

Bemærkninger til lovforslaget

Dette lovforslag er dels et led i venstres plan for en bedre vedligeholdelsesstandard i den ældre boligmasse, dels en videreførelse af initiativerne m. h. p. en styrkelse af andelsboligen.

Stort set tilsvarende forslag blev fremsat af venstre i folketinget den 6. oktober 1976, jfr. folketingets forhandlinger 1976-77 (1. samling) sp. 64 og 1143 samt tillæg A sp. 39. Der er dog på enkelte punkter foretaget ændringer i forhold til det tidligere fremsatte forslag.

Efter venstres opfattelse ligger der i rådighedsretten over en andelsbolig et stærkt incitament for beboerne til at sikre lejligheden en god vedligeholdelsesstandard, ikke mindst fordi der ved overdragelse ydes sælgeren et vederlag for de udførte forbedringer m. m.

Ældre almennyttige lejlighedsers omdannelse til andelsboliger vil derfor medvirke til at sikre en bedre vedligeholdelse og længere levetid for disse, således at der undgås opsamling af et nyt stort byfornyelses- og boligmoderniseringsbehov.

Lovforslaget skal desuden ses som en naturlig videreførelse af de initiativer, fem partier i folketinget blev enige om at gennemføre den 17. februar 1976.

I forbindelse med en liberalisering af ejerlejlighedsloven gennemførtes regler, der gav beboerne mulighed for efter nærmere fastlagte vilkår at overtage den ejendom, de bor i, på andelsbasis.

Efter venstres opfattelse er det både rimeligt og retfærdigt, at denne regel udstrækkes til dem, der bor i det almennyttige boligbyggeri. Mange familier i det almennyttige boligbyggeri har samme ønsker om at opnå medejendomsret og medindflydelse på deres boligforhold som de lejere, der nu har opnået denne adgang i de private ejendomme.

Inden for det almennyttige boligbyggeri er der ikke som inden for det private udlejningsbyggeri nogen naturlig anledning til umiddelbart at sælge boligerne til beboerne. Derfor bygger dette lovforslag på en pligt for boligselskaberne til at tilbyde beboerne ejendommen på andelsbasis, såfremt beboerne har et sådant ønske.

Efter venstres mening bør der til gengæld også være et overvejende ønske blandt beboerne, for at de kan forlange ejendommen tilbudt til overtage-

se, og derfor er der regler, der sikrer, at $\frac{1}{2}$ skal være af denne opfattelse.

Bortset fra disse forskelle bygger lovforslaget på de regler, der gælder for lejernes adgang til at overtage private udlejningsejendomme på andelsbasis.

Lovforslagets gennemførelse vil hermed sikre beboerne i det almennyttige boligbyggeri en ligestilling i forhold til beboerne i det private udlejningsbyggeri.

Når loven påtænkes kun at skulle omfatte ejendomme, der er over 15 år gamle, skyldes det dels, at moderniserings- og vedligeholdelsesbehovet må formodes at være størst i de ældre ejendomme, dels et ønske om at bevare et vist udbud af almindelige udlejningslejligheder.

Forslagets økonomiske virkninger

Efter forslaget § 5 forudsættes, at overdragelsessummen for lejlighederne tilfalder Boligselskaberne Landsbyggefond. Dette skal ses i sammenhæng med det af forslagsstillerne fremsatte lovforslag nr. L 36 om ændring af lov om boligbyggeri, efter hvilket landsbyggefondens gradvis skal overtage statens andel af grundkapitalindskuddet i nyt almennyttigt byggeri.

Pr. 1. januar 1982 vil der være ca. 190.000 almennyttige lejligheder, som er omfattet af loven.

Hvis det antages, at halvdelen af disse overtages af andelsboligforeninger, og at dette sker over en 5-årig periode, vil der i perioden 1982-85 årligt blive overdraget 19.000 almennyttige lejligheder til andelsboligforeninger.

Hertil kommer fra 1983 en årlig tilvækst på 5-6.000 lejligheder.

På grundlag af det aktuelle huslejeniveau kan den gennemsnitlige overdragelsessum skønnes at udgøre godt 100.000 kr. pr. lejlighed. Hvis dette beløb forudsættes afdraget over 30 år, vil den gennemsnitlige årlige kapitaltilførsel til Boligselskaberne Landsbyggefond udgøre ca. 3.600 kr. pr. lejlighed. Samlet vil landsbyggefondens under disse forudsætninger modtage knap 70 mill. kr. i 1982, voksende til knap 250 mill. kr. i 1984 og ca. 500 mill. kr. i 1990.