

der optages, ydes rentesikring, således at renten de første år nedsættes til 6 pct. Der foreslås dog en ændring i forhold til nybyggeri-reglerne derved, at lånegrænsen for realkreditlån foreslås forhøjet fra 74 til 77 pct. Dette indebærer, at beboerne ikke skal betale beboerindskud på 3 pct. af udbedringsudgifterne. Da beboerne i sin tid ved indflytningen har betalt indskud i forhold til værdien af byggeriet, synes det rimeligt at søge at undgå at pålægge dem yderligere indskud i disse særlige situationer.

Der foreslås endvidere åbnet mulighed for øget statsgaranti for realkreditlånene, således at der kan blive tale om fuld statsgaranti for disse lån. Dette skyldes, at disse udbedringsarbejder ikke i sikkerhedsmæssig henseende kan sidestilles med nybyggeri i realkreditlovens forstand.

Den gunstige finansieringsordning medfører, at der alene skal gennemføres lejeforhøjelser med et beløb, der kan dække prioritetsydelse på de optagne realkreditlån med fradrag af rentesikring. Lejeforhøjelserne vil derved blive reduceret væsentligt i forhold til, hvad der ville have været tilfældet, hvis udbedringsarbejdet skulle finansieres på anden måde.

Det vil være en forudsætning for den særlige finansieringsordning, at der finder normal huslejeindbetaling sted i bebyggelsen.

Som det allerede er nævnt, forudsættes det, at den foreslåede finansieringsordning kun anvendes med boligministerens tilladelse og kun i ganske særlige tilfælde, hvor det efter en konkret vurdering af forholdene må anses for åbenbart, at beboerne ikke uden for store vanskeligheder alene vil kunne betale de fulde udbedringsudgifter.

Baggrunden for forslaget er bl. a. problemerne omkring udbedring af bygningskader i en bebyggelse i Albertslund kommune, (den såkaldte »tagsag«). Det drejer sig om en bebyggelse med ca. 2.100 boliger, hvor der er konstateret omfattende bygningskader, navnlig i forbindelse med tagkonstruktionen. Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt nogen endelig opgørelse over, hvad det vil koste at udbedre disse skader, men der vil blive tale om meget betydelige udgifter, først og fremmest afhængig af den tagkonstruktionsform, der vælges ved den endelige udbedring af tagskaderne. Afgørelsen heraf beror på resultatet af nogle iværksatte forsøg. Disse forsøg ventes afsluttet i foråret 1979, hvorefter de endelige udbedringsarbejder kan påbegyndes.

Den foreslåede finansiering vil efter lovforslagets formulering omfatte alle tilfælde af ekstraordinære bygningskader af det beskrevne omfang. Der har imidlertid ikke hidtil for boligministeriet

været forelagt andre tilfælde af bygningskader af tilsvarende omfang. Der er dog også i andre almentnyttige boligafdelinger konstateret bygningskader, men boligministeriet har ikke på nuværende tidspunkt nærmere kendskab til baggrunden for eller omfanget af disse skader. Det er derfor ikke muligt at tage stilling til, om udbedringen af disse skader vil blive omfattet af den foreslåede finansieringsordning.

Lovforslagets finansielle virkninger.

I henhold til de gældende regler kan der ydes støtte til almentnyttige boligselskabers opførelse af byggerier med indtil 7.000 lejligheder årligt. Ifølge lovforslaget skal støtten til nyt byggeri mindskes i det omfang, der ydes støtte til udbedring af bygningskader. Lovforslaget indebærer altså ingen forøgelse af den samlede støtte til det almentnyttige byggeri fra staten, kommunerne og Boligselskabernes Landsbyggefond. For den enkelte kommune kan lovforslaget dog betyde en merudgift, i det omfang der i kommunen skal udføres og finansieres sådanne særlige udbedringsarbejder, som er omfattet af dette lovforslag, uden at dette modsvarer af en tilsvarende reduktion af nybyggeriet i denne kommune.

Lovforslagets administrative virkninger.

Lån og støtte til udbedring af bygningskader ydes ifølge lovforslaget efter i princippet de samme regler, som gælder for finansiering af nyt almentnyttigt boligbyggeri. Dette gælder også den tekniske og økonomiske gennemgang af låneansøgninger. Da det almentnyttige nybyggeri efter lovforslaget forudsættes mindsket i samme omfang, som der ydes støtte til de særlige udbedringsarbejder, skulle lovforslaget ikke medføre væsentlig øgede administrative byrder for landsbyggefondens og kommunerne som helhed.

Bemærkninger til § 1.

Som det er nævnt under de almindelige bemærkninger, tager lovforslaget kun sigte på helt ekstraordinære betydelige bygningskader. Med hensyn til arten af sådanne skader henvises til de almindelige bemærkninger. Det forudsættes, at den nærmere afgrænsning af de bygningskader som kan medtages under den foreslåede finansieringsordning foretages af boligministeren bl. a. på grundlag af indstillinger fra vedkommende kommune og fra landsbyggefondens. Til yderligere afgrænsning af disse bygningskader foreslås det