

Lovforslag nr. L 217. Fremsat den 17. april 1985 af boligministeren

Forslag

til

Lov om omprioritering m.m. af visse almennyttige boligafdelinger og om ændring af lov om realkreditinstitutter

Kapitel 1

Omprioritering til indekslån

§ 1. Boligministeren kan i ganske særlige tilfælde efter indstilling fra Boligselskabernes Landsbyggefond og med tilslutning fra kommunalbestyrelsen og det långivende realkreditinstitut tillade, at almennyttige boligafdelinger helt eller delvis indfrier realkreditlån, der ikke er indekslån (nominallån), hvortil der er ydet rentesikring i medfør af lov om boligbyggeri, og erstatter disse med indeksregulerede realkreditlån efter § 2.

Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 kan gives til almennyttige boligafdelinger, hvor der på baggrund af en samlet vurdering af den enkelte afdelings forhold er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse som almennyttigt byggeri. Vurderingen foretages under hensyntagen til forholdene i andre tilsvarende bebyggelser i området, og der lægges herved navnlig vægt på andelen af ledige lejligheder, det opsamlede og løbende driftsunderskud i forhold til bruttollejeindtægten, boligafgiftsniveaue, flyttehyppigheden samt henlæggelsernes omfang i forhold til behovet, herunder for gennemførelse af vedligeholdelses-, udbedrings- og opretningsarbejder samt miljøforbedrende foranstaltninger i den pågældende afdeling.

Stk. 3. Ansøgning om tilladelse til omprioritering skal være indsendt til Boligselskaber-

nes Landsbyggefond inden den 1. september 1985.

§ 2. Realkreditinstitutter kan til afdelinger, der tillades omprioriteret, yde indekslån inden for en samlet ramme på 2 mia kr. efter samme regler, som i henhold til lov om indeksregulerede realkreditlån gælder for lån til opførelse af ejendomme, hvortil der ydes rentebidrag, jfr. dog stk. 3 og 4.

Stk. 2. Omprioritering skal have fundet sted senest ved udgangen af juli måned 1986. Boligministeren kan dog forlænge fristen, hvis der foreligger særlige omstændigheder.

Stk. 3. Indeksloan kan ydes med et prove-
nu, der svarer til udgifterne ved hel eller delvis indfrielse af restgælden på realkreditinstituttets indestående nominallån samt eventuel indskudsregulering. Boligministeren kan tillade, at lånet også ydes til dækning af ikke betalte terminsydelser på realkreditinstituttets indestående nominallån med påløbne renter, såfremt ydelserne er forfaldet til betaling inden den 1. januar 1985. Boligministeren kan i særlige tilfælde tillade, at indekslån tillige ydes til dækning af ikke betalte terminsydelser på disse lån med påløbne renter, såfremt ydelserne er forfaldet til betaling efter denne dato, samt til nedsættelse af beboerindskud.

Stk. 4. Omprioritering kan tillades, uanset at de i lov om realkreditinstitutter fastsatte lånegrænser derved overskrides.

Stk. 5. De obligationer, der modsvarer lån efter stk. 1, aftages af de udstedende realkreditinstitutter. Boligministeren fastsætter nærmere regler om, til hvilken kurs dette skal ske.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter nærmere regler om, hvornår de i stk. 5 nævnte obligationer må afhændes af realkreditinstitutterne.

§ 3. Boligministeren kan efter reglerne i §§ 49-51 i lov om boligbyggeri give tilsagn om rentebidrag og statsgaranti for indekslån, der ydes efter § 2.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgarantiens udformning efter omprioritering.

§ 4. Med virkning fra tidspunktet for en hel eller delvis indfrielse af nominallånet bortfalder en tilsvarende andel af en eventuel driftssikring til afdelingen i henhold til kap. 2 i lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri og statsstøttede kollegier.

§ 5. Den besparelse, der opnås for den enkelte boligafdeling ved omprioriteringen, anvendes efter boligministerens nærmere bestemmelse til nedbringelse af det opsamlede driftsunderskud, retablering af balancelaje, retablering af henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse, til finansiering af nødvendige udbednings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder og til miljøforbedrende foranstaltninger. Hvis det skønnes påkrævet af hensyn til udlejningen af afdelingens boliger, kan besparelsen endvidere anvendes til nedsættelse af boligafgiften samt til nedsættelse af beboerindskud.

Kapitel 2

Indfrielse af nominallån

§ 6. Boligministeren kan tillade, at restgælden på indestående nominallån, indfries med obligationer fra andre serier, aldersklasser og rentefodsafdelinger, end dem, hvori det oprindelige lån er effektueret.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved indfrielsen, herunder regler for hvilke obligationer,

der kan anvendes ved indfrielsen, og til hvilken kurs, dette skal ske.

§ 7. I sikkerhedsgrundlaget for realkreditinstitutets forpligtelser erstattes pantebreve for lån, der indfries efter § 6, af de obligationer, der er anvendt til indfrielsen, eller som senere træder i stedet for disse.

Stk. 2. Indtægterne fra de obligationer, der anvendes til indfrielse af nominallån efter § 6, eller obligationer, der træder i stedet for disse, skal svare til de indtægter, som instituttet ville have haft på de indfrieede lån.

Stk. 3. Med henblik på, at sikkerheden for de cirkulerende obligationer ikke forringes, fastsætter boligministeren regler for

- 1) hvilke obligationer, der kan indgå i sikkerheden efter stk. 1,
- 2) hvorledes obligationerne indgår i sikkerheden,
- 3) institutternes administration af obligationerne og
- 4) regnskabsaflæggelse.

Stk. 4. Boligministeren yder garanti for, at realkreditinstituttet får de ydelser, herunder reservefonds- og administrationsbidrag, som skulle være betalt af de låntagere, hvis lån er indfriet efter § 6. Garantien omfatter endvidere en forholdsmæssig andel af eventuelle ekstraordinære reservefondsbidrag vedrørende de indfrieede lån.

Kapitel 3

Støtte til visse boligafdelinger

§ 8. Boligselskabernes Landsbyggefond kan i ganske særlige tilfælde med boligministerens tilladelse yde lån til boligafdelinger, der omprioriteres til indekslån efter reglerne i denne lov. Lån kan ydes til afdelinger med væsentlige økonomiske vanskeligheder uanset omprioriteringen. Lån kan endvidere ydes til afdelinger, der ikke omprioriteres, såfremt disse har væsentlige økonomiske vanskeligheder.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 er rentefrie. De afdrages, når ejendommens økonomi efter landsbyggefondens skøn tillader det, herunder når ændrede forhold for byggeriet, f.eks. en stigning i det almindelige lejeniveau, taler derfor. Tilbagebetaling skal dog påbegyndes senest 50 år efter ydelsen af lånet. Boligministeren kan forlange, at fonden tager op til overvejelse, om afdragsfriheden skal ophøre.

Fondens afgørelse efter 2. pkt. kan ændres af boligministeren. Regler om afdragsvilkår fastsættes af fonden med boligministerens godkendelse.

Stk. 3. Lån efter stk. 1 sikres ved pantebrev, der tinglyses på ejendommen. Fondens panterettigheder skal tjene til sikkerhed for de udbetalte lån fra staten, kommunen og eventuelt hovedstadsrådet, jfr. §§ 10 og 11. Kommunens og hovedstadsrådets lån er sideordnede. Fondens pantebreve kan ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke afhændes, pantsættes eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning fra andre kreditors side. Kommunalbestyrelsen udøver rettighederne i henhold til denne bestemmelse på statens og kommunens vegne.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte regler om anvendelsen af lån efter stk. 1 med henblik på, at lånene anvendes til de formål, der er nævnt i § 5.

§ 9. Landsbyggefondens udlånsmidler tilvejebringes ved anvendelse af fondens midler, bortset fra midler hvortil almennyttige boligselskaber har fortrinsret efter § 38, stk. 3, i lov om boligbyggeri. Der kan tillige stilles offentlige midler til rådighed for fonden efter §§ 10 og 11.

§ 10. Boligministeren kan på statskassens vegne yde statslån på indtil 75 mill. kr. til Boligselskabernes Landsbyggefond til videre udlån efter § 8.

Stk. 2. Landsbyggefonden kan kun udlåne statsmidler til den enkelte boligafdeling, såfremt fonden af de midler, der er nævnt i § 9, 1. pkt., yder et tilsvarende lån af samme størrelse til afdelingen.

Stk. 3. Boligministeren kan gøre udlån af statsmidler betinget af, at kommunalbestyrelsen og boligselskabet medvirker til løsning af afdelingens økonomiske vanskeligheder.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 er rentefrie. Lånene er afdragsfrie indtil 50 år efter ydelsen af lånet efter § 8. Når landsbyggefondens lån afdrages til fonden, indbetaler fonden afdragsydelse til statskassen til nedskrivning af dennes andel af lånet, jfr. dog § 11, stk. 3.

§ 11. En kommune kan yde lån på tilsvarende vilkår som fastsat for statslån, jfr. § 10, stk. 4. Lån kan ydes enten til Boligselskabernes Landsbyggefond til videre udlån til al-

mennyttige boligselskaber inden for kommunens område eller direkte til boligselskaberne.

