

*Spørgsmål 8:*

»Hvad menes der præcis med, at forhøjelse af forvaltningsbidragene ikke kan betegnes som tab for beboerne, hvis forhøjelserne er »sædvanlige og rimelige«? Hvad betyder det f.eks. i tilfældet K.A.B. for lejerne ved huslejeudregningen?»

*Svar:*

Ifølge de regler, der gælder for de almennyttige boligselskaber, skal forvaltningsbidragene holdes på det lavest mulige niveau, men dog have en sådan størrelse, at de kan dække de omkostninger, der er forbundet med en forsvarlig administration. Der er ikke fastsat et for alle tilfælde gældende maksimumbeløb for størrelsen af administrationsbidraget, men til vejledning om gennemsnitsniveauet kan henvises til de oplysninger, der er indeholdt i de årlige beretninger om de almennyttige boligselskabers regnskaber, som udarbejdes af boligministeriet. Af beretningen fra 1980 fremgår, at de gennemsnitlige administrationsbidrag androg knap 500 kr. (478 kr.) pr. lejlighed, og at bidragene i gennemsnit i 1980 steg med 8,4 pct. I 1979 udgjorde den gennemsnitlige stigning i administrationsbidragenes størrelse ca. 10 pct. Påregnes en årlig stigning på 10 pct., vil det gennemsnitlige administrationsbidrag i 1982 ligge på knap 600 kr. pr. lejlighed.

Administrationshonorarerne er dog ikke umiddelbart sammenlignelige for samtlige selskaber. Nogle boligselskaber oppebærer således en indtægt gennem en rentemarginal, der hidrører fra forvaltning af afdelingernes midler (forskel på indlåns- og udlånsrente). Herved bliver det muligt at nedsætte administrationsbidraget til et beløb, der er mindre end de faktiske omkostninger ved afdelingernes administration.

Det bemærkes i den forbindelse, at der som anført i aktstykket vil blive stillet krav over for K.A.B. om, at der foreløbig sker en opretholdelse af den adskillelse af huslejekontiener, der blev gennemført i foråret 1982

K.A.B. og de administrerede selskaber imellem.

Ved en vurdering af, om de samlede beløb, beboerne betaler for administration, er rimelige, må der således – foruden en bedømmelse af administrationens omfang – ses på, om bidragene er nedsat ved hjælp af sådanne oppebårne rentedifferencer.

Sammenfattende kan forhøjelser karakteriseres som sædvanlige og rimelige, når forhøjelsen sker som følge af, at administrationens omfang øges, eller de faktiske omkostninger ved administrationen ikke har været dækket eller ikke længere vil kunne dækkes af de hidtidige bidrag. Dette er bl.a. tilfældet, når der gennemføres forhøjelser som følge af en ændret forvaltning af afdelingernes midler, således at der ikke længere er mulighed for nedsættelse af bidraget ved hjælp af en rentedifference, samt når prisudviklingen fører til forhøjelser. Sådanne forhøjelser er efter ministeriets opfattelse ikke omfattet af finansudvalgets forudsætning for tiltrædelsen af Akt 295 om, at bebyggelserne skal kunne videreføres uden tab for beboerne.

Statsaut. revisor E. Graversen har i sin »Gennemgang og vurdering af drifts- og statusbudgetter samt prognoser 1982 til 1991«, dateret 28. september 1982, og som er fremsendt til finansudvalget den 19. oktober 1982, i bilag 5 beregnet de forventede årlige gennemsnitlige administrationsbidrag for lejerne i de selskaber, der administreres af K.A.B. I 1982 er forvaltningsbidraget beregnet til 578 kr. pr. lejemål. I bilag 8 er hertil oplyst, at beregningen omfatter både private og almennyttige lejemål. Det er fra revisor oplyst, at forvaltningsbidragene for de almennyttige lejemål i 1982 udgør 569 kr.

De gennemsnitlige forvaltningsbidrag forudsættes i hele perioden at stige med ca. 10 pct. årligt. For de almennyttige lejemål er der herudover for både 1983 og 1984 i september 1982 over for de enkelte lokalselskabers bestyrelser varslet en ekstraordinær forhøjelse på 125 kr. pr. lejemål. Det bemærkes, at de