

ejendommen, hvis ibrugtagningsår ligger mindst 20 år tilbage, der vil være omfattet af loven.

Forslaget indebærer en årlig tilgang af almennyttige boliger, som vil kunne blive omfattet af lov om privat byfornyelse.

Det foreslås samtidig, at boligministeren bemyndiges til i en bekendtgørelse at fastsætte den nærmere fordeling af den afsatte investeringsramme på de enkelte ejendoms kategorier.

Den årlige investeringsramme er i den gældende lov fordelt med 1 mia. kr. til ejendomme, der ejes af realrenteafgiftspligtige institutioner, der fritages for afgift efter realrenteafgiftsloven, og med 1,4 mia. kr. til andre private udlejningsejendomme og ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, som ikke har modtaget støtte til opførelsen efter lov om boligbyggeri.

Indtil dato er der kun registreret en enkelt ansøgning (reservation) fra en realrenteafgiftsfritaget udlejer.

Dette skal sammenholdes med, at realrenteafgiftsloven i foråret 1993 med virkning for realrenteafgiftsåret 1993 blev ændret således, at bl.a. ombygnings- og forbedringsudgifter i forbindelse med de realrenteafgiftspligtige institutioners gennemførelse af privat byfornyelse i årene 1993 og 1994, er gjort afgiftsfri uanset de afholdte udgifters størrelse.

Hertil kommer, at pr. 1. oktober 1993 har de private andelsboligforeninger allerede forbrugt omkring 255 mill. kr. af (del)investeringsrammen på 1,4 mia. kr., mens de ikke realrenteafgiftspligtige udlejningsejendomme, siden 1. juli 1992, har forbrugt omkring 73 mill. kr.

Nærværende lovforslag om inddragelse af visse almennyttige boliger pr. 1. januar 1994 indebærer, at forbruget af denne (del)investeringsramme må forventes at stige endnu mere mærkbart.

Afhensyn til en optimal beskæftigelsesmæssig udnyttelse af investeringsrammen, tænkes den samlede investeringsramme for 1993 og 1994 på 4,8 mia. kr. fordelt på følgende måde:

Kvote 1. Private udlejningsejendomme, der ejes af en realrenteafgiftspligtig institution, der fritages for afgift efter realrenteafgiftsloven, 600 mill. kr.

Kvote 2. Øvrige private udlejningsejendomme, 1.400 mill. kr.

Kvote 3. Private andelsboligforeninger, 1.400 mill. kr.

Kvote 4. Almennyttige boliger, 1.400 mill. kr.

Såfremt der viser sig et større træk på en eller flere af ovennævnte kvoter, kan fordelingen mellem kvoterne ændres.

Til nr. 2

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 3

Det foreslås, at inddragelse af almennyttige boligselskaber under lov om privat byfornyelse sker på en sådan måde, at det altid er de eksisterende regler i lov om boligbyggeri, der omhandler gennemførelse af ombygningsprojekter og de boligafgiftsmæssige konsekvenser heraf m.v., der skal anvendes.

Gennemførelsen af arbejder efter lov om privat byfornyelse skal således ske efter følgende principper:

Efter § 15 i lov om boligbyggeri, er det afdelingsbestyrelsen, der træffer *beslutning* om gennemførelse af arbejder på boligafdelingens ejendom. Afdelingsbestyrelsen skal samtidig tiltræde den nødvendige lejeforhøjelse.

Afdelingsbestyrelsens beslutninger skal efterfølgende godkendes på et afdelingsmøde, dog skal endelig godkendelse af arbejder på ejendommen, der påregnes at medføre en lejeforhøjelse på over 15 pct. af den gældende årsleje, vedtages endeligt ved en urafstemning blandt afdelingens boligtagere; såfremt 1/4 af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Endelig kan initiativer fra boligselskabets ledelse vedrørende arbejder på ejendommen ikke gennemføres, uden samtykke fra afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Lejen (boligafgiften) i almennyttigt boligbyggeri er fastsat efter et princip om *balanceleje*. Den samlede leje for en afdeling skal til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med afdelingens drift. Der er således hverken mulighed for at opkræve en leje, der giver overskud eller underskud på driften i en almennyttig afdeling.

Lejen fordeles på boligerne efter disses indbyrdes værdi.

Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser som følge af udførte forbedringer, ombygninger eller udbedringer af byggeskader. Ansøgning herom skal indsendes til kommunalbestyrelsen senest samtidig med varsling af lejeforhøjelsen.

Boligselskabet udarbejder driftsbudgettet, som forinden kommunalbestyrelsens endelige godkendelse, skal forelægges afdelingsbestyrelsen til godkendelse. Selskabet beregner ligeledes fordelingen af lejeforhøjelsen.

Såfremt der er *uenighed* mellem et boligselskabs ledelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudgettet, indbringes forholdet for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.