Stk. 2. Halvdelen af det beløb, som i hovedstadsområdet, jfr. lov om et hovedstadsråd, ydes som kommunelån, berigtiges ved udlån fra hovedstadsrådet. Hovedstadsrådets lån ydes på samme vilkår som kommunens lån.

Stk. 3. Kommunale lån til Boligselskabernes Landsbyggefond afdrages før statens og fondens lån. I hovedstadsområdet indbetales afdragene til kommunen og hovedstadsrådet i forhold til disses udlån.

Kapitel 4

Etablering af en særlig boligfond under Boligselskabernes Landsbyggefond

§ 12. Almennyttige boligselskabers afdelinger, der er taget i brug før den 1. januar 1985, yder bidrag til selskabets byggefond til indskud i en særlig boligfond under Boligselskabernes Landsbyggefond til anvendelse efter reglerne i § 13. Bidrag ydes alene efter boligareal.

Stk. 2. Bidrag efter stk. 1 udgør 1,50 kr. pr. m² bruttoetageareal i 1985 og 3 kr. i 1986.

Stk. 3. Boligselskabernes Landsbyggefond kan bevilge fritagelse for indbetaling efter stk. 1 til afdelinger, der tillades omprioriteret efter § 1 eller ydes lån efter § 8, samt til afdelinger, der inden for de seneste 3 år har modtaget driftsstøtte fra landsbyggefonden eller som modtager driftssikring.

Stk. 4. Lejeforhøjelse til dækning af afdelingens bidrag efter stk. 1 kan uanset § 7, stk. 4, i lov om boligbyggeri varsles til ikrafttræden den 1. juli 1985.

§ 13. Boligfondens midler efter § 12 anvendes til udlån til almennyttigt byggeri til afhjælpning af væsentlige økonomiske vanskeligheder. Lån ydes til sikring af byggeriets videreførelse som almennyttigt byggeri og anvendes efter fondens bestemmelse i hvert enkelt tilfælde fortrinsvis til nedbringelse af det opsamlede driftsunderskud, retablering af balanceløse, retablering af henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer og hovedistandsættelse, til finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder og til miljøforbedrende foranstaltninger.

Stk. 2. Boligselskabernes Landsbyggefond fastsætter med boligministerens godkendelse nærmere regler om udlån af fondens midler.

Stk. 3. Lån efter stk. 1 er rentefrie. De afdrages, når ejendommens økonomi efter landsbyggefondens skøn tillader det, herunder når ændrede forhold for byggeriet, f.eks. en stigning i det almindelige lejeniveau, taler derfor. Tilbagebetaling skal dog påbegyndes senest 50 år efter ydelsen af lånet.

§ 14. Selskaber, som skal foretage indbetalinger til landsbyggefonden efter § 12, skal afgive indberetning herom til fonden. Med boligministerens godkendelse fastsætter fonden nærmere regler herom.

Stk. 2. Boligselskabernes byggefonde skal indsætte bidrag efter § 12 på en særskilt konto i landsbyggefonden. Bidrag indbetales kvartalsvis bagud inden en måned efter kvartalets udgang. Det kvartårlige beløb afrundes nedefter til nærmeste kronebeløb, der kan deles med 10.

Stk. 3. Fonden påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. Er indbetaling ikke sket inden den 3. i den anden måned efter kvartalets udgang, skal der tillige indbetales renter, der fra forfaldsdagen at regne udgør den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling.

Stk. 4. Inddrivelse af bidrag og renter foretages af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor byggeriet er beliggende. For inddrivelsen betaler boligselskabet et gebyr til kommunen. Boligministeren fastsætter regler om gebyret. Der tillægges bidragene, renterne og gebyrerne udpantningsret.

Kapitel 5

Forvaltnings- og ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

§ 15. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af statsstøtten udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning. Nærmere regler herom kan fastsæt-

tes af finansministeren efter forhandling med bankens bestyrelse og boligministeren.

§ 16. Boligministeren kan bemyndige en styrelse under ministeriet til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 17. I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbekendtgørelse nr. 339 af 12. juli 1983, som ændret ved lov nr. 111 af 28. marts 1984, og lov nr. 126 af 31. marts 1985, foretages følgende ændringer:

1. I § 20 indsættes efter »§ 17, stk. 1,«: »eller følger af lov om omprioritering m.m. af visse almennyttige boligafdelinger og om ændring af lov om realkreditinstitutter«.

2. I § 23, stk. 1, ændres » – foruden gennem pantesikkerheden i de belånte ejendomme – « til: », udover sikkerheden efter § 20,«.

3. I § 23, stk. 3 og 5, ændres »pantebrevens restgæld« til: »den cirkulerende obligationsmasse«.

4. I § 23, stk. 4 og 6, ændres »pantebrevens samlede restgæld« til: »den cirkulerende obligationsmasse«.

§ 18. Loven træder i kraft den 1. juli 1985.

§ 19. Indehavere af rettigheder over obligationer udstedt i de serier, som i sin tid er anvendt ved ydelse af de nominallån, der indfries efter § 6, kan ikke kræve obligationerne indfriet eller på anden måde gøre krav gældende over for realkreditinstituttet under henvisning til en ændring af sikkerhedsgrundlaget for obligationerne som følge af denne lov.

§ 20. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland. § 17 gælder dog for Færøerne.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslagets baggrund

Boligselskabernes Landsforening rettede i september 1984 henvendelse til boligministeren med anmodning om at få gennemført sådanne foranstaltninger, som vil kunne afhjælpe de meget betydelige økonomiske vanskeligheder, der er opstået for en række almennyttige boligafdelinger. Landsforeningen henstillede, at der gennem lovgivningen åbnes mulighed for at omprioritere nødlidende afdelinger fra nominallån med rentesikring til indeklån med rentebidrag for dermed at lette afdelingernes kapitaludgifter.

På trods af de forskellige midlertidige driftsstøtteordninger siden begyndelsen af 1970'erne må det i dag konstateres, at et antal almennyttige boligafdelinger fra slutningen af 1960'erne og første halvdel af 1970'erne fortsat har økonomiske vanskeligheder af et sådant omfang, at deres fortsatte beståen som almennyttigt byggeri vil kunne vanskeliggøres, hvorved der er tale om en situation, der skaber usikkerhed hos byggeriernes mange lejere.

En generel karakteristik af de omhandlede boligafdelinger viser som nævnt, at de fleste af dem dels har været omfattet af de tidligere forskellige støtteordninger, dels at de gennemgående er ramt ikke af en enkelt men af flere betydelige vanskeligheder. Derfor kan disse bebyggelser også kaldes de »samspilsramte bebyggelser«. Blandt de forhold, der har sat deres præg på disse bebyggelser, og som ligger til grund for det foreliggende lovforslag skal fremhæves,

- store lejligheder. Disse bebyggelser er opført i en periode, hvor der i de almennyttige bebyggelser indgik relativt mange store familieboliger på 100-130 m²,
- huslejen og varmeudgifterne udgør netop på grund af de mange store lejligheder og en utilstrækkelig energimæssig standard i de fleste bebyggelser ret store beløb,
- der er i den seneste tid konstateret et stigende antal ledige lejligheder i flere afdelinger og en høj flyttefrekvens. Foreløbige oplysninger viser

således, at det samlede antal ledige lejligheder er vokset fra ca. 800 fra primo 1984 til ca. 1.200 primo 1985, hvoraf hovedparten findes i de samspilsramte bebyggelser,

- betydelige opsamlede driftsunderskud,
- store genopretningsbehov på grund af for ringe vedligeholdelsesmæssig tilstand, som ud over de økonomiske problemer skaber utryghed for beboerne,
- utilstrækkelige henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, hovedstandsættelse m.v.,
- store sociale problemer i en del af bebyggelserne,
- byggeskader,
- en række af byggerierne er belånt i perioder med høj rente, hvilket betyder, at huslejen bliver relativt høj, efterhånden som finansieringsstøtten aftrappes.

Udlejningsvanskelighederne i de omtalte afdelinger kan skyldes såvel boligafgiftens og varmeudgiftens størrelse kombineret med en stor andel af store boliger som afdelingens dårlige fysiske tilstand og sociale problemer. Omvendt skyldes en afdelings dårlige vedligeholdelsestilstand typisk, at selskabet af hensyn til afdelingens driftsbudget ikke har ment at kunne foretage tilstrækkelige henlæggelser og nødvendig vedligeholdelse og opretning. For en del af bebyggelserne er henlæggelserne anvendt som en del af de tidligere gennemførte støtteordninger.

Det er derfor nødvendigt, at der iværksættes forskellige forholdsregler med det formål at stabilisere forholdene i den almennyttige sektor.

For nogle afdelinger er de økonomiske vanskeligheder af et sådant omfang, at det er uomgængeligt nødvendigt, at der snarest findes en løsning, såfremt de fortsat skal kunne stå til rådighed til løsning af de boligsociale opgaver, de er opført med henblik på.

