

Til lovforslag nr. L 90. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 2. april 1991

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri, realkreditlov og lov nr. 138 af 7. marts 1990 om ændring af forskellige lovbestemmelser

(Kvoter for 1991. Ændret finansiering af byggeskader m.v. Ændrede regler om vedtægterne for Boligselskabernes Landsbyggefond. Begrænsning af driftsudgifterne. Uddelegering til kommunerne af behandlingen af den enkelte støttesag m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt. Nogle af udvalgets spørgsmål og boligministerens svar herpå optrykkes som bilag til betænkningen.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra:

A og G Consult,
Boligselskabernes Landsforening og
Lejernes Landsorganisation.

Der er af boligministeren stillet ændringsforslag, hvorom der henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *mindretal* (udvalget med undtagelse af Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis og Fremskridtspartiets medlemmer) lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* inden for mindretallet (Centrum-Demokraternes medlem af udvalget) ønsker at udtale følgende:

Mindretallet er uanset visse betænkeligheder indstillet på at stemme for lovforslaget. Såfremt det i løbet af et par år viser sig, at omlægningen af reglerne for byggeskadefinansiering indebærer en voldsom stigning i huslejeniveauet, forbeholder man sig dog ret til at tage spørgsmålet

op igen med henblik på at rette op på den skete udvikling.

Et *andet mindretal* (Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et flertal inden for mindretallet (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) udtaler i øvrigt følgende:

Lovforslaget er ikke bare politisk uacceptabelt, men teknisk set det rene makværk. Socialdemokratiet har under udvalgsbehandlingen forsøgt at få belyst lovforslagets konsekvenser på en række punkter, men det har været umuligt at få præcise svar fra boligministeren, hvilket illustrerer lovforslagets karakter. Tværtimod har man forsøgt at skjule de reelle konsekvenser af lovforslaget.

Socialdemokratiet vender sig skarpt imod regeringens forslag om beskæring af rammebeløbet. Trods gentagne opfordringer fra den almennyttige boligsektor til forhandling om mulighederne for at bygge billigere, som boligministeren selv fremhævede ved første behandling af lovforslaget, har regeringen ignoreret dette og blot fastholdt en nedskæring af rammebeløbet med 5 pct. uden i øvrigt at ændre ved udbudsbetingelser m.v. Det er negativ bo-

ligpolitik, som Socialdemokratiet tager skarpt afstand fra. Resultatet vil blive dårligere kvalitet, og det er totalt uforståeligt, at regeringen overhovedet ikke ønsker at forhandle om dette.

Et af de områder, hvor det ikke har været muligt at få klart svar, er den totale omlægning af byggeskadeudbedringen til Landsbyggefond. Socialdemokratiet har klart udtrykt frygt for, at det fører til huslejstigninger. Stik imod regeringens mange løfter i valgkampen om, at ingen ejere eller lejere ville opleve stigende huslejer, hverken brutto eller netto, har det ikke været muligt at få svar på, hvad konsekvenserne bliver, herunder om resultatet vil være en udskydelse af påtrængende vedligeholdelsesarbejder. Sandheden er vel, at man udmærket ved, at resultatet bliver huslejstigninger, men det skal forties.

Et tredje forhold er, at man vil begrænse stigningen i driftsudgifterne med 2 pct. Argumentet er, at det vil føre til besparelser på boligstøtten. Det er et direkte og usmageligt indgreb i beboerdemokratiet, og hertil kommer, at besparelsen på boligstøtten er udokumenteret.

Alt i alt er lovforslaget ubrugeligt. Man kan bl.a. frygte, at forsøgsbyggeriet, som har givet positive virkninger for byggeeksport m.v., vil bortfalde, når den almennyttige boligsektor fremover selv skal finansiere eventuelle byggeskader m.v.

