

Bilag

To af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

*Spørgsmål 7:**Ad svaret på spørgsmål 5:*

Hvørledes skabes der sikkerhed for, at Grundejernes Investeringsfond kan foretage nævnte kontrol?

Svar:

Ifølge det fremsatte forslag til ændring af lejeloven og boligreguleringsloven skal udlejerne af private udlejningsejendomme opkræve huslejestigningen på henholdsvis 5, 10, 12 og 15 kr. pr. m² i årene 1983-86. Grundejernes Investeringsfond kontrollerer, at de lovpålagte lejestigninger indsættes på en konto i fonden.

Grundejernes Investeringsfond har oplyst, at det vil være en betydelig administrativ lettelse, hvis det var muligt at foretage den anførte kontrol med udgangspunkt i en liste med oplysninger om samtlige ejendomme, der er omfattet af ordningen.

De nødvendige oplysninger omfatter bl.a. følgende:

- Ejers navn og adresse og CPR-nr.
- Ejendommens adresse og matr. nr.
- Areal til beboelse og erhverv.

Det omtalte materiale vil kunne dannes ved EDB-mæssigt at sammenholde oplysninger i Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det fælleskommunale ejendomsdatasystem samt Folkeregistret (CPR).

Den fornødne ændring i de tekniske forskrifter for disse registre vil snarest blive gennemført for at opnå denne administrative lettelse og kontrolmulighed.

Huslejestigningen pr. 1. januar 1983 kræves først indbetalt til Grundejernes Investeringsfond den 1. januar 1984, og det vil derfor være tilstrækkeligt, at investeringsfonden modtager de anførte oplysninger i foråret 1983.

Spørgsmål 13:

Vil ministeren overveje mulighederne for at lave en ordning, hvorefter der gives garan-

ti for en del af indskuddet i private andelsboliger?

Svar:

Private andelsboliger kan opføres med realkredit - indeksslån på 80 pct. af anskaffelsessummen og en udbetaling på 20 pct. (egenkapital eller eksempelvis lån i pengeinstitut). Når andelsboligen ønskes afhændet, fastsættes prisen som boligens andel af andelsboligforeningens nettoformue, dvs. foreningens samlede aktiver minus samtlige passiver. Opgørelse af nettoformuen vil således typisk være ejendommens værdi minus indestående prioriteter. Ejendommens værdi fastsættes som den højeste blandt følgende:

- anskaffelsespriser,
- handelsværdien ved udlejning,
- seneste kontante ejendomsværdi eller
- seneste prioriterede almindelige vurdering med tillæg.

I en situation som den nuværende med generelt stabile eller endda vigende ejendomspriser vil ejendommens værdi således typisk skulle fastsættes til anskaffelsesprisen.

Under fortsat inflation vil restgælden på indeksslån imidlertid fortsat stige, og der vil derfor med tiden være sikkerhed for en mindre og mindre andel af udbetalingen.

Problemet er principielt det samme for ejerboliger finansieret med indeksslån. Her er risikoen for tab endda større, idet der kan optræde egentlige prisfald, mens andelsboligerne som omtalt altid kan afsættes til anskaffelsessummen. Dette forudsætter, at markedet vil købe til denne pris.

En væsentlig forudsætning for, at problemet overhovedet opstår, er naturligvis de fallende ejendomspriser. Gennem en lang periode har ejendomspriserne vokset hurtigere end inflationen, men ved slutningen af 1979 er denne vækst stoppet. På længere sigt vil det imidlertid næppe være realistisk at forestille sig, at ejendomspriserne stiger mindre