

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 indeksslån på 100 pct. af omkostningerne. Efter gældende regler yder kommunen en »grundkapital« på 4 pct. af omkostningerne, mens 96 pct. finansieres med indeksslån.

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 trækene 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