Socialdemokratiet indbød ved lovforslagets første behandling til forhandlinger om lovforslaget. Socialdemokratiet har overhovedet ikke været inddraget. Boligministeren har åbenbart blot ønsket et flertal uanset størrelse for lovforslaget og ikke ønsket forhandlinger, hverken med den almennyttige boligsektor eller med andre partier end dem, der blot har accepteret lovforslaget, som det blev fremsat.

Det fører ikke til den brede enighed om boligpolitikken, som er ønskelig, og det beklager vi i Socialdemokratiet.

Et tredje mindretal (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag ved 2. behandling.

Ændringsforslag

Af *boligministeren*, tiltrådt af et mindretal (udvalget med undtagelse af S, SF og FP):

Til § 1

1) Efter nr. 2 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 6, stk. 2, 3. pkt., ændres »jf. § 41, stk. 1.« til: »jf. § 38, stk. 1.««

2) Efter nr. 60 indsættes som nye numre:

»02. I § 73 b, stk. 6, udgår »samt garanti«, og »§§ 72 b og 72 c« ændres til: »§ 72 c«.

03. I § 73 b indsættes efter stk. 6 som nyt stk. 7:

»Stk. 7. Statsgaranti kan ydes for den del af indekslånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi. Det er en forudsætning for statens garanti, at kommunalbestyrelsen påtager sig forpligtelse til at godtgøre staten halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Garantien beregnes efter reglerne i § 72 b, stk. 1, 2. og 3. pkt.«

Stk. 7-10 bliver herefter stk. 8-11.

04. I § 73 b, stk. 7, 9 og 10, der bliver stk. 8, 10 og 11, ændres »stk. 8« til: »stk. 9.««

Til § 2

3) I den under nr. 2 foreslåede affattelse af § 30, stk. 4, udgår i 2. pkt. ordene »og Boligselskabernes Landsbyggefond«.

4) I den under nr. 5 foreslåede affattelse af § 31, stk. 5, udgår i 2. pkt. ordene »og kommunalbestyrelsen«.

5) I den under nr. 8 foreslåede § 32 a udgår i 2. pkt. ordene »og Byggeskade-fonden«.

Til § 4

6) I stk. 2 ændres »1. april« til: »15. april«.

Bemærkninger

Til nr. 1

Der er alene tale om en konsekvensrettelse, idet § 41 er ophævet ved ikrafttrædelsen af lov nr. 248 af 25. april 1990 og reglen om Landsbyggefondens indståelse for tab for afdelingsmidler samtidig er overført til § 38, stk. 1.

Til nr. 2 og 4

Der er tale om ændringer med det sigte at tilvejebringe fuldstændig overensstemmelse mellem reglerne for den statslige garanti, og dermed den kommunale regaranti, i boligbyggeri-loven og realkreditloven.

Til nr. 3 og 5

Ændringsforslagene præciserer, at realkreditinstituttet kun skal sikre sig garanti hos kommunalbestyrelsen inden udbetaling af indekslån til dækning af byggeskader.

Den indbyrdes fordeling af garantiforpligtelsen mellem kommunen og Boligselskabernes Landsbyggefond – eller mellem kommunen og Byggeskadefonden – er uden betydning for realkreditinstituttet og foreslås derfor kun medtaget i den del af lovforslaget, der angår boligbyggeriloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 14 og 33.

Til nr. 6

Ændringsforslaget skyldes, at lovforslaget ikke har kunnet færdigbehandles inden den 1. april 1991.

Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)

Grete Schødts (S) Else Marie Mortensen (S) Holger K. Nielsen (SF) Pelle Voigt (SF)

Sonja Albrink (CD) Pernille Sams (KF) Aagaard (KF) Eva Møller (KF) Mejdahl (V)

Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm. Jørgen Estrup (RV)

Lysholm Christensen (KRF)

Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes besvarelse heraf

Spørgsmål 3:

Hvilken indflydelse får den foreslåede omlægning af byggeskadefinansieringen for huslejeniveauet i almennyttige boliger.