Herudover er det påkrævet, at der tages skridt til, at den almennyttige sektor på længere sigt bliver økonomisk selvberende.

Nærværende lovforslag vedrører dels løsninger på kort sigt, dvs. løsninger, der kan gennemføres

hurtigt, men som til gengæld ikke nødvendigvis tillige løser problemerne på mere langt sigt, og dels en mellemfristet løsning, der – indtil resultaterne af mere langsigtede foranstaltninger bliver effektive – vil kunne sikre fornøden kapitaltilførsel.

Det foreliggende lovforslag vil som en løsning på kort sigt muliggøre, at der med henblik på en øjeblikkelig nedsættelse af de hårdest ramte afdelingers kapitaludgifter inden for en ramme på 2 mia kr. kan foretages en hel eller delvis omprioritering til indekslån med rentebidrag, der ydes efter tilsvarende regler, som gælder for nyt, almennyttigt boligbyggeri. En omprioritering vil bygge på en frivillig ordning mellem det pågældende realkreditinstitut og boligselskabet. Herudover åbnes der mulighed for, at de afdelinger, der måtte være nødlidende, også efter en eventuel omprioritering kan få deres fortsatte drift sikret ved en kapitaltilførsel fra staten og Boligselskabernes Landsbyggefond samt i et vist omfang fra kommunerne og det pågældende boligselskab. Endvidere vil realkreditinstitutterne kunne medvirke til at sikre de enkelte bebyggelses videreførelse som almennyttigt byggeri, hvis det enkelte institut selv skønner, at det vil lide tab, hvis en bebyggelse ikke vil kunne videreføres som almennyttigt byggeri. Omprioriteringen og den tilsvarende omlægning af den løbende statslige støtte vil typisk medføre en gennemsnitlig reduktion i den aktuelle kapitalydelse, der betales af boligafdelingen i størrelsesordenen 15 pct. og en statslig besparelse på løvbunden finansieringsstøtte (rente- og driftssikring minus rentebidrag) til de pågældende afdelinger, der i begyndelsen andrager i størrelsesordenen 30 pct. Disse tal er baseret på de obligationskurser, hvortil omprioriteringen vil finde sted.

Af hensyn til de kapitalmarkedsmæssige virkninger og på baggrund af en vurdering af, hvor stor en ramme, der er nødvendig for at kunne løse de mest akutte problemer, foreslås omprioriteringsadgangen forbeholdt de allermoste truede afdelinger og begrænset til et samlet kontant indfrielsesbeløb på 2 mia kr. Ud fra samme hensyn foreslås det, at omprioriteringsadgangen bliver en éngangsforanstaltning, svarende til driftssikringsordningen fra 1979, således at alene afdelinger, der i den aktuelle situation er nødlidende, tillades omprioriteret.

Der vil herudover – i hvert fald i en overgangsperiode, indtil resultatet af overvejelserne om en mere langsigtet løsning foreligger – være behov for at afhjælpe økonomiske problemer i de afdelinger, der hverken omprioriteres eller får stillet midler til rådighed gennem den ovennævnte særstøtte. Mid-

ler hertil bør kunne tilvejebringes af den almennyttige boligsektor selv, og til dette formål foreslås oprettet en særlig boligfond, der i overgangsperioden kan tilvejebringe de nødvendige midler gennem tidsbegrænsede indbetalinger fra allerede ibrugtagne afdelinger.

Selv om erfaringerne fra tidligere driftsstøtteordninger viser, at de problemer af økonomisk og miljømæssig karakter, der har berørt en del af det almennyttige byggeri fra slutningen af 1960'erne og 1970'ernes første halvdel næppe lader sig løse en gang for alle, må risikoen for, at der nogle år efter en omprioritering af de nu truede afdelinger vil vise sig et nyt antal nødlidende afdelinger, antages at være blevet væsentligt formindsket som følge af de omfattende ændringer af boligbyggeriloven, som blev gennemført i foråret 1984, og som først og fremmest var koncentreret om de økonomiske og regnskabsmæssige forhold inden for boligselskaberne. Således må bl.a. reglerne om indsendelse af årsregnskaber til den nyetablerede regnskabskonsulenttjeneste i Boligselskabernes Landsbyggefond (foruden som hidtil til kommunalbestyrelsen) forventes at bidrage til, at eventuelle problemer afdækkes og søges løst på et tidligt tidspunkt. De nævnte lovændringer vil også medvirke til at lette kommunens tilsyn med boligselskaberne og deres afdelinger. Endvidere må den begrænsede kommunale anvisningsret til hver 4. ledige bolig forventes at medvirke til, at der sker en mere hensigtsmæssig integration mellem forskellige befolkningsgrupper.

En omprioritering og/eller en kapitaltilførsel forudsættes også at supplere de allerede foreliggende »instrumenter« til støtte for det almennyttige byggeri. Der skal her peges på de allerede eksisterende muligheder for støtte dels til udbedring af byggeskader og dels til ombygning og opdeling af store lejligheder til imødegåelse af væsentlige udlejningsvanskeligheder i visse bebyggelser fra perioden 1965–1975.

Uanset dette må det dog anses for påkrævet, at man samtidig med de ovennævnte kortsigtede og mellemfristede løsninger indleder overvejelser vedrørende den almennyttige sektors fremtidige rolle på det samlede boligmarked. Dette bør ske dels med henblik på de boligsociale opgaver, som skal søges løst i de kommende år, dels under hensyntagen til de problemer af økonomisk og anden art, der med vekslende styrke har vist sig inden for sektoren i de senere år. Der vil med henblik herpå snarest blive nedsat et udvalg under boligministeriet.

Omprioriteringens omfang

Boligselskabernes Landsforening har til foreløbig belysning af det af landsforeningen anslåede omprioriteringsbehov indhentet oplysninger fra en række afdelinger, og landsforeningen har derefter til boligministeriet fremsendt oplysninger vedrørende 68 bebyggelser med knap 22.000 lejligheder, svarende til ca. 5,5 pct. af den almennyttige boligmasse. Dette materiale indeholder oplysninger om bl.a. omfanget af driftsunderskud, henlæggelser og lejeledighed samt om balanceløbs og boligafgiftens størrelse. Der foreligger for disse bebyggelser ikke oplysninger om muligheder for omlægning af afdelingernes driftsudgifter eller om afdelingernes behov for gennemførelse af vedligeholdelses-, opretnings- og udbedningsarbejder samt miljøforbedrende foranstaltninger. Ud over rentesikring modtager 12 af de 68 bebyggelser med godt 8.500 lejligheder driftssikring, mens 40 bebyggelser med knap 16.500 lejligheder modtager driftssikring og/eller har fået lån fra realkreditinstitut, kommune og Boligselskabernes Landsbyggefond i henhold til lov nr. 111 af 30.3.1977 om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri (trojkalån).

Landsforeningen har beregnet det nødvendige indeksslåneprovener til indfrielse af eksisterende realkreditlån i disse 68 bebyggelser til knap 4,3 mia kr. ved de i august 1984 gældende kurser for hver enkelt obligationstype, idet byggeskadelån med rentesikring af forenklingssyns dog ikke er medtaget i beregningen. Med en gennemsnitlig anskaffelsessum for almennyttigt nybyggeri med tilsagn i 1984 på ca. 550.000 kr. svarer 4,3 mia kr. til det nødvendige indeksslåneprovener til finansiering af opførelsen af knap 9.800 nye almennyttige boliger.

Det vil dog af hensyn til de kapitalmarkedsmæssige virkninger være en betingelse for en statslig medvirken, at omprioriteringen begrænses til et samlet kontant indfrielsesbeløb på 2 mia kr. Det er boligministeriets vurdering, at en ramme af denne størrelse skulle være tilstrækkelig til at klare de mest akutte problemer. Der er herved tillige henset til de øvrige løsningsforslag, der er indeholdt i lovforslaget. Omprioriteringen forudsættes så vidt muligt tilrettelagt uden kurseeffekter på obligationsmarkedet.

Det vil ikke være muligt på nuværende tidspunkt at tilkendegive, hvilke afdelinger der vil kunne omprioriteres, idet dette vil forudsætte en grundig og detaljeret gennemgang af hver enkelt boligafdelings forhold. En sådan gennemgang vil, når lovforslaget er vedtaget, og der foreligger an-

søgninger med aktuelle beskrivelser af situationen i de berørte afdelinger, blive foretaget af Boligselskabernes Landsbyggefond efter forhandling med de långivende realkreditinstitutter.

