

BETÆNKNING

vedrørende

ADMINISTRATIONSUDGIFTER I STATSSTØTTET BOLIGBYGGERI



BETÆNKNING NR. 307

KØBENHAVN 1962

Indholdsfortegnelse

I. Udvalgets nedsættelse og baggrunden herfor.....	6
II. Oversigt over udvalgets undersøgelser og overvejelser.....	8
III. Det statsstøttede private boligbyggeri og det sociale byggeri.....	10
IV. Retningslinier, hvorefter administrationsudgifter vil kunne godkendes medtaget på byggeregnskaber:	
A. Administrators arbejdsopgaver.....	13
B. Administrationsvederlagets beregning.....	14
C. Andre administrative udgifter.....	15
D. Udvalgets undersøgelser og overvejelser vedrørende administrationshonoraret:	
I. Gennemgang af indsamlet materiale:	
1. Undersøgelsen af byggeregnskaber:	
a. Undersøgelsesmaterialet.....	16
b. Undersøgelsens hovedresultat.....	17
2. Besvarelsen af udsendte spørgeskemaer.....	17
II. Kritisk gennemgang af gældende regler for beregning af administrationshonoraret:	
1. Den tidligere rejste kritik.....	18
2. Udvalgets bemærkninger vedrørende administrationshonorarets størrelse:	
a. Kan størrelsen af et rimeligt administrationshonorar dokumenteres?.....	19
b. De sociale boligforetagenders administrationsudgifter m.v.....	19
c. Relationen til advokaternes salærtakster og andre former for administrationshonorar.....	20
d. Betydningen af byggesagens størrelse for administrationshonorarets fastsættelse.....	21
e. Udvalgets bedømmelse af administrationshonorarets størrelse.....	21
3. Udvalgets bemærkninger vedrørende beregningsmåden for administrationshonoraret:	
a. Betaling efter regning.....	22
b. Tillæg for særlig bistand.....	22
c. Præmiering af godt byggeri.....	22
d. Ensartet honorering.....	22
1° Andet beregningsgrundlag end anskaffelsessummen.....	23
2° Bør hele anskaffelsessummen eller en del heraf være beregningsgrundlag?.....	24
3° Prisstigninger i byggeperioden.....	24
III. Udvalgets forslag til beregningsgrundlag for administrationshonorar for nybyggeri:	
1. Indledning.....	25
2. De afgørende faktorer ved skalaens udarbejdelse:	

a. Degressionen.....	26
b. Betydningen af, at kurstab og ændringer i priserne under byggeperioden ikke længere influerer på administrationshonorarets størrelse	
3. Konkrete forslag.....	27
E. De øvrige administrative udgifter på byggregnskaberne:	
I. Gennemgang af de enkelte poster.....	28
1. Revision.....	28
2. Udgifter til bestyrelsen.....	28
a. Vederlag til bestyrelsen.....	28
b. Mødeudgifter.....	28
c. Tabt arbejdsfortjeneste.....	29
3. Diverse.....	29
II. Kan alle administrative udgifter samles i eet honorar?.....	29
III. Udvalgets forslag vedrørende andre administrative udgifter:	
1. Revision.....	29
2. Bestyrelsesudgifter:	
a. Udgifternes indbyrdes afhængighed.....	29
b. Specielt vedrørende vederlag til bestyrelsen.....	30
c. Udvalgets forslag til fastsættelse af en degressiv skala for udgifter til bestyrelsen.....	31
3. Diverse.....	31

Retningslinier, hvorefter administrationsudgifter vil kunne godkendes medtaget på driftsregnskaber

