

Bet. o. lovf. vedr. boligbyggeri

visning til, at det i 1984 og 1985 er hensigten at anvende indtil 110 mill. kr. til ombygning og opdeling af ledige lejligheder i den almennyttige sektor samt til forbedring af miljøet i bebyggelserne. Da støtten til nybyggeriet reduceres tilsvarende, vil en fuld udnyttelse af denne ramme betyde en reduktion på indtil godt 200 lejligheder fordelt over to år.

For lette kollektivboliger indebærer ændringen, at stigningen i kvoten begrænses til 50 pct. I forhold til regeringens forslag er der tale om en reduktion på 100 enheder. Dette skal imidlertid ses i lyset af, at man inden for det almennyttige byggeri har markeret et stærkt ønske om at gå aktivt ind i løsningen af de ældres boligproblem og i den forbindelse bl.a. har nedsat et særligt ældreboligudvalg under Boligselskabernes Landsforening.

Med den større kvota til det almennyttige byggeri, som ændringsforslagene under nr. 7 og 9 fører til, vil mulighederne for at løse denne opgave forbedres væsentligt, og dette vil mere end kompensere for ændringen i kvoten for lette kollektivboliger.

De foreslåede kvotaændringer er udgiftsneutrale i finansåret 1985 og indebærer kun marginale udgiftsstigninger i efterfølgende finansår.

Til nr. 10

Mindretallet finder, at rammen for ombygning af ledige lejligheder er for lille og foreslår derfor denne fordoblet. Ændringsforslaget har ingen statsfinansielle virkninger.

Til nr. 11 og 12

For at undgå huslejeforhøjelser i de vanskeligt stillede afdelinger ved ombygning af store lejligheder og ved miljøforbedringer foreslås det at benytte byggeskadefinansieringen i stedet for nybyggerifinansieringen.

Til nr. 13

Ifølge ændringsforslaget bemyndiges boligministeren til i særlige tilfælde at tillade, at erhvervsarealer og institutioner, der er beliggende i en bygning under en almennyttig boligafdeling, udskilles i en selvstændig fast ejendom med henblik på frasalg.

Forslaget tager sigte på almennyttige boligafdelinger, hvori der f.eks. i underetagen er indrettet meget betydelige erhvervslokaler

m.v., som ikke driftsmæssigt kan hvile i sig selv, og som derfor har påført afdelingen et meget betydeligt tab. En almennyttig boligafdeling udgør en økonomisk selvstændig enhed i forhold til det almennyttige boligselskab og dets andre afdelinger. Da den samlede leje (boligafgift) for en afdelings boliger og lokaler til enhver tid skal være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, vil udlejningsvanskeligheder vedrørende erhvervslokaler, herunder udlejning til en leje, der ligger under kostlejen, indebære, at boligafgiften må forhøjes tilsvarende.

Såfremt der er tale om en bebyggelse, hvor erhvervslokaler og eventuelle institutioner udgør en betydelig del af boligbebyggelsen, vil sådanne udlejningsvanskeligheder med deraf følgende forhøjelse af boligafgiften kunne medføre meget alvorlige økonomiske problemer for de enkelte boligtagere, og det vil kunne befrygtes, at også boliglejemeålene bliver ramt af udlejningsvanskeligheder.

Såfremt en udskillelse med henblik på frasalg af de underskudsgivende erhvervsarealer af de nævnte årsager skønnes nødvendig for at sikre boligafdelingens fortsatte beståen som almennyttigt byggeri, foreslås, at boligministeren skal kunne meddele det fornødne samtykke hertil, også hvor dette på grund af bygningens form og indretning ikke kan ske ved udstykning i et selvstændigt matrikelnummer. En udskillelse vil endvidere være betinget af, at afdelingen er opført, før der gennem en ændring af realkreditloven i 1973 gennemførtes en skærpelse af den såkaldte blandingsregel. Boligbyggeri, der indeholder erhvervsarealer på indtil 25 pct. af bygnings bruttoetageareal, kunne indtil 1. juni 1975 under visse nærmere omstændigheder belånes efter de gunstige regler for prioritering af boliger. Efter ændringen af loven kan kun medtages 5 pct. erhvervsareal under den gunstige prioritering.

Det vil ligeledes være en forudsætning, at der er opnået enighed med afdelingens kreditorer og andre retlighedshavere om udskillelsen af erhvervsarealerne.

Ifølge forslaget skal der i forbindelse med udskillelsen tages stilling til ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. samt til fordeling af fællesudgifter. Dette forudsættes i det konkrete tilfælde at ske efter