

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Sigtet med lovforslaget er dels at mindske huslejespændingen mellem ældre og nyt almennyttigt byggeri, dels at øge det almennyttige byggeris selvfinansiering.

Dette søges opnået ved at forhøje det bidrag, som ældre boligafdelinger efter den gældende lovs § 22 skal indbetale til Boligselskabernes Landsbyggefond. Samtidig udvides kredsen af bidragspligtige afdelinger.

Huslejespændingen fremkommer på grund af den kraftige stigning i byggeomkostningerne, som indebærer, at huslejerne i det nyopførte byggeri vokser væsentligt hurtigere end i det ældre byggeri. F. eks. ligger huslejen i almennyttigt byggeri opført i 1979 mere end 40 pct. over huslejen i 10 år ældre byggeri.

Denne huslejforskel er større, end forskellen i lejlighedernes brugsværdi tilsiger.

Huslejespændingen afføder en dårlig fordeling af lejlighedsbestanden og ringe mobilitet på boligmarkedet.

De »normaliseringsbidrag«, som ældre boligafdelinger i dag indbetaler til Boligselskabernes Landsbyggefond i henhold til lov om boligbyggeri § 21 og § 22, har deres udspring i boligforligene i 1966 og 1974.

I 1966 påbegyndtes en huslejeudligning mellem ældre og nyt byggeri. Ved en lejevurdering blev der fastsat en »rimelig reel lejeværdi«. 70 pct. af differencen mellem den faktiske leje og den fastsatte rimelige leje skulle indgå i Boligselskabernes Landsbyggefond gennem successive forhøjelser over 8 år. Disse bidrag udgør nu ca. 70 mill. kr. årligt.

I 1974 bestemtes det yderligere, at landsbyggefondens i alt skulle fremskaffe 7 pct. af finansieringen til det almennyttige byggeri. Derfor blev der pålagt lejere i de ældre afdelinger yderligere bidrag til landsbyggefondens.

For 1980 er det nu bestemt, at bidragene for de ældre afdelinger successivt over tre år ikke længere skal bruges til nybyggeriets finansiering, men skal

anvendes til støtte af moderniseringsarbejder m. v. i det ældre almennyttige byggeri. De årlige indskud i landsbyggefondens andrager efter prisniveauet pr. 1. juli 1978 100 mill. kr. og reguleres hvert år på basis af udviklingen i byggeomkostningerne.

Efter nærværende forslag forhøjes dette beløb til 150 mill. kr. fra 1. januar 1982, 200 mill. kr. fra 1. januar 1983 og 250 mill. kr. fra 1. januar 1984.

Samtidig overtager landsbyggefondens gradvis statens andel af kapitalindskuddet i nyt almennyttigt byggeri, således at landsbyggefondens andel i 1982 andrager 5 pct., i 1983 11 pct. og i 1984 17 pct.

Tanken er, at bidragene skal pålignes de enkelte almennyttige boligafdelinger af landsbyggefondens, således at huslejerne i de enkelte afdelinger så vidt muligt nærmer sig niveauet for den rimeligt reelle lejeværdi. Der skal herved tages hensyn til afdelingernes faktiske boligeleje, ibrugtagelsesår og lejlighedernes brugsværdi.

De samlede årlige indbetalinger til landsbyggefondens efter §§ 21 og 22 vil herefter i 1980-priser andrage ca. 250 mill. kr. i 1982, 300 mill. kr. i 1983 og 350 mill. kr. i 1984.

I samme periode vil kravene til landsbyggefondens indskud i nyt almennyttigt byggeri vokse fra 130 mill. kr. i 1982 til 285 mill. kr. i 1983 og 440 mill. kr. i 1984. Til denne beregning er der forudsat et nybyggeri af 7000 almennyttige lejligheder årligt.

For 1984 kan de foreslåede normaliseringsbidrag således ikke dække det krævede kapitalindskud i nyt almennyttigt byggeri.

Imidlertid har forslagsstillerne i lovforslag nr. L 35 om andelsboliger i almennyttige boligselskaber stillet forslag om, at almennyttige lejligheder, der er mere end 15 år gamle, på visse betingelser skal kunne overdrages til private andelsboligforeninger. Efter forslaget skal overdragelsessummen tilfalde Boligselskabernes Landsbyggefond.

Det skønnes, at der herved vil blive tilført landsbyggefondens ca. 70 mill. kr. i 1982, ca. 157 mill. kr. i 1983 og ca. 250 mill. kr. i 1984.