Omprioriteringens konsekvenser for afdelingen

Ved omprioritering af nominelle realkreditlån med rentesikring til indeksslån med rentebidrag kan afdelingen opnå nedsættelse af kapitaludgifterne som følge af forskellen mellem den årlige ydelse på de indfrieede nominallån (med fradrag af rentesikring) og den årlige ydelse på indeksslånet, der for afdelingen alene består af afdrag. Denne besparelse vil dog for nogle afdelinger blive reduceret som følge af, at ikke blot rentesikringen men også eventuel driftssikring foreslås at skulle bortfalde i takt med indfrielsen af de indestående nominallån. Herudover opnås nedsættelsen af kapitaludgifterne i form af værdien af, at indeksslånet ydes med en afdragsfri første termin. Første termins afdragsfrihed indebærer, at der afhængig af omprioriteringstidspunktet vil gå mindst 6 og maksimalt 12 måneder fra optagelsen af indeksslånet, før første afdrag skal betales. For at opnå den fulde virkning af den afdragsfrie termin skal omprioriteringen finde sted hhv. 2. januar og 1. juli 1986. Herved bliver der i 6 måneder indbetalt husleje, der – da den ikke skal anvendes til dækning af kapitaludgifter – vil kunne gøre gavn i afdelingen til økonomisk eller fysisk genopretning.

Afdelingens samlede besparelse ved omprioritering vil bl.a. afhænge af, hvor meget rentesikringen er aftrappet, og i hvilket omfang afdelingen samtidig mister driftssikring. Omprioritering berører ikke anden driftsstøtte, der måtte være ydet af kommunen og/eller Boligselskabernes Landsbyggefond i medfør af den midlertidige driftsstøttelov. Størrelsen af obligationsrestgælden på de indestående lån samt kursændringer siden den oprindelige prioritering vil ligeledes påvirke besparelsens omfang. Endvidere vil besparelsen på længere sigt være afhængig af renteniveauet på tidspunktet for det enkelte byggeris finansiering. En del af de afdelinger, der vil skulle omprioriteres, blev i sin tid prioriteret under et højt renteniveau – det såkaldte højrentebyggeri. Uden en omprioritering ville dette byggeris kapitaludgifter, når rente- og driftssikringen til sin tid er aftrappet blive forøget betydeligt. Omprioriteringen vil derfor få meget forskellige konsekvenser for afdelingerne. Således viser de beregninger over omprioriteringens konsekvenser for de omtalte 68 bebyggelser, som Boligselskabernes Landsforening har foretaget, ved kursniveauet

i august 1984, og hvor byggeskadelån som omtalt ikke er medtaget, at den sparede første terminsydelse varierer fra 16 til 116 kr. pr. m² (ca. 1.200–10.000 kr. pr. lejlighed). Lettelsen af kapitaludgifterne (inklusive bortfald af eventuel driftssikring) det første år med ordinær drift efter omprioriteringen varierer fra 16 til 122 kr. pr. m². For en enkelt afdelings vedkommende ville en omprioritering dog medføre øgede kapitaludgifter.

En afdelings besparelse ved en omprioritering skal ifølge lovforslaget anvendes til økonomisk og teknisk genopretning af afdelingen. Afhængig af besparelsens størrelse og efter en konkret vurdering og prioritering af afdelingens behov, herunder af muligheden for omlægning af driftsudgifterne, vil besparelsen kunne anvendes til nedbringelse af opsamlet driftsunderskud, nedsættelse af balanceleje, reetablering af henlæggelser, finansiering af nødvendige udbedrings-, og opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt miljøforbedrende foranstaltninger og/eller nedsættelse af boligafgiften og beboerindskud.

Afdelingernes behov for at opnå en besparelse ved omprioritering må ligesom besparelsens størrelse påregnes at variere betydeligt. Der vil derfor være afdelinger, hvis forhold alene nødvendiggør en delvis omprioritering, mens der omvendt vil være afdelinger, hvor besparelserne ved omprioritering er for utilstrækkelige til at sikre en videreførelse som almennyttigt byggeri.

Behovet for yderligere støtte til visse afdelinger

Beregninger over konsekvenserne af en omprioritering til indekslån for en række af de ovennævnte 68 bebyggelser viser, at besparelsen ved omprioritering i flere afdelinger vil være utilstrækkelig i forhold til behovet. Hvis indfrielseskurserne er væsentligt højere end ved den oprindelige prioritering, og under hensyn til, at afdelingen ved omprioritering mister driftssikring, og/eller at afdelingens rentesikring i vidt omfang er aftrappet, vil afdelingens fordel af omprioriteringen blive forholdsvis beskedent. Hvis afdelingen samtidig har et højt boligafgiftsniveau, der måske ikke engang dækker de aktuelle driftsudgifter, kombineret med alvorlige udlejningsvanskeligheder, et stort opsamlet driftsunderskud og/eller helt utilstrækkelige henlæggelser i forhold til behovet for fornyelser og hovedstandsættelse m.v., vil omprioriteringen ikke kunne løse afdelingens akutte problemer. En tilførsel af ekstra kapital vil være nødvendig i disse tilfælde, hvis den enkelte afdelings fortsatte beståen som almennyttigt byggeri skal sikres.

Det må endvidere påregnes, at et mindre antal afdelinger med væsentlige økonomiske vanskeligheder ikke med fordel vil kunne omprioriteres til indekslån.

Det er ikke muligt på baggrund af de foreliggende oplysninger at foretage et dækkende skøn over det samlede behov for en sådan nødvendig kapitaltilførsel, da dette vil afhænge af de enkelte afdelingers faktiske besparelser ved en eventuel omprioritering og aktuelle økonomiske og tekniske forhold på omprioriteringstidspunktet, herunder muligheden for at nedbringe eventuelle driftsudgiftsposter.

Det foreslås derfor, at staten og Boligselskabernes Landsbyggefond forlods stiller 150 mill. kr. til rådighed til en øjeblikkelig løsning af disse afdelingers problemer, således at staten kan yde lån på indtil 75 mill. kr. til landsbyggefonden til videre udlån til de berørte boligafdelinger. Det vil være en forudsætning for statslån, at fonden stiller et tilsvarende beløb til rådighed. Fonden kan hertil anvende dels de såkaldte frie midler dvs. først og fremmest fondens renteindtægter, dels midler fra den fælles moderniseringsfond. Fonden vil herudover også fortsat kunne yde driftsstøtte – eventuelt sammen med vedkommende kommune – i medfør af lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttige boligselskaber og statsstøttede kollegier.

Da det vil kunne være rimeligt, at beliggenhedskommunen også deltager i løsningen af disse afdelingers problemer – bl.a. i de tilfælde, hvor kommunen ved omprioriteringen sparer udgifter til driftssikring – foreslås det, at også kommunerne får hjemmel til at yde støtte til de berørte afdelinger, og at boligministeren i det konkrete tilfælde kan stille krav herom som vilkår for at yde statslån. I hovedstadsområdet vil halvdelen af kommunens lån ifølge forslaget skulle refunderes af hovedstadsrådet.

Endvidere påregnes, at de realkreditinstitutter, der har ydet lån til de nødstedte afdelinger ud fra akkordmæssige synspunkter, på forskellig vis vil medvirke til en økonomisk løsning, herunder i form af ydelse af reservefondslån. Realkreditinstituttet vil kunne medvirke i et omfang, der i det konkrete tilfælde står i et rimeligt forhold til den tabsrisiko, instituttet selv skønner at have.

Ligeledes vil de berørte boligselskaber så vidt muligt skulle bidrage til en økonomisk løsning af de ekstraordinære tab, som har ramt de pågældende afdelinger, dels gennem den dispositionsfond, der bl.a. netop er opsamlet med henblik på sådanne situationer og dels gennem en eventuelt oparbejdet fri egenkapital.

Udover de midler, der stilles til rådighed ifølge lovforslaget, skal henvises til det samtidigt fremsatte underændringsforslag til L 184, forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri, hvorefter den nuværende bestemmelse i § 54 a i lov om boligbyggeri om støtte til ombygning af store lejligheder og gennemførelse af miljøforbedrende foranstaltninger foreslås forlænget indtil udgangen af 1986 samtidig med, at investeringsrammen foreslås forhøjet med 110 mill. kr. til 220 mill. kr.

Den realkredittekniske og markedsmæssige fremgangsmåde

Det har ved lovforslagets udarbejdelse og i overvejelserne om den praktisk/tekniske fremgangsmåde ved omprioriteringen været afgørende at tilrettelægge fremgangsmåden således, at det søges undgået, at omprioriteringen griber ind i den markedsmæssige kursdannelse på obligationerne.

Den påtænkte fremgangsmåde for omprioriteringen går kort beskrevet ud på, at der åbnes mulighed for, at de realkreditlån (nominallån), der indestår i de berørte ejendomme, også skal kunne indfries ved indlevering af obligationer fra andre serier end dem, der er anvendt ved lånets optagelse, herunder obligationer fra andre institutter. Herved vil ske en udvidelse af antallet af obligationer, der kan anvendes til indfrielsen, hvilket vil åbne mulighed for en bredere placering af indfrielsesopkøbene med mindre kurspåvirkning til følge.

Det er dog tanken, at der i videst muligt omfang skal ske indfrielse med obligationer fra de serier, der har været anvendt ved långivningen, således at anvendelsen af beslægtede obligationer får så ringe et omfang som muligt.

