

Garantiordning og indskudslån

Som en del af kommunernes mulighed for at erhverve anvisningsret til privat udlejningsbyggeri foreslås det endvidere, at kommunen på samme måde som ved anvisning i det almennyttige byggeri over for udlejer indestår for evt. lejetab i forbindelse med anvisningen samt for evt. udækkede udgifter til istandsættelse i forbindelse med lejerens fraflytning.

For også at ligestille de anviste lejere med lejere i almennyttigt byggeri etableres en adgang for lejere til at opnå lån til dækning af forudbetalt leje, indskud, depositum eller lignende, der svarer til lejerens mulighed for at opnå lån til beboerindskud i det almennyttige byggeri.

Der henvises i det hele til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser nedenfor.

Økonomiske og administrative bemærkninger

De maksimale statslige refusionsbeløb på 8.-12.000 kr. pr. anvisningsret er fastsat med udgangspunkt i tyske erfaringer med en tilsvarende ordning. Da det må forventes, at udlejernes interesse i ordningen blandt andet vil afhænge af boligernes kvalitet og beliggenhed, lejeniveau mv., er der i lovforslaget givet kommunalbestyrelserne mulighed for at aftale højere beløb for køb af anvisningsretten. Statens refusion kan dog aldrig overstige 12.000 kr. pr. anvisningsret. Lovforslaget giver således mulighed for at aftale en pris på anvisningsretten, der vil være et tilstrækkeligt incitament for private udlejere til at indgå kontrakt med kommunen om afståelse af anvisningsretten til en del af de i en 5 års-periode ledigblevne lejligheder. Det forventes på den baggrund, at de private udlejerens interesse for at deltage i ordningen vil være tilstrækkelig til at sikre indgåelse af det nødvendige antal kontrakter.

Forudsætningen for at opnå statsrefusion er, at kommunen inden indgåelse af kontrakt får tilsagn om statstilskud fra Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning. Tilsagnene gives inden for en samlet ramme, der fastsættes på de årlige bevillingslove. Det foreslås, at der fastsættes en ramme på 18 mio. kr. i 1994. Udbetalinger vedrørende eet års tilsagn vil herefter ske over en periode på 5 år.

Boligministeriet er for øjeblikket i gang med en undersøgelse af omfanget af flytninger, der frigør hele boliger. Det skønnes på baggrund af undersøgelsens foreløbige resultater, at der mindst en gang i løbet af 5 år vil ske fraflytning af 44 pct. af de private udlejningsboliger. I det første år vil ca. 15 pct. af boligerne blive fraflyttet, hvorefter flyttefrekvensen successivt vil falde til ca. 6 pct. i det 5. år. Hvis det antages, at den gennemsnitlige flyttefrekvens i de

ejendomme, hvorom der indgås kontrakt, følger samme mønster, og at den gennemsnitlige anvisningsprocent i de ejendomme, der tilmeldes ordningen, er 25 pct., vil kommunerne over 5 år kunne anvise lejere til godt 12 pct. af de tilmeldte boliger.

Under de anførte forudsætninger vil det over 5 år koste 18 mio. kr. i statsrefusion, hvis der i 1994 indgås aftale om anvisningsret for hver fjerde ledige bolig i en bestand på ca. 12.700 boliger, svarende til køb af knap 1.600 anvisningsretter.

Hvis det antages, at kommunerne indgår aftaler, der i gennemsnit udløser en statsrefusion for engangsbeløb på 1.500 kr. pr. anvisningsret og 8.500 kr. pr. tilbudt bolig, der accepteres af kommunen, skønnes de faktiske udbetalinger med tilsagn om statsstøtte på 18 mio. kr. at udgøre 10 mio. kr. i 1994 og 2 mio. kr. i hvert af årene 1995, 1996 og 1997.

Det er hensigten at oprette et reservationssystem, hvor kommunerne kan få tilsagn om statsrefusion for indgåede kontrakter. Når der er booket op til forventede samlede udbetalinger på 18 mio. kr., vil der ikke kunne gives flere statstilsgn. De statslige udbetalinger vil kunne blive mindre end anført, hvis den faktiske flyttehyppighed viser sig mindre end den hyppighed, der forudsættes i forbindelse med reservation af tilsagn.

En del af udgifterne vil blive modsvaret af besparelser på det offentlige udgifter til individuel boligstøtte. Lovforslaget sigter mod en spredning af de sociale problemer i visse dele af det almennyttige byggeri. Denne målsætning nås ved anvisning af boliger i privat udlejningsbyggeri fremfor i almennyttige bebyggelser. Da det gennemsnitlige lejeniveau i private boliger er lavere end i almennyttige boliger, vil lovforslaget medføre offentlige mindredgifter til individuel boligstøtte. Med en vis usikkerhed skønnes det, at lovforslaget vil medføre en årlig besparelse i den offentlige boligstøtte på i størrelsesordenen 3.500 kr. pr. anvist lejlighed. Under de ovenfor anførte forudsætninger om flyttefrekvensen vil udnyttelsen af anvisningsretten medføre offentlige mindredgifter på den individuelle boligstøtte på 1 mio. kr. i 1994, 3 mio. kr. i 1995, 4 mio. kr. i 1996 og 5 mio. kr. i 1997. Staten og kommunerne forventes at dele disse besparelser med 50 pct. til hver.