

(35 år), medfører lovforslaget ikke væsentlige merudgifter for det offentlige.

En tidshorizont af så lang varighed er nødvendig, såfremt der skal opnås et dækkende billede af de ændrede finansieringsreglers fulde virkning.

De stort set uændrede udgifter for den offentlige sektor som helhed fremgår af beregninger af nutidsværdien af de offentlige udgifter ved opførelse og drift af henholdsvis 1.500 nye ældreboliger og 1.500 af de i dag kendte typer (1.000 lette kollektivboliger, 300 beskyttede boliger og 200 plejehjemspadser, idet der ej heller under de nugældende regler er regnet med nyopførelse af kommunale pensionistboliger fra 1988).

Der er mellem Kommunernes Landsforening og Boligministeriet opnået enighed om, at der med den valgte finansieringsmodel over en 35-årig tidshorizont er opnået udgiftsmæssig neutralitet mellem statslige og kommunale udgifter for opførelse af 1.500 ældreboliger målt i forhold til 1.500 ældreboliger opført efter eksisterende regler.

Fremsættelsen af ældreboliglovforslaget samt ønsket om at inddrage byfornyelse i ældreboligpolitikken gør det nødvendigt, at der foretages en række konsekvensændringer i følgende love:

- 1) lov om boligbyggeri
- 2) lov om byfornyelse og boligforbedring
- 3) lov om indeksregulerede realkreditlån
- 4) lov om realkreditinstitutter
- 5) lov om individuel boligstøtte
- 6) lov om ejerlejligheder.

Forslag om nødvendige ændringer heri er fremsat samtidig med nærværende lovforslag; der henvises hertil.

Ældreboliglovforslaget skal i øvrigt ses som et led i gennemførelsen af en ældrepolitisk handlingsplan (jfr. socialministerens ældrepolitiske redegørelse, afgivet til Folketinget den 30. oktober 1986). Bl.a. skal der ske ændringer på området for service til ældre. Disse samt nødvendige konsekvensændringer i bistanndsloven som følge af lovforslaget vil blive fremsat af socialministeren i tilslutning til nærværende lovforslag til ikrafttræden den 1. januar 1988. Disse ændringer vil bl.a. komme til at indebære bortfald af adgangen til at opføre plejehjem og beskyttede boliger efter bistanndsloven.

I det omfang særlige regler for ældreboligerne ikke er fastsat i nærværende lovforslag, suppleres ældreboligloven – som det er sædvanligt i boliglovgivningen – af de regler, der i øvrigt normalt er gældende for den pågældende art af byggeri.

For ældreboliger, der opføres af et almennyttigt boligselskab, vil lov om boligbyggeri samt de i

medfør heraf udstedte bekendtgørelser og cirkulærer m.v. således finde anvendelse med hensyn til de forhold, som f.eks. beboerdemokrati og vedligeholdelse, hvor der ikke er fastsat særlige regler i forslaget til ældreboliglov. Endvidere vil lov om leje gælde i samme omfang som for almennyttigt byggeri i øvrigt.

For ældreboliger, der opføres af de øvrige bygherretyper vil lov om leje være gældende. Dette indebærer, at bl.a. de i lejeloven indeholdte regler om beboerdemokrati, vedligeholdelse og opsigelse finder anvendelse. For de boliger for ældre, der opføres af kommunen uden for ældreboliglovens regler, og som ikke er omfattede af særlig lovgivning, vil lejelovgivningens regler finde anvendelse.

Forslaget om ældreboliger skal derfor ses i sammenhæng med disse love.

Med hensyn til lejelovgivningen bemærkes, at det ved en senere ændring af lejelovgivningen vil blive foreslået fastsat, at ældreboliger – som støttet byggeri i øvrigt – ikke er omfattet af lejelovgivningens regler om lejefastsættelse, eventuelle regler om huslejenævn m.v. Endvidere vil lejelovens opsigelsesregler blive foreslået suppleret med en særlig opsigelsesbestemmelse mod tilbud om anden passende bolig for personer, der overtager en ældrebolig i forbindelse med lejerens død eller skilsmisse.

Ældreboligbyggeriet foreslås omfattet af Byggeskadefonden på samme måde som boligbyggeri, der opføres med støtte efter lov om boligbyggeri. Der henvises til det samtidigt fremsatte forslag til følgerlovgivning på dette område.

Økonomiske konsekvenser

Efter forslaget finansieres ældreboliger fra 1. januar 1988 ved optagelse af indeksreguleret realkreditlån (IS-lån) til 85 pct. af anskaffelsessummen.

Den resterende del finansieres ved en grundkapital fra kommunerne på 13 pct. og et beboerindskud på 2 pct.

Staten betaler rentebidrag dækkende 75 pct. af renteudgifterne på de optagne realkreditlån, mens kommunernes rentebidrag dækker de resterende 25 pct. Kommunerne betaler afdragsbidrag, der dækker afdraget på den del af realkreditlånet, der ligger mellem 75 og 85 pct. af ejendommens værdi ved lånets optagelse.

Der åbnes mulighed for, at kommunerne kan finansiere udbetalingen af grundkapital gennem låneoptagelse.