

Miljømæssige bemærkninger

Forslaget vil fremme de miljømæssige kvaliteter i de almennyttige boligområder. Bedre bomiljøer vil betyde en besparelse på de løbende driftsudgifter, f.eks. udgifter til udbedring af hærværk.

Forslaget om overførsel af garanti i forbindelse med konvertering skønnes ikke at indebære miljømæssige konsekvenser.

Erhvervsøkonomiske konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at medføre særlige erhvervsøkonomiske konsekvenser.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1 og 2

Bestemmelsen i loven om afdelingsbestyrelsernes kompetence foreslås suppleret med, at afdelingsbestyrelsen kan træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejde i bebyggelsen, herunder ansættelse af de personer, der skal foretage de nødvendige aktiviteter. Selve ansættelsen af beboerrådgiveren foretages af boligselskabet, men afdelingsbestyrelsen får kompetence til nærmere at fastsætte arbejdsopgaverne. Dette svarer til den kompetence, afdelingsbestyrelsen har til at træffe beslutning om vedligeholdelsesarbejder. Det er væsentligt, at denne fastlæggelse af arbejdsopgaverne sker i nært samarbejde med kommunen og andre parter i lokalområdet, herunder kirken og uddannelses- og fritidsorganisationer m.v.

Ordnningen går ikke blot ud på iværksættelse af nye aktiviteter, men vil også kunne omfatte de beboerrådgivningsordninger, som allerede måtte være igangsat inden for gældende regler.

Udgifter til ordninger med beboerrådgivere vil blive undtaget fra reglerne i den såkaldte 2 pct.-bekendtgørelse om begrænset stigningstakt i visse driftsudgifter.

Den foreslåede ordning vedr. beboerrådgiver svarer i øvrigt til de beboerdemokratiske regler, som er fastsat i den gældende bestemmelse i § 15, stk. 7. Dog er reglen i § 15, stk. 7, nr. 1, samtidig foreslået ændret, idet forbedringsarbejder foreslås flyttet fra § 15, stk. 7, til stk. 9. Dette er begrundet i budgettekniske hensyn og proceduren for vedtagelse af forbedringsforhøjelser.

Til nr. 3

Forslaget vedrører ordningens finansiering. Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 4

Det foreslås, at boligministeren kan fastsætte nærmere regler om støtten fra landsdispositionsfondens. Reglerne vil også komme til at vedrøre ordningens administration, dels i boligselskabet, dels mellem boligselskabet, kommunalbestyrelsen og landsdispositionsfondens, dels mellem fonden og Socialministeriet og Boligministeriet. Reglerne fastsættes efter nærmere forhandling med Socialministeriet og Boligselskabernes Landsbyggefond.

Til nr. 5

Efter de nuværende bestemmelser, kan bygningsejere ikke konvertere realkreditlån, hvortil der alene ydes garanti, men ikke rentesikring. Rentesikringen kan være aftrappet, hvis byggeriet er opført før 1973-74, eller lånet kan i sin tid være optaget uden støtte i form af rentesikring (lån til garager, erhvervsarealer m.v.)

Der er som følge af rentefaldet opstået et behov for, at også en del af disse lån kan konverteres, idet der ved en konvertering kan opnås store besparelser, som vil kunne anvendes til huslejenedsættelser. For at undgå at realkreditinstitutternes sikkerhed forringes i forbindelse med en konvertering, vil det imidlertid være nødvendigt, at garantien vedstås og overføres til det nye lån.

Forslaget berører byggerier med lån ydet i henhold til tidligere boligbyggerilove, dvs. almennyttige boligafdelinger, ungdomsboliger, lette kollektivboliger, private andelsboliger, sociale institutioner m.v.

Det overordnede princip for konverteringer af realkreditlån i støttet byggeri er, at det nye låns løbetid ikke må overstige det indfrieede låns restløbetid. Dog tillades det, af praktiske hensyn, at restløbetiden kan afrundes opad til nærmeste hele antal år. Endvidere må låntageren ikke opnå et kontantprovener. Til konverteringslånet kan tillægges eventuelle kurstab og de udgifter, der står i forbindelse med konverteringen (stempeludgifter, tinglysning, eventuelle ny indskud m.v.).

Efter forslaget overføres statsgarantien, den kommunale garanti eller eventuelle regaranti til konverteringslånet. For konverteringslånet ydes således samme procentvise statsgaranti, kommunale garanti eller regaranti, som gjaldt for det indfrieede lån.

Den ydelsesnedsættelse, der opnås ved en konvertering, vil for det almennyttige byggeri, ungdomsboliger og lette kollektivboliger komme lejerne til gode i form af huslejenedsættelser. For så vidt angår private andelsboliger, beslutter foreningens øverste myndighed, om der skal ske en nedsættelse af boligafgiften.