A. Administrationens arbejdsopgaver.....	32
B. Vederlag til administrator.....	33
C. Undersøgelse over sociale boligforetagenders regnskaber vedrørende administration af lejligheder i drift:	
I. Undersøgelsesmaterialet:	
1. Materialets omfang.....	34
2. Undersøgelsens hovedresultat.....	35
II. Indtægter:	
1. De enkelte indtægtsposter:	
1° Bidrag til forvaltningsudgifter fra afdelinger i drift.....	36
2° Indmeldelsesgebyrer.....	36
3° Renter.....	36
4° Diverse:	
a° Bøder eller gebyr for forsinket indbetaling af boligafgift.....	36
b° Indflytningsgebyrer.....	36
c° Administrationsindtægt fra varmeregnskaber.....	37
d° Kontingent.....	37
e° Di verseposten i øvrigt.....	37
2. Sammenligning mellem indtægtsposterne.....	37
III. Udgifter:	
1. De enkelte udgiftsposter:	
1° Honorar til bestyrelsen.....	37
2° Lønninger.....	38
3° Revision.....	38
4° Juridisk assistance.....	39
5° Gebyrer for incassation af boligafgifter og lejer.....	39
6° Kontorleje, rengøring, lys og varme.....	39
7° Forsikringer.....	39
8° Telefon.....	39

9° Tryksager og kontorartikler.....	39
10° Porto.....	39
11° Generalforsamlinger og andre møder.....	39
12° Repræsentation m. v.....	40
13° Afskrivning på inventar.....	40
14° Diverse.....	40
2. Sammenligning mellem udgiftsposterne.....	40
IV. Driftsresultat.....	41
D. Besvarelse af udsendte spørgeskemaer.....	42
E. Udvalgets overvejelser angående administration af lejligheder i drift:	
I. Udgifterne.....	42
II. Indtægterne.....	43
1° Renter.....	43
2° Indflytningsgebyrer.....	44
3° Administration af varmeregnskaber.....	44
4° Særlige indtægter i andelsboligforeninger.....	44
5° Diverse-indtægter.....	44
6° Bidrag fra lejlighederne i drift.....	45
III. Sammenfatning vedrørende administration af lejligheder i drift.....	45
VI. Hensigtsmæssigheden af at foretage en omlægning af administrationen af socialt byggeri i drift.....	46
VII. Statens tilsynsførende med de sociale boligforetagender:	
A. Redegørelse for gældende ordning.....	50
B. Kritik af og bemærkninger vedrørende den gældende ordning.....	52
C. Fordele ved en omlægning af vederlæggelsen.....	53
D. Forslag til en omlægning:	
I. Indtægter til en pulje.....	54
II. Vederlagene.....	54
III. Konteringsspørgsmål.....	55

I.

Udvalgets nedsættelse og baggrunden herfor.

I februar 1959 beskæftigede dagspressen sig med forskellige forhold inden for det statsstøttede boligbyggeri. Disse forhold blev i den følgende tid i dagbladene gjort til genstand for kritik, specielt vedrørende honorering af medlemmer af nogle bestyrelser for sociale boligforetagender og andre personer, som i deres virksomhed kom i forbindelse med disse foretagender.

Den rejste kritik havde til følge, at der i folketinget rettedes følgende forespørgsel til boligministeren: »I anledning af at det er konstateret, at kommunalbestyrelsesmedlemmer i Brøndbyernes kommune har modtaget andel i de opførelseshonorarer, som de sociale selskaber oppebærer i forbindelse med byggeri i kommunen, bedes boligministeren oplyse, i hvilket omfang kommunalbestyrelsesmedlemmer eller andre, der ikke direkte har med byggeriet at gøre, som bestyrelsesmedlemmer eller i anden egenkab oppebærer honorarer i de sociale selskaber i forbindelse med byggeriet eller i forbindelse med den løbende administration.

Endvidere bedes det oplyst, i hvilket omfang statens embedsmænd eller kommunale embedsmænd som tilsynsførende eller i anden egenkab oppebærer honorarer i de sociale selskaber.«

Forespørgslen blev af boligministeren besvaret i folketingets møde den 16. april 1959. Der henvises herom til Folketingstidende 1958/59 sp. 4310 ff.

