

## *Bemærkninger til forslaget*

### *Generelle bemærkninger*

En række afdelinger i det almennyttige byggeri har gennem mange år haft problemer. Det drejer sig især om de store afdelinger, der er bygget i slutningen af 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne – som oftest kendetegnet ved deres høje andel af store lejligheder, høje varmeudgifter og bygget af beton.

Hovedproblemet er, at huslejen i nogle af afdelingerne efterhånden er blevet så stor, at boligerne ikke længere er konkurrencedygtig med andre lokale boligtilbud.

Dette er som oftest sket på en måde, som er totalt uvedkommende for den enkelte lejer, f.eks. derved at man i tidligere år har haft store udlejningsproblemer og derigennem fået undermineret afdelingernes økonomi, eller fordi der på grund af dårligt miljø har været meget hærværk eller stort gennemtræk af lejere i afdelingen.

Dette sammenholdt med indførelsen af indeksfinansieringen til nybyggeriet betyder, at huslejen i en lejlighed bygget i begyndelsen af 1970'erne kan være dyrere i husleje end en helt nybygget bolig.

Det er derfor nødvendigt at omfinansiere disse byggerier, hvis man skal undgå at få »spøgelsesbyer« i fremtiden.

Men man skal dog gøre sig klart, at en sådan omfinansiering ikke betyder en ligelig huslejenedsættelse i de forskellige afdelinger og ikke betyder, at de afdelinger, der har størst behov, også får den største nedsættelse.

Derfor kan denne del af beslutningsforslaget ikke stå alene, og hvis man ønsker at løse disse bebyggelses problemer, er man nødt til at tage fat på de øvrige problemer.

I de afdelinger, hvor det ikke er muligt at løse de økonomiske og sociale problemer via en omfinansiering, vil det være nødvendigt at løse de til grund liggende problemer via alternative finansieringskanaler som beskrevet i bemærkningerne til de enkelte punkter.

### *Bemærkninger til de enkelte punkter*

#### *Til nr. 1*

Huslejerne nedsættes gennem en omprioritering af afdelingernes nuværende lån til indeksslån.

Ændringen af finansieringen foretages på en sådan måde, at man i videst muligt omfang undgår spekulation og uhensigtsmæssige udsving på kapitalmarkedet.

Dette kan ske ved, at kreditforeningernes obligationsportefølje ombyttes til indeksobligationer til dagskurs, uden at obligationerne udbydes på markedet.

#### *Til nr. 2*

Det må sikres, at afdelinger med større byggeskader får udbedret disse. Det må ske gennem den nuværende byggeskadelovgivning og eventuelt i særlige tilfælde gennem andre finansieringsordninger i lighed med den tidligere »trojkaløsning«.

#### *Til nr. 3*

I en række afdelinger, der har været økonomisk nødlidende f.eks. på grund af udlejningsbesvær, og hvor der er et stort vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, ligesom henlæggelserne til vedligeholdelse ofte er utilstrækkelige, er det nødvendigt med en gennemgribende økonomisk sanering.

For at få finansieret denne sanering må boligministeren optage forhandlinger med kreditforeningerne med henblik på, at de sikrer deres pant med midler fra reservefondene.

#### *Til nr. 4*

En række afdelinger har problemer, fordi deres fysiske udformning og det boligsociale miljø ikke er attraktivt nok til at sikre en stabil lejergruppe. Disse problemer kan afhjælpes bl.a. ved ansættelse af beboerrådgivere og andre igangsættere i afdelingerne. Dette kan finansieres af en del af de byggesagshonorarer, som administrationselskaber og bestyrelser opnår ved at udbedre byggeskader.

Også midler fra statens kunstfond o.lign. bør kunne anvendes til at forbedre miljøet enten ved