De nye indekslån (IS-lån) til bebyggelserne vil blive ydet på grundlag af udstedelse af sædvanlige IS-obligationer efter reglerne om lån til nybyggeri i lov om indeksregulerede realkreditlån (indekslåneloven). Det er tanken, at lånene skal dække hel eller delvis indfrielse af nominallånenes restgæld, eventuel regulering af reservefondsindskud og i visse tilfælde en vis del af eventuelle terminsrestancer. Der er således tale om at indføre et nyt låneformål.

Da der forudsættes anvendt helt sædvanlige IS-obligationer, kan der opstå udsving med hensyn til løbetiden sammenlignet med restløbetiden på nominallånet, ligesom der kan ske en overskridelse af lånegrænsen på 80 pct., bl.a. fordi IS-lånet skal dække hele restgælden m.v.

Almindelige IS-obligationers maksimale løbetid er 35 ½ år, men løbetiden vil være afhængig af den faktiske prisudvikling. IS-obligationernes løbe-

tid er derfor ikke kendt på forhånd, men i en række tilfælde vil løbetiden afvige fra de indestående nominallåns restløbetid. Da det ikke er hensigtsmæssigt at udstede et antal nye IS-obligationer med andre løbetider end 35 ½ år, idet man alligevel ikke vil kunne ramme de gamle låns løbetider præcist, foreslås det at fastholde de almindelige obligationstyper og acceptere en eventuel forlængelse af løbetiden.

De obligationer, der skal anvendes til indfrielse af nominallånene, vil blive opkøbt ved hjælp af provenuet fra salget af IS-obligationer.

Obligationerne skal opkøbes af realkreditinstitutterne ved omlægninger af porteføljen i institutternes reservefondsbeholdninger. Boligministeren foreslås bemyndiget til at fastsætte, til hvilke kurser opkøbet skal finde sted, og hvor længe institutterne skal ligge med disse obligationer, før de må afhændes, idet formålet som tidligere nævnt er at undgå markedspåvirkninger.

Det er tanken, at de kurser, der vælges, skal afspejle renteniveaet på obligationsmarkedet den 28. september 1984. Det er endvidere tanken at fastsætte, at institutterne skal beholde IS-obligationerne, til kurs 87 er nået, idet det dog vil blive tilladt institutterne at afhænde dem efter 5 år.

Mens det således er op til realkreditinstitutternes skøn i det konkrete tilfælde, hvorvidt man vil yde et IS-lån til omprioritering, pålægges det institutterne i alle tilfælde at opkøbe de IS-obligationer, der udstedes til finansiering af dette låneformål.

Det foreslås, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for indfrielsen af nominallånene, herunder for hvilke obligationer der kan anvendes, og til hvilke kurser indfrielsen skal finde sted, idet det er tanken, at der skal være tale om kurserne på samme tidspunkt, som vælges for IS-obligationernes kurser. En stor del af disse obligationer befinder sig i realkreditinstitutternes reserver, og i det omfang disse kan anvendes til indfrielsen, undgås opkøb på markedet med eventuel kurspåvirkning til følge.

I det omfang indfrielsen imidlertid skal ske med andre obligationer end de, der hører til den pågældende serie, består fortsat det krav, som ejerne af de obligationer, der »modsvares« af de indfriede lån, har mod instituttet. Det må sikres, at disse obligationer ikke falder i værdi, dvs. at der fortsat må være et fuldt tilstrækkeligt sikkerhedsgrundlag for instituttets forpligtelser.

Lovforslaget indeholder regler om dette sikkerhedsgrundlag, hvorved det sikres, at obligationsejernes retsstilling ikke ændres som følge af ompri-

oriteringen. I forhold til bestemmelserne i realkreditloven er der ved lovforslaget sket en omlægning af reserverne, idet en del af pantessikkerheden i en serie erstattes af sikkerhed i de obligationer, der er anvendt til indfrielsen af gamle nominallån i de samspilsramte byggerier. Som led i omlægningen af sikkerhedsgrundlaget foreslås endvidere etableret en supplerende sikkerhed i form af en statsgaranti for opfyldelsen af de »berørte« obligationsejeres krav. Statsgarantien omfatter også debitorer, som er solidarisk ansvarlige med de serier, hvori de omprioriterede ejendomme har lån, således at de ikke belastes med et mere tyngende solidarisk ansvar som følge af omprioriteringen.

Da sikkerheden efter forslaget således er uændret, foreslås indført en bestemmelse, hvorefter obligationsejerne ikke under henvisning til den skete indfrielse kan gøre krav mod realkreditinstituttet.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

Etablering af en særlig boligfond under Boligselskabernes Landsbyggefond

Mulige langsigtede løsninger, der skal give den almennyttige boligsektor bedre mulighed for selv at løse opståede problemer, vil først gradvis kunne forventes at dæmme op for de forhold, som nu giver sig udslag i de akutte problemer. Der vil derfor være behov for, at der foreløbig med henblik på 1985 og 1986 stilles midler til rådighed til løsning af de »samspilsproblemer«, der ikke kan løses gennem omprioritering eller tilførelse af offentlige midler eller ved gældssanering.

Det foreslås derfor, at der oprettes en særlig fond, administreret af Boligselskabernes Landsbyggefond, med det formål at sikre, at der i en overgangsperiode vil være midler til rådighed til løsning af økonomiske og miljømæssige problemer i afdelinger, der ikke direkte falder ind under nærværende lovforslags primære målgruppe.

Disse midler vil ifølge forslaget skulle tilvejebringes af den almennyttige sektor selv gennem bidrag fra afdelinger, der er taget i brug inden den 1. januar 1985. Der vil ifølge forslaget i 1985 og 1986 kunne tilvejebringes i alt ca. 120 mill. kr. De hermed forbundne huslejeforhøjelser vil, da bidragene fordeles mellem alle ca. 400.000 almennyttige boliger, kun blive af meget begrænset størrelse.

Indførelse af bidrag med et provenu af den nævnte størrelsesorden skønnes for en 80 m² lejlighed at give anledning til en årlig huslejestigning på ca. 120 kr. i 1985 og ca. 240 kr. i 1986.

Forslagets finansielle virkninger

Omprioriteringen vil reducere såvel boligafdelingernes kapitaludgifter som de offentlige udgifter til rentesikring og driftssikring. Til gengæld indebærer den øgede belåning med indeksslån også øgede offentlige udgifter til rentebidrag. I nedenstående tabel er anført et skøn over de offentlige besparelser ved en omprioritering af samspilsramte almennyttige bebyggelser indenfor en grænse på i alt 2 mia kr. Skønnet er behæftet med betydelig usikkerhed, især da det er uvist, hvilke konkrete afdelinger, der faktisk omprioriteres. Der er ved beregningerne derfor taget udgangspunkt i de finansielle konsekvenser for samtlige 68 afdelinger, der foreligger oplysninger om, hvorefter der er korrigeret i forhold til reduktionen i omprioriteringsrammen fra 4,3 til 2 mia kr. Da det må påregnes, at omprioriteringen og den individuelle behandling af boligafdelingerne – herunder afgrænsning af hvilke afdelinger, der skal omprioriteres – er tidkrævende, er det forudsat, at omprioriteringen finder sted i et par puljer. Det er tanken, at boligafdelinger, der har særlig store økonomiske problemer omprioriteres umiddelbart efter december termin 1985, medens resten af afdelingerne forudsættes omprioriteret umiddelbart efter juni termin 1986. Såfremt omprioriteringen gennemføres som skitseret, vil der blive tale om offentlige besparelser på ca. 44 mill. kr. i 1986, 38 mill. kr. i 1987, 32 mill. kr. i 1988 og 25 mill. kr. i 1989. De anførte beløbsstørrelser bygger på beregninger foretaget under forudsætning om 5 pct. inflation, en kurs på 81½ for indeksobligationerne og en indfrielse af de eksisterende nominallån til kurser ultimo september 1984.

Skøn over offentlige besparelser ved omprioritering af almennyttige boligafdelinger inden for en ramme på 2 mia kr.*

	1986	1987	1988	1989
Rentesikring minus rentebidrag	41	36	31	25
Driftssikring	3	2	1	0
I alt	44	38	32	25

* Af de offentlige besparelser vedrører hele besparelsen på rentesikring minus rentebidrag staten, mens besparelsen på driftssikring fordeles sig med halvdelen til staten og ¼ til henholdsvis kommunerne og Boligselskabernes Landsbyggefond.

Der kan som nævnt ovenfor i afsnittet om behov for yderligere støtte til visse afdelinger også efter omprioritering fortsat være tale om væsentlige

økonomiske vanskeligheder i en række afdelinger, ligesom enkelte afdelinger med væsentlige økonomiske vanskeligheder ikke med fordel kan omprioriteres. Der er derfor foreslået en samlet ramme for statslån til afdelinger med sådanne særlige problemer på indtil 75 mill. kr., og det er forudsat, at Boligselskabernes Landsbyggefond yder et beløb, der i hvert enkelt tilfælde svarer til statsstøtten.

Den statslige långivning vil blive modsvaret af en tilsvarende reduktion i støtten til nybyggede almennyttige boliger. En maksimal udnyttelse af den foreslåede låneramme vil ved prisniveau januar 1984 indebære en reduktion på indtil ca. 775 lejligheder.

