

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

I lov om boligbyggeri er indeholdt nærmere bestemmelser om finansiering af det almennyttige boligbyggeri og om statsstøtte til dette byggeri i form af rentesikring og stats- og kommunegaranti. Disse bestemmelser tager imidlertid kun sigte på *nyt byggeri* og ikke eventuelle senere byggearbejder uanset omfanget eller baggrunden for sådanne arbejder.

En almennyttig boligafdeling vil som andre boligejendomme på et eller andet tidspunkt blive stillet overfor nødvendigheden af at gennemføre forskellige bygningsarbejder. Det vil først og fremmest dreje sig om almindelig vedligeholdelse samt fornyelse af ejendommens tekniske installationer. Der kan dog også forekomme mere omfattende byggearbejder i form af modernisering eller ombygning.

Et boligselskabs ledelse skal tilrettelægge driften af de enkelte afdelinger, således at der årligt på budgettet henlægges så store midler, som det i det enkelte tilfælde skønnes nødvendigt for at oparbejde den kapital, som på et senere tidspunkt skal være til rådighed for at kunne dække udgifterne til almindelig vedligeholdelse, hoveddistandsættelse og fornyelse af de tekniske installationer.

Finansiering af mere omfattende ombygnings- og forbedringsarbejder vil i almindelighed næppe kunne ske over driften i form af forudgående henlæggelser, således som det er tilfældet ved de netop nævnte periodisk tilbagevendende vedligeholdelsesarbejder o. lign. Større byggearbejder må normalt finansieres ved optagelse af tillægslån, som afvikles over en årrække gennem husleje forhøjsler. Byggearbejder af denne art kan normalt ikke gennemføres uden samtykke af den afdelingsbestyrelse, som beboerne har valgt i den enkelte afdeling, og en tiltræden af arbejdets iværksættelse må derfor også forudsættes at indebære en accept af den nødvendige leje forhøjsle.

Hvis der konstateres mangler eller skader ved et byggeri, *efter* at det er opført og færdigprioriteret, må selskabets ledelse først og fremmest søge dæk-

ning for udbedringsudgifterne gennem tegnede forsikringer eller ved retsforfølgning af de for byggeriet ansvarlige med henblik på at opnå erstatning og derved friholde beboerne for ekstraudgifter. Hvis dette ikke lykkes, må boligselskabets ledelse søge at få de nødvendige udbedringsarbejder finansieret på anden måde, f. eks. ved at anvende afdelingens henlagte midler inden for de rammer, der er fastsat herfor eller ved optagelse af lån.

Der vil imidlertid kunne forekomme tilfælde, hvor en bebyggelse rammes af så store bygnings-skader, at de finansieringsmuligheder, der er nævnt ovenfor, ikke slår til. Der tænkes herved på helt ekstraordinære tilfælde, hvor udbedringsomkostningerne er så store, at en finansiering over det almindelige lånemarked vil medføre så betydelige leje forhøjsler, at en væsentlig del af beboerne vil kunne få alvorlige vanskeligheder med at betale den forhøjede leje. Dette vil kunne medføre fraflytninger og udlejningsvanskeligheder med risiko for, at den pågældende bebyggelse bliver nødlidende.

Der har i de senere år været gennemført forskellige støtteordninger til fordel for almennyttige boligafdelinger, som er påført økonomiske tab på grund af udlejningsvanskeligheder, og hvor der derfor har været risiko for, at disse afdelinger skulle blive nødlidende. Disse støtteordninger tager imidlertid sigte på at afhjælpe væsentlige udlejningsvanskeligheder i de første år efter byggeriets ibrugtagelse og kan derfor ikke umiddelbart anvendes i de tilfælde, hvor en afdelings økonomiske vanskeligheder skyldes indtrufne bygnings-skader, uanset at risikoen for at bebyggelsen kan blive nødlidende, vil kunne være lige så stor i disse tilfælde.

Dette er baggrunden for, at der i lovforslaget foreslås gennemført en ordning, hvorefter ekstraordinært udgiftskrævende udbedringsarbejder kan finansieres som nyt almennyttigt byggeri. Herved finansieres 23 pct. af udgifterne ved rente- og afdragsfrie lån – afdragsfriheden gælder i indtil 50 år – fra Boligselskabernes Landsbyggefond, kommunen og staten, medens der til de realkreditlån,