

lejetabet væsentligt. Mulighederne for gennem besparelser at nedsætte afdelingens driftsudgifter indgår ved vurderingen sammen med størrelsen af prioritetsrestancer eller anden gæld. Der skal tillige tages hensyn til omfanget af uerholdelige fordringer mod fraflyttede lejere,

- *fysiske forhold*, hvorved lægges vægt på behovet for fornyelse af tekniske installationer, hovedistandsættelse, gennemførelse af vedligeholdelses-, udbedrings- og opretningsarbejder samt for miljøforbedrende foranstaltninger sammenholdt med afdelingens samlede henlæggelser og muligheden for at finansiere disse investeringsbehov ved lejeforhøjelser. Ved miljøforbedrende foranstaltninger skal specielt peges på behovet for opretning af udearealer, indgangspartier samt fornyelser i visse bebyggelser, der fremtræder i et ensartet monotont præg. Endvidere indebærer tilstedeværelsen af endnu ikke udbedrede byggeskader en økonomisk byrde for en afdeling,
- *sociale forhold*. Har mange af afdelingens husstande sociale vanskeligheder, er dette medvirkende til at øge afdelingens problemer. Dette er ofte en selvforstærkende proces, som i høj grad kan være med til at skabe en negativ opfattelse af en bebyggelse og dermed vanskeliggøre udlejningen,
- *lejlighedssammensætning*. En meget ensartet lejlighedssammensætning med mange store lejligheder kan udgøre en vigtig del af baggrunden for en bebyggelses særlige udlejningsproblemer, samt
- *varmeudgifter*. Særligt store varmeudgifter på grund af bebyggelsens konstruktion og opvarmningsforhold kan medvirke til at øge en afdelings vanskeligheder som følge af et i forvejen højt huslejeniveau, især hvis afdelingen har mange store lejligheder.

Herudover skal der i forbindelse med tilladelse til omprioritering foreligge en analyse af afdelingernes driftsbudget og opstilles en budgetmæssig skitse dels til nedbringelse af eventuelle driftsudgiftsposter, som ligger over det typiske for tilsvarende afdelinger, dels for afvikling af oparbejdede underskud og etablering af nødvendige henlæggelsesmidler over en 4-5-årig periode.

Opregningen af de forskellige hensyn, som bør indgå ved bedømmelsen af, om en almenyttig boligafdeling vil kunne omprioriteres, indeholder mange forskelligartede oplysninger, herunder også oplysninger, som i en vis udstrækning er vanskelige at måle. Der må derfor ved behandlingen af den enkelte ansøgning søges foretaget en vis form

for indbyrdes vægtning af de her beskrevne forhold.

Endelig foreslås det som en tredje betingelse for tilladelse til omprioritering, at boligselskabet har indsendt ansøgning herom til Boligselskabernes Landsbyggefond inden den 1. september 1985. Fonden foretager på baggrund af de indkomne oplysninger en nøje gennemgang af den enkelte afdelings forhold og udarbejder efter forhandling med det pågældende realkreditinstitut en detaljeret indstilling til kommunalbestyrelsen og boligministeriet.

### Til § 2

Det foreslås, at realkreditinstitutterne inden for en samlet ramme for kontantlåneprovenuet på 2 mia kr. får adgang til at yde indekslån til de afdelinger, der skal omprioriteres, på grundlag af udstedelse af sædvanlige IS-obligationer efter reglerne i lov om indeksregulerede realkreditlån. Det enkelte realkreditinstitut kan dog kun yde indekslån til afdelinger med et provenu svarende til udgifterne ved hel eller delvis indfrielse af nominallån ydet af det pågældende institut, hvortil der i medfør af lov om boligbyggeri er ydet rentesikring, samt til eventuel indskudsregulering. Efter en konkret vurdering af afdelingens forhold kan indekslån endvidere tillades optaget til dækning af eventuelle restancer på ydelser på nominallån, med påløbne renter, såfremt ydelserne er forfaldne til betaling inden den 1. januar 1985.

Til særligt vanskeligt stillede afdelinger kan boligministeren endvidere tillade, at realkreditinstituttet tillige yder indekslån til dækning af terminsrestancer (med påløbne renter), der er forfaldne efter den 1. januar 1985, men som afdelingen ikke har haft mulighed for at udrede, og/eller til nedsættelse af beboerindskud.

Nedsættelse af beboerindskud vil herefter kunne ske ved genudlejning, såfremt det skønnes, at indskuddets størrelse i væsentligt omfang vanskeliggør genudlejning, og en nedsættelse ikke kan ske ved anvendelse af selskabets dispositionsfond eller ved lejeforhøjelse. Nedsættelse af beboerindskud vil kunne komme på tale i afdelinger med støttetilsagn før 1974, hvor indskuddet udgjorde 6 pct. af anskaffelsessummen. Sådanne indskud, der yderligere blev indeksreguleret frem til 1975, og som senere kan være forhøjet – først og fremmest af hensyn til sikkerheden for boligtagernes forpligtelser ved fraflytning – kan hæmme udlejningen, især af store lejligheder.