

for de seneste ca. 2 år er steget noget hurtigere end byggeomkostningsindekset. Under hensyn til huslejens størrelse og de boligsøgendes økonomi finder Boligministeriet det derfor hensigtsmæssigt at gennemføre et midlertidigt stop for indeksering af rammebeløbet i 1989.

#### Ad II:

På andelsboligområdet foreslås, at der over en 5-årig periode sker en gradvis forhøjelse af andelsboligforeningens egen betaling af udgifterne til forrentning af indeksslån samt til administrations- og reservefondsbidrag. For projekter, hvortil der meddeles tilsagn i henholdsvis 1989, 1990, 1991, 1992 og 1993, vil andelsboligforeningen skulle betale henholdsvis 5, 10, 15, 20 og 25 pct. af det samlede rentebidrag.

Forslaget er begrundet i, at der efter gennemførelsen er skattereformen og kartoffelkuren er der sket en væsentlig forhøjelse af nettoboligudgifterne i ejerboligsektoren. Dels er skatteværdien af rentefradragene således generelt nedsat til 50 pct., hvor de tidligere kunne være helt op til 73 pct. Dels er fradragene øget væsentligt for nyopførte og nyovertagne ejerboliger med indførelse af mixlån.

Den samlede effekt af disse indgreb skønnes for et nyopført parcelhus at medføre forøgelser i nettoboligudgiften på omkring 35 pct. ved uændret renteniveau.

Der er således inden for de seneste par år sket en væsentlig forskydning af ligevægten på boligmarkedet, idet nettohuselejen for andelsboliger stort set ikke har været påvirket af de nævnte (eller tilsvarende) indgreb. Da andelsboligerne typisk opfattes som et nært substitut til ejerboliger, har denne forskydning af prisforholdet mellem de to boligtyper resulteret i en overordentlig stor interesse for at flytte i andelsbolig.

Mens ejerboligbyggeriet således er gået kraftigt tilbage i de seneste år, oplever Boligstyrelsen en efterspørgsel efter nybyggede andelsboliger, som langt overstiger den fastsatte kvote på 4.000 boliger.

Forslaget sigter således mod en gradvis opretning af ligevægten mellem de to boligformer via en trinvis reduktion af statens subsidier til andelsboligerne. Fuldt gennemført (det vil sige for boliger med tilsagn fra 1993) vil forslaget således betyde en forhøjelse af prioritetsydelse i en andelsbolig med 10-15 pct. (i forhold til gældende regler), mens der for 1989 tilsagnene kun bliver tale om en stigning på 2-3 pct.

#### Ad III:

Ifølge gældende bestemmelser kan Boligselskabernes Landsbyggefond med boligministerens tilladelse yde lån til finansiering af udgifterne til udbedring af

ekstraordinære bygningskader i almennyttigt boligbyggeri. Lånet skal udgøre 10 pct. af udbedringsudgifterne og tilvejebringes ved stats- og kommunelån til fonden på henholdsvis 7 pct. og 3 pct.

Lånet ydes i øvrigt på samme vilkår som ved nybyggeri. For kommuner i hovedstadsområdet berigtiges halvdelen af den kommunale andel ved udlån fra Hovedstadsrådet.

Boligministeren kan endvidere give tilsagn om rentebidrag og afdragsbidrag til indeksslån til udbedring af de nævnte byggeskader.

Denne støtte gives ligeledes efter tilsvarende regler som ved nybyggeri.

Støtteproceduren er på linje med sager om nybyggeri decentraliseret. Det er således alene den tilsynsførende kommunalbestyrelse, der tager stilling til, om betingelserne for at yde støtte er til stede. Kommunen skal herunder foretage en teknisk/økonomisk vurdering af, om det foreslåede udbedringsprojekt er nødvendigt og tilstrækkeligt. Endvidere skal kommunen påse, at projektet ikke indeholder arbejder, som ikke kan karakteriseres som ekstraordinære byggeskader, f.eks. almindelig vedligeholdelse og forbedringer, og som derfor ikke vil kunne opnå støtte.

Det er ikke som ved nybyggerisagerne muligt at fastsætte et rammebeløb for statsstøtten til udbedring af bygningsskader, hvilket selvsagt understreger vigtigheden af kommunernes forpligtelser som støtte- og tilsynsmyndighed. Indhøstede erfaringer har imidlertid vist, at mange kommuner er i tvivl om omfanget af deres forpligtelser, og mange specielt mindre kommuner er ikke i besiddelse af den fornødne tekniske ekspertise til at foretage en tilfredsstillende kontrol.

Hertil kommer, at kommunernes økonomiske engagement i disse sager må siges at være yderst begrænset med den nuværende finansieringsandel på 3 pct. (i hovedstadsområdet ½ pct.) af de godkendte udbedringsudgifter. Det foreslås, at den kommunale andel af finansieringen øges således, at den samlede låneandel deles ligeligt mellem stat og kommune med 5 pct. til hver part. Endvidere foreslås, at kommunen betaler 10 pct. af rentebidraget på indeksslånet. Ved en byggeskade på 65 mill. kr. vil en kommunal grundkapitalandel på 5 pct. medføre en kommunal merudgift på 1.300.000 kr. i forhold til de gældende regler. Hertil kommer ca. 205.000 kr. årligt i rentebidrag.

Ovennævnte forslag skal ses i sammenhæng med, at Boligstyrelsen agter at udsende nye retningslinier for kommunernes behandling af byggeskadesager. Disse retningslinier vil dels indskærpe kommunernes forpligtelser som tilsyns- og støttemyndighed, dels vejlede kommunerne om mulighederne for at anvende ekstern teknisk bistand i større sager og i sager,