Svar:

Finansieringsomlægningen indebærer, at byggeskader finansieres med indekslån på 100 pct. af omkostningerne. Efter gældende regler yder kommunen en »grundkapital« på 4 pct. af omkostningerne, mens 96 pct. finansieres med indekslån.

Omlægningen indebærer alt andet lige en meget begrænset forøgelse af beboernes løbende ydelser i de bebyggelser, hvor der afhjælpes byggeskader. Den såkaldte beboerprocent, der angiver beboernes ydelse (i procent af den regulerede hovedstol) i den termin, hvor første afdrag betales, er således nedsat fra 1,925 pct. (af 96 pct. af omkostningerne) til 1,915 pct. (af 100 pct. af omkostningerne) svarende til beboerprocenten for nybyggeri. Endvidere bortfalder statens såkaldte promillegebyr på 4,5 promille.

Samlet betyder disse omlægninger en meget begrænset forhøjelse af beboernes udgifter til byggeskadeudbedringer af deres boliger.

Byggeskadeudbedringer kan koste alt fra nogle få tusinde kroner til godt 250.000 kr. pr. bolig. En byggeskade på 250.000 kr. vil efter de gældende regler betyde en månedlig lejestigning på 770 kr. (første termin dagskurs 73). Efter forslaget bliver den tilsvarende månedlige lejestigning 795 kr., altså 25 kr. mere.

Boligministeriets skøn over de gennemsnitlige byggeskadeomkostninger i den dyrere ende ligger dog i intervallet 100.000–250.000 kr. pr. bolig. Det betyder, at lejestigningerne maksimalt vil blive 10–25 kr. højere pr. måned pr. bolig end efter de gældende regler.

Med hensyn til de øvrige almennyttige boliger, dvs. de boliger, der ikke får udbedret byggeskader, er der umiddelbart ingen huslejekonsekvenser af den foreslåede omlægning.

På det længere sigt afhænger huslejekonsekvenserne af, i hvilket omfang det bliver nødvendigt for Landsbyggefonden at finansiere støtten ved at pålægge byggerierne fra 1970 til 1986 indbetalinger og/eller begrænse trækken fra afdelingerne på trækningsrettigheden og lånemuligheder til moderniseringer.

I hvilket omfang dette engang i fremtiden overhovedet bliver nødvendigt vil først og fremmest afhænge af, hvor mange byggeskader der skal afhjælpes. I betragtning af, at man siden 1979 har udbedret (og støttet) byggeskader for over 8 mia. kr., må det påregnes, at langt de fleste af 1960'ernes og 70'ernes byggeskader nu er klaret, og der ventes derfor at være begrænsede skader tilbage i det byggeri fra 1970 til 1986, som ordningen omfatter, bl.a. også når der henses til, at der er tale om forholdsmæssigt meget byggeri, der er opført efter, at indsatsen for at forebygge skader i slutningen af 1970'erne og fremad er blevet kraftigt forøget. I samme retning trækker den kraftige forøgelse af den andel af byggeriet, der udføres af tæt-lavt byggeri med begrænset lejlighedsantal, der for alvor slog igennem i 2. halvdel af 1970'erne, og som har præget det almennyttige byggeri siden. Der er således gode grunde til at antage, at den foreslåede ordning vil få meget begrænsede huslejekonsekvenser for almennyttige boliger, ikke blot på det kortere, men også på det lidt længere sigt, jf. i øvrigt svaret på spørgsmål 6.

Spørgsmål 13:

Efter lovforslaget kan fonden påligne nye pligtbidrag til byggerier fra perioden 1970–1986. Finder ministeren, at disse årgange almennyttigt byggeri har et sådant lejeniveau m.v., at ekstraordinære bidrag kan pålignes uden problemer?