Endvidere er det foreslået, at kommunerne kan yde lån og at dette kan gøres til en betingelse for ydelse af statslån. Det må forudsættes, at kommunerne yder lån, der må forventes ikke helt uvæsentligt vil overstige de kommunale besparelser ved bortfald af driftssikringen ved omprioriteringen. De samlede kommunale udgifter til driftssikring i 1986 kan anslås til ca. 2 mill. kr.

I det omfang fremtidige boligafgiftsstigninger undgås som følge af omprioritering og/eller kapitaltilførsel, eller hvor dette medfører direkte huslejensættelser, vil det – indirekte – betyde besparelser på de offentlige udgifter til individuel boligstøtte. Størrelsesordenen heraf kan imidlertid vanskeligt angives.

Forslagets administrative virkninger

I følge lovforslaget skal ansøgning om tilladelse til omprioritering indsendes til Boligselskabernes Landsbyggefond, som på baggrund af en gennemgang af den enkelte afdelings forhold og efter forhandling med de långivende realkreditinstitutter udarbejder en redegørelse for afdelingens behov for at blive omfattet af bestemmelserne i lovforslaget. Landsbyggefondens fremkommer herefter med en indstilling til den pågældende kommunalbestyrelse og boligministeriet med henblik på en stillingtagen til den enkelte ansøgning.

Retningslinierne for administrationen af ordningen fastlægges efter forhandling mellem landsbyggefondens, realkreditinstitutterne og boligministeriet.

Uanset at langt den største del af det administrative arbejde, der vil være forbundet med behandlingen af ansøgningerne, vil blive foretaget af Boligselskabernes Landsbyggefond, må de enkelte kommuner og især boligministeriet påregne et ikke ubetydeligt merarbejde i den periode, der medgår, indtil alle ansøgninger er færdigbehandlet.

Der vil for boligministeriet udover en konkret stillingtagen til hver af de fremkomne ansøgninger være en betydelig administrativ byrde forbundet med udfærdigelsen af generelle retningslinier, som skal danne grundlag for landsbyggefondens indstilling om ansøgning.

Samlet må det påregnes, at der før administrationen af omprioriteringen er tilendebragt, i boligministeriet vil være behov for yderligere 2 akademiske medarbejdere samt 2 kontorfunktionærer med henblik på sagsbehandling. Stillingerne og udgifterne holdes indenfor det givne personaleloft/udgiftsramme.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Den foreslåede adgang for boligministeren til at tillade omprioritering af en almennyttig boligafdeling forudsætter, at det långivende realkreditinstitut er indstillet herpå, og at der foreligger en detaljeret indstilling fra Boligselskabernes Landsbyggefond om den ansøgte omprioritering, samt at kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen kan tilslutte sig denne. Boligministeren er dog ikke bundet af en sådan indstilling.

Tilladelse til omprioritering kan omfatte hele restgælden eller en del heraf.

Det vil efter forslaget være en grundlæggende betingelse for at kunne opnå tilladelse til omprioritering, at den pågældende afdeling er ramt af så betydelige vanskeligheder, at der er risiko for, at den ikke uden særlige støtteforanstaltninger vil kunne videreføres som almennyttigt byggeri. Ud fra denne forudsætning må udvælgelsen af de boligafdelinger, som kan tillades omprioriteret, ske på baggrund af en konkret vurdering af den enkelte afdelings samlede forhold. Det vil ikke være muligt at fastsætte enkle og objektive kriterier for udvælgelsen af de enkelte afdelinger, men udvælgelsen må som nævnt ske på grundlag af en samlet vurdering af den enkelte afdelings forhold. Ved denne vurdering, der ifølge forslaget skal foretages under hensyntagen til forholdene i andre tilsvarende bebyggelser i området, skal der lægges vægt navnlig på afdelingens

- *udlejningssituation*, heri indgår andelen af ledige lejligheder, hvor lang tid ledigheden har varet, det gennemsnitlige, årlige antal fraflytninger samt træghed ved genudlejningen,
- *økonomiske vanskeligheder*, herunder størrelsen af det opsamlede og løbende driftsunderskud og muligheden for dettes afvikling ved boligafgiftsforhøjelser uden derved at forårsage eller forøge

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.

Såfremt indekslån tillades optaget til dækning af aktuelle restancer eller til nedsættelse af beboerindskud, reduceres et eventuelt behov for ekstraordinær kapitaltilførsel til disse afdelinger tilsvarende.

Kursændringer i forhold til den oprindelige prioritering af afdelingen, eventuel omprioritering af indekstænde byggeskadelån samt adgangen til at indekstænde restancer kan bevirke, at de nye IS-lån i flere tilfælde kan overskride realkreditlovens lånegrænse på 80 pct. af ejendomsværdien. Det foreslås derfor, at boligministeren samtidig med omprioriteringstilladelsen kan tillade en overskridelse af lånegrænsen. I henhold til lovforslagets § 3 kan der ligeledes gives statsgaranti i disse tilfælde, jf. bemærkningerne til § 3.

Det er efter forslaget op til realkreditinstitutternes skøn i det konkrete tilfælde at afgøre, hvorvidt det pågældende institut vil yde et IS-lån til omprioritering, men det pålægges institutterne i alle tilfælde at opkøbe de IS-obligationer, der udstedes til finansiering af dette låneformål.

Med henblik på at undgå markedspåvirkninger foreslås boligministeren bemyndiget til at fastsætte, til hvilke kurser opkøbet skal finde sted, og hvor længe institutterne skal ligge inde med disse obligationer, før de må afhændes.

Til § 3

Ifølge lovforslaget kan der ydes offentlig støtte til de optagne indekslån i form af rentebidrag og statsgaranti efter tilsvarende regler, som gælder for rentebidrag og statsgaranti til nyt, almennyttigt boligbyggeri. Efter omprioriteringen vil statsgarantien således dække et beløb, der svarer til garantiens beløbsmæssige omfang før omprioritering med tillæg af eventuelle indeksfinansierede restancer.

Den kommunale regarantiforpligtelse vil efter de gældende regler for indekslån skulle udgøre halvdelen af statens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Af praktisk/administrative årsager foreslås reglerne om den kommunale regaranti fastsat efter ensartede retningslinier, uanset at regarantien for lån fra før boligbyggeriloven af 1975 som følge af de dagældende regler om kommunal regaranti udgør henholdsvis 4, 5 eller 10 pct. af ejendommens værdi.

Til § 4

Ydelse af rentesikring og statsgaranti vedrørende de indfrielede lån ophører automatisk med virkning fra indfrielsen. Det foreslås, at også ydelse af

driftssikring bortfalder forholdsvis ved indfrielse af nominallån. Såvel rentesikring som driftssikring udbetales kvartalsvis bagud, og der skal derfor ved sidste udbetaling ske en beregning af den endelige rentesikrings- og driftssikringsydelse på grundlag af indfrielsesdatoen.

Til § 5

Den økonomiske besparelse, den enkelte afdeling opnår ved omprioriteringen, udgør dels nedsættelsen af de årlige kapitaludgifter med fradrag af eventuel bortfaldet rentesikring og driftssikring, dels værdien af, at indekslånet er afdragsfrit den første termin efter lånets optagelse. Denne besparelse tilvejebringer den økonomiske mulighed for, at afdelingen bringes ud af de øjeblikkelige vanskeligheder, hvilket er baggrunden for nærværende lovforslag.

Ifølge forslaget skal denne reduktion af afdelingens kapitaludgifter efter boligministerens nærmere bestemmelse anvendes til økonomisk og teknisk genopretning af afdelingen. Der vil på baggrund af den vurdering af afdelingens forhold, der foretages ved afgørelsen af, om afdelingen kan tillades omprioriteret, blive taget stilling til anvendelsen, som – afhængig af besparelsens størrelse og en prioritering af afdelingens behov – vil kunne anvendes til et eller flere af følgende formål

- nedbringelse af opsamlet driftsunderskud i det omfang, dette ikke uden vanskeligheder vil kunne afvikles over driften,
- retablering af balanceløse,
- retablering af henlæggelser til tekniske fornyelser og hovedstandsættelse, i det omfang de nuværende henlæggelser efter en konkret vurdering af ejendommens vedligeholdelsestilstand samt installationernes restlevetid og forventede genanskaffelsespriser må anses for utilstrækkelige til at få afdelingen bragt i en rimelig stand,
- finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt miljøforbedrende foranstaltninger med henblik på opretning af nedslidte og ikke velfungerende bebyggelser,
- nedsættelse af boligafgiften, såfremt dennes størrelse i væsentligt omfang vanskeliggør udlejningen. En eventuel nedsættelse af boligafgiften må ske under hensyn til lejeniveauet i tilsvarende afdelinger i området, og der må herved lægges vægt på, at en nedsættelse af boligafgiften ikke må kunne medvirke til, at den pågældende afdelings problemer flyttes til andre bebyggelser i området, samt

F.t.l. vedr. visse almennyttige boligafdelinger m.m.

