

økonomiske konsekvenser for den enkelte afdeling, idet der er tale om store forskelle i m²-husleje, lejlighedernes størrelsesfordeling, andel af udlejede boliger samt ombygningsudgift.

Til *illustration* er nedenfor opstillet et eksempel, der ud fra nogle tilfældigt valgte forudsætninger viser de forventede huslejeforhøjelser, hvis der ikke gennemføres nogen ombygning og hvis der gennemføres ombygning henholdsvis uden og med finansieringsstøtte som til almenyttigt nybyggeri.

Huslejekonsekvenser af 3 alternative metoder til at forhindre opsummering af underskud

	kr./m ²	forhøjelse i pct.
A. Uden ombygning	40	14,3
B. Ved låneoptagelse til ombygning uden finansieringsstøtte	20	7,1
C. Ved låneoptagelse til ombygning med finansieringsstøtte som til nyt almenyttigt byggeri ..	5	1,8

Det er i beregningerne forudsat, at den gennemsnitlige årsleje er 280 kr. pr. m², at antallet af store, tomme lejligheder i afdelingen udgør 10 pct., at disse lejligheder udgør 12½ pct. af det samlede bruttoetageareal, samt at ombygningsudgiften pr. lejlighed udgør 100.000 kr.

Det foreliggende forslag tager først og fremmest sigte på at søge gennemført sådan ombygning og opdeling af store lejligheder, som skønnes at kunne medvirke til at afbøde konstaterede udlejningsvanskeligheder. Da den svigtende efterspørgsel efter de omtalte bebyggelsers lejligheder ikke i alle tilfælde kan henføres alene til lejlighedernes størrelse og pris, men i nogle tilfælde tillige er af social og miljømæssig karakter, vil der foruden lejlighedsombygninger kunne være behov for i tilslutning hertil at foretage yderligere bygningsmæssige ændringer og andre foranstaltninger for at forbedre boligmiljøet. Der vil dog muligvis kunne forekomme tilfælde, hvor det ud fra en teknisk eller økonomisk vurdering ikke skønnes hensigtsmæssigt at gennemføre ombygninger af lejlighederne, men hvor det ved visse miljøforbedrende foranstaltninger vil kunne påregnes, at bebyggelsen vil komme til at fremtræde mere eftertragtelssværdig,

og i disse tilfælde vil der kunne blive tale om alene at gennemføre sådanne forbedringer af miljøet.

Der kan som eksempel herpå nævnes miljøforbedring af en bebyggelses friarealer, ændret anvendelse af parkeringsarealer, ændring af indgangspartier, farveændringer m.v., alt med det formål at bryde disse bebyggelsers monotoni og gøre dem mere efterspørgselsværdige. Ligeledes vil etablering og forbedring af fællesfaciliteter for beboerne kunne komme på tale.

Det skal understreges, at ordningen naturligvis ikke må give anledning til, at bestræbelserne for at udleje tomme lejligheder svækkes, ligesom de nævnte miljøforanstaltninger ikke må træde i stedet for manglende vedligeholdelse.

Da ordningen har karakter af en forsøgsordning, vil resultatet af de projekter, der opnår støtte efter den foreslåede ordning, blive fulgt af ministeriet med henblik på en efterfølgende vurdering af ordningens effekt på de nævnte problemer.

Til nr. 19

For at sikre, at det almenyttige nybyggeri til stadighed kan opfylde tidssvarende krav til kvalitet og indretning sammen med mere generelle ønsker hos de boligsøgende, kan der være behov for at kunne foretage forsøg, hvorved alternative byggetoder, nye boligformer eller ændrede forhold vedrørende driften kan afprøves. Som eksempel herpå kan nævnes:

- erhvervelse af eksisterende bygningskerner (nedlagte fabriksbygninger, offentlige ejendomme eller store, ældre villaer) med henblik på indretning af almenyttige boliger
- etablering af bofællesskaber eller kollektiver
- ændringer i legeberegninggrundlag som følge af samdrift af flere forskellige boligtyper (lette kollektivboliger, kommunale pensionistboliger etc.)
- nye tekniske løsninger.

Ifølge forslaget gives der boligministeren mulighed for i særlige tilfælde at dispensere fra gældende bestemmelser i det omfang, disse måtte hindre gennemførelse af sådanne forsøg.

Det vil dog være en ufravigelig forudsætning for eventuelle dispensationer fra bestemmelserne, at gældende rammebeløb ikke overskrides. Byggeriet skal bevare karakteren af almenyttigt byggeri og udformes således, at det fortsat kan stå til rådighed for de befolkningsgrupper, som dette byggeri er tiltænkt.

Der vil kunne ydes indekslån til forsøgsbyggeri efter samme regler, som gælder for opførelse af nyt byggeri.