

Ungdomsboliger finansieres i dag med 20 pct. statslån og 80 pct. indeksslån. Til indeksslånet ydes der rentebidrag, hvoraf staten betaler 90 pct. og kommunerne 10 pct. Endvidere ydes der afdragsbidrag til den del af indeksslånet, der ligger mellem 50 pct. og 80 pct. af anskaffelsessummen. Afdragsbidraget betales fuldt ud af staten.

Finansieringen foreslås ændret, således at statslånet nedsættes til 15 pct. og indeksslånet forøges til 85 pct. Kommunernes andel af rentebidraget fastholdes på det nugældende niveau. Staten betaler således den fulde forøgelse af rentebidraget samt det forøgede afdragsbidrag.

Finansieringsomlægningen får således ikke nogen huslejekonsekvenser for lejerne.

ad III:

Almennyttige boliger finansieres idag med 18 pct. grundkapital, 80 pct. indeksslån og 2 pct. beboerindskud. Staten betaler to tredjedele af grundkapitalen (12 pct.) og kommunerne en tredjedel (6 pct.). Til indeksslånet ydes der rentebidrag, som staten dækker, samt afdragsbidrag til den del af indeksslånet, der ligger mellem 75 pct. og 80 pct. af anskaffelsessummen, ligeledes betalt af staten.

Finansieringen foreslås nu ændret, således at grundkapitalen nedsættes til 13 pct., og indeksslånet forøges til 85 pct. De 13 pct. grundkapital foreslås fordelt med 9 pct. til staten og 4 pct. til kommunerne.

Staten betaler rente- og afdragsbidrag på den forøgede indeksbelåning, således at finansieringsændringen ingen huslejekonsekvenser får for lejerne.

ad IV:

Ved lov nr. 705 af 22.12.1982 om ændring af lov om boligbyggeri blev der – bl.a. for at imødegå den kritik, der havde været rejst over for boligselskabernes krav om istandsættelse ved fraflytning – gennemført bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning. Disse bestemmelser synes imidlertid ikke fuldt ud at have medvirket til den forudsatte begrænsning af boligtagernes udgifter ved fraflytning.

Bl.a. som følge heraf besluttede Boligselskabernes Landsforening i eftersommeren 1985 at lade det tidligere udvalg om fraflytningsreglerne i det almennyttige boligbyggeri genoptage sit arbejde. Fraflytningsudvalgets arbejde resulterede i et oplæg, som i januar 1986 blev udsendt til debat i landsforeningens kredse og blandt medlemmerne i øvrigt. Efter en omfattende medlemsdebat har Bo-

ligselskabernes Landsforening herefter i september 1986 vedtaget og fremsendt et forslag til Boligministeren om revision af de gældende regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning.

Nærværende lovforslag bygger på dette forslag. Ifølge lovforslaget fastholdes valgfriheden for det enkelte boligselskab mellem de to modeller, A- og B-ordningen. Der åbnes dog mulighed for, at der i tilfælde, hvor det enkelte selskab måtte finde det hensigtsmæssigt, kan ske overgang fra den nuværende ordning til den anden hovedmodel, ligesom der vil kunne skiftes ordning efter 5 år.

Det vil tillige efter forslaget blive muligt for et selskab at have forskellige ordninger i sine afdelinger, såfremt de beboervalgte organer – fællesmødet i selvejende boligselskaber og garantiselskaber og repræsentantskabet/generalforsamlingen i andelsboligforeninger – måtte ønske dette.

Stort set alle selskaber anvender i dag A-modellen. Kun godt 4 pct. har vedtaget B-modellen. Den væsentligste forskel på disse to modeller består i, at boligtageren ved A-modellen selv skal vedligeholde lejligheden i boperioden, medens udgifterne til vedligeholdelse i B-modellen afholdes af afdelingen af de midler, boligtagerne har indbetalt hertil. Dette indebærer endvidere, at der, hvor A-ordningen gælder, skal ske istandsættelse, når boligtageren flytter, mens der normalt ikke ved B-ordningen skal ske istandsættelse ved fraflytning. Efter A-ordningen overtager selskabet (afdelingen) over højest en 10-årig periode gradvist udgifterne til istandsættelsen, mens udgifterne til en eventuel istandsættelse efter B-ordningen altid skal afholdes af afdelingen.

Den vigtigste ændring i lovforslaget i forhold til de gældende regler er, at der ved A-ordningen sker en reduktion af boligtagernes forpligtelser til istandsættelse ved fraflytning. Den fraflyttende boligtagers forpligtelser vil ifølge lovforslaget fremover begrænses til alene at omfatte dækning af udgifter til en normalistandsættelse, eventuelt afregnet i form af et NI- (normalistandsættelses-) beløb.

En normalistandsættelse vil ifølge forslaget alene bestå i nødvendig maling og tapetsering af væg og lofter samt rengøring.

Såfremt der ud over en sådan normalistandsættelse ønskes gennemført andre arbejder, f.eks. maling af træværk, afhøvling af gulve m.v., udføres disse arbejder for afdelingens regning. Boligtageren skal dog altid – uanset om A- eller B-ordningen er gældende – betale for udgifter, der skyldes misligholdelse, hvorved ifølge lovforslaget forstås