- nedsættelse af beboerindskud. Der vil som nævnt i bemærkningerne til § 2 kun blive tale om nedsættelse af beboerindskud i særlige tilfælde.

Til § 6

Det er som nævnt i de almindelige bemærkninger tanken, at der i så stor udstrækning som muligt søges gennemført indfrielse af de indestående nominallån ved hjælp af især den del af de til serien hørende obligationer, som befinder sig i institutternes reserver. Da disse imidlertid ikke vil være tilstrækkelige, foreslås herudover, at nominallånene også skal kunne indfries med obligationer, der ikke er af samme serie, aldersafdeling eller rentefod som de obligationer, hvormed lånet er effektueret. Bestemmelsens generelle ordlyd indebærer, at nominallånet også vil kunne indfries med andre institutters obligationer.

Disse forhold vil blive uddybet i en bekendtgørelse, der bl.a. skal indeholde betingelserne for at anvende andre obligationer. Disse betingelser skal sikre,

- at de indfriende obligationer har nogenlunde samme slutterminer som de gamle,
- at de indfriende obligationer (eller obligationer, der senere træder i stedet herfor) har et afkast, der er tilstrækkeligt til at dække rente og udtrækning på de gamle låns obligationer samt indskud til reservefonden for serien som før indfrielsen af lån, jfr. forslaget § 7, stk. 2 og 3.

Til § 7

I det omfang indfrielse vil ske på normal vis med »de rigtige« obligationer, f.eks. fra institutternes egne reserver, opstår der ikke problemer i relation til ejerne af obligationer i de pågældende serier, da den cirkulerende obligationsmasse reduceres tilsvarende.

Er der derimod tale om indfrielse med obligationer fra andre serier (eventuelt fra andre institutter), forrykkes balancen mellem cirkulerende obligationer i en serie og de tilhørende pantebreve. Antallet af pantebreve reduceres nemlig som følge af de indfrieede lån, men der kan ikke ske tilsvarende udtrækning af obligationer.

Ved den påtænkte fremgangsmåde for omprioriteringen vil der således ske en fravigelse af realkreditlovens balanceprincip i § 20. Obligationernes pålydende modsvares ikke længere af restgælden på nominallånene i de omhandlede afdelinger, da disse lån er indfriet med »forkerte« obligationer.

Det oprindelige pantebrev mellem realkreditinstituttet og den almennyttige afdeling er afløst og erstattet af et nyt pantebrev, der alene vedrører det nye indekslån. Da indtægterne på det indfrieede lån således er faldet bort, må obligationsejerne i serien sikres på anden vis. Dette vil ifølge den foreslåede model for omprioriteringen ske ved, at de indfriende obligationer (fra andre serier), eller obligationer, der senere har erstattet disse vil indgå som en del af det fremtidige sikkerhedsgrundlag i realkreditinstituttet. Indtægterne på disse obligationer skal svare til de indtægter, som realkreditinstituttet ville have haft på de lån, der er blevet indfriet, herunder indskud til reservefond.

Ejerne af obligationer i den pågældende serie har altså ikke længere sikkerhed for deres krav i det oprindelige antal pantsatte ejendomme, men i det reducerede antal ejendomme i serien *samt* i den obligationsbeholdning, der udgøres af de indfriende obligationer (eller erstattende obligationer). Hertil kommer naturligvis sikkerheden fra instituttets reserver, idet realkreditinstituttet hæfter for kravet med samtlige reserver, dvs. seriens egen reservefond, andre seriers reservefonde i tilfælde af solidarisk hæftelse med disse, samt de fælles reserver i form af generalreservefonden.

Der skal således fortsat opbygges reserver i sædvanligt omfang, uanset at en del lån i serien indfries efter de foreslåede regler.

Endelig er der jo fortsat solidarisk hæftelse for låntagere i serien og muligvis med låntagere i andre serier, afhængig af serievilkårene.

Den foreslåede omprioritering indebærer altså en omlægning af sikkerhedsgrundlaget som følge af fravigelsen af balanceprincippet, men der er ikke tale om en kvalitativ ændring af sikkerheden, da der samtidig foreslås indført en statsgaranti. Pantessikkerheden i låntagernes ejendomme er reduceret, men til gengæld erstattet af et antal obligationer, dvs. et krav rettet direkte mod realkreditinstituttet, der hæfter fuldt ud herfor.

Efter den foreslåede bestemmelse får institutterne adgang til senere at udskifte de obligationer, der har været anvendt til indfrielsen, ud fra almindelige porteføljemæssige overvejelser. Denne adgang modsvares af bestemmelsen i § 7, stk. 3, hvorefter boligministeren bl.a. ud fra sikkerhedsmæssige overvejelser kan fastsætte nærmere regler for instituttets opfyldelse af forpligtelserne og deres administration af ordningen.

Det vil i en bekendtgørelse ligeledes blive fastsat, at de indfriende obligationer (eller obligationer, der senere træder i stedet for disse) regnskabsmæssigt skal holdes adskilt fra instituttets aktiver i

øvrigt, og at institutterne hvert år skal foretage en særskilt opgørelse over lån, der indfries efter disse bestemmelser, således at det af opgørelsen fremgår, at indtægterne på de indfriende obligationer over en nærmere angiven periode svarer til de indtægter, instituttet ville have haft på de indfrieede lån.

Det er ikke tanken, at de indfriende obligationer skal deles ud på de enkelte serier som selvstændige reservefonde, men obligationerne skal danne et samlet fælles supplerende grundlag for sikkerheden.

Det fremgår af forslaget § 7, stk. 2, at indtægterne på de obligationer, der ligger i denne obligationsbeholdning i instituttet, skal svare til de indtægter, som instituttet ville have haft på de indfrieede lån, og det vil sige, at obligationsbeholdningen kun kan reduceres i takt med den amortisering, som lånene ville have haft. Beholdningen kan således ikke anvendes til at dække tab i en serie, før end alle andre reserver er opbrugt for denne serie, incl. opkrævning af ekstraordinære reservefondsbidrag som led i det solidariske ansvar. I realiteten betyder det, at den til sikkerhed liggende obligationsbeholdning kun kan bringes i anvendelse i tilfælde af en konkurssituation for instituttet.

Som et led i omlægningen af sikkerhedsgrundlaget foreslås etableret en supplerende sikkerhed i form af en statsgaranti for, at realkreditinstituttet får de ydelser (incl. reservefonds- og administrationsbidrag), som skulle være betalt af låntagere, hvis lån er indfriet. Endvidere skal garantien betyde, at staten skal betale en forholdsvis del af et evt. ekstraordinært reservefondsbidrag, der opkræves som led i det solidariske ansvar. Det er således tanken, at staten skal dække det solidariske ansvar, som ellers efter institutternes praksis ville være blevet dækket af låntagerne for de indfrieede lån.

Til § 8

Beregninger for en række nødlidende, almennyttige boligafdelinger over konsekvenserne af en omprioritering til indeksslån viser, at der uanset omprioritering vil være et begrænset antal afdelinger, hvis videreførelse som almennyttigt byggeri fortsat vil kunne være truet. Der er tale om afdelinger, som vil have behov for en betragtelig nedsættelse af driftsudgifterne for herved at kunne nedbringe opsamlede driftsunderskud, retablere henlæggelser, finansiere påkrævede investeringer og/eller nedsætte boligafgiften, men hvor besparelsen ved omprioriteringen vil være utilstrækkelig, navnlig fordi afdelingen mister driftssikring og el-

ler i sin tid blev prioriteret ved et væsentligt lavere kursniveau end på omprioriteringstidspunktet. Hertil kommer, at det må påregnes, at et begrænset antal almennyttige boligafdelinger med væsentlige økonomiske vanskeligheder ikke med fordel vil kunne omprioriteres til indeksslån.

Med det formål at sikre sådanne boligafdelingers fortsatte beståen som almennyttigt byggeri foreslås det, at der skabes hjemmel til at yde en særlig støtte til disse afdelinger. Denne støtte foreslås ydet i form af lån fra Boligselskabernes Landsbyggefond. Midlerne hertil tilvejebringes som nævnt i bemærkningerne til §§ 9-11 dels af fonden selv dels ved lån fra stat og kommuner. Det forudsættes endvidere, at de realkreditinstitutter, der har ydet lån til de nødstedte afdelinger, og som kan imødesæ tab, hvis afdelingerne ikke tilføres den nødvendige kapital til at sikre deres videreførelse, inden for realkreditlovgivningen på forskellig vis vil kunne medvirke økonomisk i et sådant omfang, at dette står i rimeligt forhold til deres tabsrisiko.

Støtten fra landsbyggefonden foreslås ydet i form af lån på vilkår, der svarer til landsbyggefondens udlån til nyt, almennyttigt boligbyggeri. Som det er nævnt under de almindelige bemærkninger, kan omfanget af behovet for denne særlige kapitaltilførsel til nogle afdelinger ikke nærmere angives. Behovet vil afhænge af såvel de konkrete vurderinger af de pågældende afdelingers forhold som af den faktiske besparelse ved en eventuel omprioritering. Som det er nævnt i de almindelige bemærkninger, foreslås, at der fra staten og landsbyggefonden i direkte lån stilles indtil 150 mill. kr. til rådighed til løsning af disse opgaver, fordelt med 75 mill. kr. til hver.