I forbindelse med sin redegørelse gav boligministeren udtryk for, at enkelte spørgsmål i forbindelse med administrationen af det statsstøttede boligbyggeri burde underkastes en nøjere undersøgelse, og ministeren meddelte, at han havde besluttet at nedsætte et udvalg til overvejelse af de pågældende forhold.

Ved skrivelse af 5. maj 1959 meddelte boligministeriet herefter departementschef Hugo Engmann, 3. revisionsdepartement, at ministeriet agtede med departementschefen som formand at nedsætte et udvalg med den opgave at overveje, efter hvilke retningslinier administrationsudgifter burde godkendes medtaget på byggeregnskaber og driftsbudgetter for boligbyggeri, der opføres med statsstøtte.

Endvidere skulle udvalget undersøge, hvorvidt det måtte være hensigtsmæssigt at foretage en omlægning af administrationen af socialt byggeri, således at denne i højere grad end hidtil blev søgt henlagt til lokale administrationskontorer i de enkelte kommuner omfattende flere foretagenders lokale byggerier.

Endelig skulle udvalget overveje nærmere retningslinier for en omlægning af de vederlag, der ydes af de sociale boligforetagender til de af boligministeriet beskikkede tilsynsførende, jfr. § 110, stk. 2, sidste pkt., i lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri. Der tænkes herved på en omlægning, således at de enkelte foretagender til ministeriet skulle indbetale et beløb til dækning af udgifterne ved tilsynet, og at ministeriet derefter af disse beløb skulle udbetale vederlag til de tilsynsførende, fastsat efter omfanget af tilsynsarbejdet ved de enkelte foretagender.

Ministeriet rettede samtidig anmodning til forskellige institutioner og organisationer om at ville udpege repræsentanter til at indtræde i udvalget.

Udvalget fik herefter følgende sammensætning:

Departementschef Hugo Engmann (formand),
Forbundsformand Hans Andersen, Danmarks
Lejerforbund.

Sekretariatschef E. Buchardt, forvaltningsnævnet,
Borgmester P. Fenneberg, Bymæssige Kommuner,
Kommunaldirektør Gregers Hansen, Københavns Kommune,
Forretningsfører K. Hansen, Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber,
Landsretssagfører Johan Heilesen, Advokatrådet,
Sognerådsformand Einer Jensen, De samvirkende Sognerådsforeninger i Danmark,
Borgmester Reinh. Jørgensen, Den danske Købstadforening,
Direktør K. Korsgaard, Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber,
Landsretssagfører Gustav Larsen, Bygge-Societetet i Danmark,
Kontorchef V. E. Kløve Larsen, Danmarks Lejerforbund,
Overlærer C. Leth Mouritzen, De samvirkende Lejerforeninger,
Statsaut. revisor Aage Nielsen, boligministeriet,
Kontorchef Axel G. Poulsen, boligministeriet.

Efter at revisor Aage Nielsen efter begæring var blevet fritaget for medlemskab af udvalget

og det nedenfor nævnte arbejdsudvalg, har boligministeriet kun haft 1 repræsentant i udvalget. Efter at direktør K. Korsgaard er trådt tilbage som formand for Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber, er organisationens nye formand, direktør, landsretssagfører Fr. Dalgaard, indtrådt som medlem af udvalget.

Pi sit første møde nedsatte udvalget et arbejdsudvalg, som fik følgende sammensætning:

Departementschef Hugo Engmann (formand),
Forbundsformand Hans Andersen,
Forretningsfører K. Hansen,
Landsretssagfører Johan Heilesen,
Statsaut. revisor Aage Nielsen,
Kontorchef Axel G. Poulsen.

Arbejdsudvalget har haft lejlighed til ved et møde med advokat Kjeld Rasmussen at drøfte et forslag om oprettelse af fællesadministration for de sociale boligselskaber i Brøndbyernes kommune.

