for, at garantiene skulle blive effektive.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1-4.

Efter bestemmelsen i lovens § 27, stk. 1, nr. 6), kan midler fra det almennyttige byggeris landsbyggefond anvendes til lån til midlertidig nedbringelse af begyndelseslejen og betaling af beboerindskud i almennyttigt byggeri til imødegåelse af konstaterede væsentlige udlejningsvanskeligheder.

Denne långivning har medvirket til øget udlej-

ning i nybyggeriet, men i en del byggerier findes dog fortsat uudlejede lejligheder og lokaler. Den heraf følgende manglende lejeindtægt udgør en økonomisk belastning for driften af disse byggerier. Efter de gældende regler skal eventuelle driftsunderskud afvikles over en kortere årrække ved forhøjelse af lejen for de øvrige lejemaal i det enkelte byggeri. Lejen i de nye lejligheder er i forvejen så høj, at en yderligere forhøjelse i mange tilfælde vil påføre lejerne økonomiske vanskeligheder og ejendommene risiko for yderligere udlejningsvanskeligheder.

På denne baggrund synes det ønskeligt og rimeligt at åbne adgang for landsbyggefonden til at foretage udlån af fondens midler til afhjælpning af de økonomiske vanskeligheder, der påføres selskaberne ved den manglende udlejning.

De nærmere retningslinier for lånenes ydelse vil vil blive aftalt med Boligselskabernes Landsbyggefond. Det er tanken, at der skal kunne ydes lån til hel eller delvis dækning af driftsunderskud som følge af uudlejede lejligheder og lokaler i en periode fra kort efter ibrugtagelsen og de nærmest følgende år. Lånene skal kunne henstå rente- og afdragsfrie, men fonden skal kunne forlange lånene forrentet og afdraget, såfremt økonomien for de ejendomme, hvortil der er ydet lån, efter fondens skøn forbedres eller kan forbedres ved omprioritering, eller ændrede forhold for byggeriet taler herfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige lejeniveau.

Til nr. 5.

De af beboerne i almennyttigt boligbyggeri indbetalte indskud udgør den yderste del af byggeriets finansiering og indgår i den enkelte afdelings formue som ansvarlig kapital. Ved en likvidation må boligtagernes krav på de indbetalte indskud vige for tinglyste panterettigheder og eventuel anden gæld i ejendommen. Uanset at denne situation aldrig har foreligget kan det befrygtes, at alene risikoen for at miste det indbetalte indskud i visse tilfælde vil kunne afholde boligsøgende fra at søge lejlighed i almennyttigt byggeri. På denne baggrund synes det rimeligt på forhånd at garantere de boligsøgende, at indskuddene vil være sikret, i tilfælde af ejerskifte ved likvidation, evt. efter forudgående tvangsauktion. Det foreslås samtidig at åbne adgang for kommunalbestyrelsen til at påtage sig en lignende garanti i de tilfælde, hvor et almennyttigt byggeri alene er finansieret med kommunegaranterede lån.