Ifølge forslaget skal denne støtte anvendes efter samme retningslinier som omprioriteringsbesparelsen. Der vil derfor på baggrund af den vurdering af afdelingens forhold, der foretages ved afgørelsen af, om afdelingen skal omprioriteres, blive taget stilling til såvel anvendelsen af en eventuel omprioriteringsgevinst som til behovet for en eventuel kontant kapitaltilførsel med henblik på anvendelse til de formål, der er nævnt i bemærkningerne til § 5.

Til §§ 9, 10 og 11

Ifølge lovforslaget tilvejebringes landsbyggefondens udlånsmidler til afdelinger, der uanset omprioritering fortsat er nødlidende, ved fondens egne midler og ved statslån samt - i et vist omfang - tillige ved kommunelån. I hovedstadsområdet re-

funderes halvdelen af en kommunes lån af hovedstadsrådet.

Landsbyggefondens andel af udlånsmidlerne tilvejebringes af den del af fondens midler, hvortil almennyttige boligselskaber ikke har fortrinsret i henhold til lov om boligbyggeri, dvs fondens såkaldte frie midler og den fælles moderniseringsfond. Midlerne fra moderniseringsfonden kan dog alene anvendes til finansiering af de arbejder, som er nævnt i boligbyggerilovens § 38, stk. 2, nr. 1, til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder samt til miljøforbedrende foranstaltninger, jfr. herved det fremsatte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri (L 184).

Det bemærkes, at fondens frie midler allerede efter de nugældende regler i vid udstrækning skal anvendes til den her omhandlede type afdelinger. Således skal $\frac{2}{3}$ af fondens frie midler i henhold til boligbyggerilovens § 37 anvendes til lån til afdelinger, der enten har, eller som – fx på grund af afvikling af driftsunderskud – må forudses at få alvorlige udlejningsvanskeligheder.

Statslån til fonden til videreudlån til nødlidende afdelinger foreslås ydet med indtil 75 mill. kr., efter tilsvarende regler som gælder for statslån (grundkapital) til nyt, almennyttigt byggeri. Den statslige udgift vil blive modsvaret af en kompenserende besparelse på kontoen for nyt, almennyttigt byggeri. Det vil være en forudsætning for ydelse af statslån, at landsbyggefondens yder et tilsvarende beløb til den pågældende afdeling.

Det foreslås, at statslån til den enkelte afdeling kan gøres betinget af, at beliggenhedskommunen bidrager til løsningen af afdelingens økonomiske vanskeligheder, eventuelt i form af kommunelån efter tilsvarende regler som ved kommunale lån til nyt, almennyttigt boligbyggeri.

Det foreslås endvidere, at statslån kan gøres betinget af, at boligselskabet bidrager til kapitaltilførslen ved anvendelse af midler fra selskabets dispositionsfond og/eller frie egenkapital.

Til § 12

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås, at den almennyttige sektor selv tilvejebringer midler, der primært kan tilføres de afdelinger, der hverken omprioriteres eller modtager støtte i medfør af lovforslagets kap. 3. Det drejer sig om støtte til afdelinger, der har et – omend mindre akut – behov for en kapitaltilførsel til løsning af »samspilsproblemer«.

Landsbyggefondens økonomiske mulighed for i 1985 og 1986 at hjælpe disse afdelinger gennem

driftsstøtte efter de nugældende regler vil blive mindsket som følge af, at landsbyggefondens ifølge forslaget kap. 3 skal afsætte indtil 75 mill. kr. som led i den støtte, der skal ydes til de hårdest ramte afdelinger. Den foreslåede fondsdannelse vil iøvrigt supplere den mulighed som landsbyggefondens og kommunerne har efter lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri og statsstøttede kollegier til at yde driftsstøtte til afdelinger med konstaterede eller forventede udlejningsvanskeligheder.

Midlerne til den mellemfristede løsning opsamles i en særlig boligfond under Boligselskabernes Landsbyggefond.

For at begrænse lejestigningerne mest muligt i det eksisterende byggeri foreslås, at bidragene fordeles på samtlige boligafdelinger, der er taget i brug før 1. januar 1985.

Indbetalinger skal ifølge forslaget foretages i 2. halvår i 1985 og i 1986 med henholdsvis 1,50 kr. og 3 kr. pr. m² bruttoetageboligareal. Der påregnes herved indbetalt ca. 40 mill. kr. i 1985 og ca. 80 mill. kr. i 1986.

Boligselskabernes Landsbyggefond vil efter tilsvarende regler, som gælder for de nuværende pligtmæssige bidrag, kunne bevilge fritagelse for indbetaling til afdelinger, der i forvejen er omfattet af særlige støtteforanstaltninger, og som ikke må antages at kunne belastes med disse indbetalinger.

Med henblik på at sikre en jævn opkrævning af beløbet foreslås, at boligselskaberne uanset de almindelige varslingsregler skal kunne varsle de nødvendige lejeforhøjelser til ikrafttræden pr. 1. juli 1985.

Til § 13

De midler, i alt ca. 120 mill. kr., der i 1985 og 1986 vil blive opsamlet i den foreslåede boligfond, vil efter Boligselskabernes Landsbyggefondens skøn kunne udlånes til de afdelinger, der i overgangsperioden – dvs indtil de i de almindelige bemærkninger omtalte langsigtede løsninger kan få virkning – har behov for en kapitaltilførsel for at afhjælpe problemer i afdelingen. Der tænkes herved først og fremmest på afvikling af driftsunderskud, der ikke på normal vis må antages at ville kunne afvikles over driften i løbet af en 5–10 årig periode, retablering af balanceløse, retablering af henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer og hovedistandsættelse, finansiering af nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt miljøforbedrende foranstaltninger, alt med det formål at gøre bebyggelsen økonomisk sund og

mere attraktiv for derved at sikre fuld udlejning og fastholden af lejere i en normal boperiode.

Ifølge forslaget er der tale om rentefrie lån, hvor tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter lånets udbetaling.

Til § 14

De foreslåede regler om selskabets indbetaling til landsbyggefonden svarer til reglerne om indbetaling af pligtmæssige bidrag til fonden i § 26 i lov om boligbyggeri.

Til §§ 15 og 16

Tilsvarende forvaltningsbestemmelser findes i lov om boligbyggeri og i lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri og statsstøttede kollegier.

Til § 17

Ifølge § 20 i lov om realkreditinstitutter skal de i en serie cirkulerende obligationer være dækket af låntagerens pantebreve til et beløb, der mindst svarer til obligationernes pålydende værdi. Dette er det såkaldte balanceprincip, der efter § 20 kan tillades fraveget ved en series åbning, jfr. realkreditlovens § 17, stk. 1. Der er således ikke hjemmel til at fravige balanceprincippet med henblik på den nu foreslåede omprioriteringsordning, og det er derfor nødvendigt at søge realkreditloven ændret, således at der dér skabes hjemmel til fravigelsen.

Ifølge realkreditlovens § 23 beregnes reservekravet i forhold til pantebrevsrestgælden, men hvor balancekravet opretholdes, er det uden betydning om reserverne beregnes i forhold til pantebrevsrestgæld eller obligationsrestgæld, da disse balancerer. Ved den foreslåede ordning fraviger man imidlertid balanceprincippet, og man har derfor

fundet det rigtigst at foretage en udtrykkelig ændring af realkreditloven, hvorved opnås, at reservekravet fastholdes i uændret omfang.

Af administrative grunde foreslås realkreditloven ændret ved § 17 i nærværende lovforslag. Ændringen vil snarest efter vedtagelsen blive indarbejdet i realkreditloven i form af en lovbekendtgørelse.

Den foreslåede ændring af realkreditlovens § 23, stk. 1, er en konsekvens af forslaget om at ændre § 20 i samme lov.

Til § 18

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 1985 for hurtigst muligt at kunne iværksætte de foreslåede støtteforanstaltninger.

Til § 19

Efter bestemmelsen vil ejerne af obligationer og andre rettighedshavere i de serier, hvori der er sket indfrielse af lån med »forkerte« obligationer, ikke kunne gøre krav gældende mod et realkreditinstitut med henvisning til en sådan indfrielse af lån i serien.

Denne bestemmelse er bl.a. indsat af hensyn til institutternes administration og skal ses på baggrund af bestemmelsen om en statsgaranti i § 7, der indebærer, at der fortsat er den samme grad af sikkerhed for obligationsejernes krav. Der henvises til bemærkningerne til § 7.

Til § 20

Den foreslåede lovgivning vil ligesom lov om boligbyggeri ikke omfatte Færøerne og Grønland.

Dog gælder realkreditloven for Færøerne, og derfor skal § 17, der er en ændring af realkreditloven, ligeledes gælde for Færøerne. Efter realkreditlovens § 28 kan loven dog fraviges ved långivning på Færøerne.