Svar:

Idet jeg henviser til min besvarelse af spørgsmål 3, 6 og 10, skal jeg igen pointere, at jeg går

ud fra, at det ikke bliver nødvendigt for landsbyggefonden at opkræve bidrag hos lejerne i de nævnte byggerier.

Huslejeniveauet i 1970-1986-byggeriet ligger pr. 1.1.1990 for hovedstadsområdet på ca. 470 kr./m² og i det øvrige land på ca. 410 kr./m² (samlet ca. 435 kr./m², mens huslejeniveauet for det nyeste almennyttige byggeri ligger på 550 kr./m²).

Såfremt lejerne pålægges det pligtmæssige bidrag på 14,40 kr., vil huslejen altså i gennemsnit stige med godt 3 pct.

En sådan lejestigning vil byggeriet efter min opfattelse i påkommende tilfælde kunne klare uden væsentlige problemer.

Spørgsmål 24:

Vil ministeren indhente oplysninger om størrelsen af licitationstilbud for et udsnit af konkrete sager i Københavnsområdet inkl. Københavns Kommune, Århus Kommune og Odense Kommune. Oplysningerne bedes opstillet således, at de er sammenlignelige med det for den enkelte sag godkendte rammebeløb.

Svar:

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 8 har Boligministeriet intet kendskab til licitationstilbuddene i de konkrete sager vedrørende opførelse af støttet boligbyggeri, og disse vil

næppe kunne fremskaffes inden for en rimelig tidshorison, blandt andet da det vil være begrænset, hvad de enkelte kommuner ligger inde med af oplysninger herom.

Spørgsmål 27:

Vil lovforslaget indebære, at der bliver færre midler til rådighed til afdelinger og selskaber til opretning m.v., og vil dette indebære ekstraordinære eller højere huslejer end hidtil?

Svar:

I det omfang landsbyggefonden finansierer byggeskadeudbedringer ved midler fra den fælles moderniseringsfond eller ved en begrænsning af de enkelte selskabers trækingsret, vil der i princippet blive tilsvarende færre midler til rådighed til moderniseringer m.v.

Af min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 25 af 15.3.1991 fremgår det, at der kan komme indirekte huslejestigninger i det almennyttige byggeri, såfremt der alligevel gennemføres forbedringsarbejder, der ikke som tidligere kan opnå tilskud fra landsbyggefonden. I de fleste tilfælde bliver der formentlig nok tale om, at sådanne arbejder blot udskydes, indtil de kan opnå tilskud. Jeg finder det derfor fortsat ikke sandsynligt, at der skulle blive tale om mærkbare huslejestigninger.

Til lovforslag nr. L 90. Ændringsforslag stillet den 3. april 1991 uden for betænkningen

Ændringsforslag

til 2. behandling af

Forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri, realkreditlov og lov nr. 138 af 7. marts 1990 om ændring af forskellige lovbestemmelser

(Kvoter for 1991. Ændret finansiering af byggeskader m.v. Ændrede regler om vedtægterne for Boligselskabernes Landsbyggefond. Begrænsning af driftsudgifterne. Uddelegering til kommunerne af behandlingen af den enkelte støttesag m.v.)

Af boligministeren:

Til § 4

7) *Stk. 1* affattes således:

»*Stk. 1.* Lovens § 1, nr. 1-17, 20, 22, 24, 26, 30, 32, 33, 36, 38, 45, 47-49, 51, 53, 58, 60 og 61, samt lovens § 2 træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.«

8) *Stk. 3* affattes således:

»*Stk. 3.* Lovens § 1, nr. 18, 19, 21, 23, 25, 27-29, 31, 34, 35, 37, 39-44, 46, 50, 52, 54-57, 59 og 62, træder i kraft den 1. januar 1992.«

Bemærkninger

Til nr. 7 og 8

Ændringsforslagene skyldes, at der er konstateret tekniske fejl i § 4, stk. 1 og stk. 3, i det fremsatte lovforslag.