Udvalget har som et led i vurderingen af boligforetagendernes virksomhed til 18 foretagender i København og provinsen udsendt spørgeskemaer.

Som sekretærer har fungeret fuldmægtig J. Brigsted, boligministeriet, og sekretær O. Kaas-Petersen, 3. revisionsdepartement.

IL

Oversigt over udvalgets undersøgelser og overvejelser.

I overensstemmelse med kommissoriet har udvalget anset det for sin hovedopgave at overveje, efter hvilke retningslinjer administrationsudgifter bør godkendes medtaget på byggeregnskaber og driftsbudgetter for boligbyggeri, der opføres med statsstøtte.

Der er i betænkningens kap. IV gjort rede for udvalgets undersøgelser og overvejelser vedrørende de administrative udgifter i forbindelse med sådant byggeri under opførelse.

Udvalget har opdelt denne opgave i spørgsmålet om vederlag for den egentlige administration af byggeriet og spørgsmålet om visse andre udgifter af administrativ karakter, herunder navnlig udgifter til bestyrelserne i de sociale boligforetagender.

De foretagne undersøgelser har ikke givet udvalget holdepunkter for at antage, at de hidtil praktiserede regler for beregning af administrationsvederlag ved opførelse af statsstøttet boligbyggeri har resulteret i vederlag, der gennemsnitligt skulle have givet urimelig dækning for det med en byggesag forbundne arbejde og ansvar.

Det er dog udvalgets opfattelse, at det vil være rimeligt i højere grad end hidtil at lade hver enkelt sag hvile økonomisk i sig selv også med hensyn til administrationshonoraret, og at dette må medføre en forhøjelse af dette honorar for de mindste sager. På den anden side mener udvalget også, at de største sager med rimelighed vil kunne bære en vis beskæring af administrationshonoraret.

Udvalget har dernæst overvejet forskellige muligheder for en ændret metode til beregning af administrationshonoraret. Udvalget har imidlertid ikke fundet det hensigtsmæssigt at anviser andet beregningsgrundlag for beregningen end

byggeriets anskaffelsessum, men udvalget finder det rimeligt, at reglerne søges ændret således, at honoraret for det enkelte projekt fastsættes ved byggeriets påbegyndelse. Endvidere finder man det rigtigst, at der ved honorarets beregning ses bort fra udgiften til kurstab m. v. og til prisstigninger under byggeriets opførelse.

Ud fra disse synspunkter har udvalget fremsat forslag til en ændret beregningsmåde for administrationshonoraret, således at der fastsættes en degressiv skala for beregning af dette. I stedet for den hidtil gældende ordning, hvorefter administrationshonoraret har udgjort 1½ pct. af anskaffelsessummen ved byggeriets fuldførelse, foreslås honoraret beregnet efter en procentsats, der varierer fra 2,5 til 1,3 pct. af anskaffelsessummen ved byggeriets påbegyndelse.

Vedrørende de øvrige administrative udgifter på byggeregnskaberne har udvalget ikke fundet grundlag for at foreslå ændringer for så vidt angår udgiften til revision. Vedrørende bestyrelsesudgifter finder udvalget det hensigtsmæssigt, at der også for disse udgifters vedkommende fastsættes en degressiv skala, således at det overlades til bygherrens frie valg i det enkelte tilfælde indenfor den fastlagte ramme at afholde mødeudgifter eller betale beløb til bestyrelsesmedlemmerne enten i form af vederlag eller som erstatning for tabt arbejdsfortjeneste. Udvalget har dog herved betonet, at udgiften til bestyrelserne i lighed med, hvad der hidtil har været det normale, bør holdes på et beskedent niveau, og hvor der udbetales leontante beløb til bestyrelsesmedlemmer, bør udbetalingen som hidtil kun ske efter forudgående godkendelse i boligministeriet i hvert enkelt tilfælde.

I betænkningens kap. V har udvalget på tilsvarende måde behandlet spørgsmålet om godkendelse af administrative udgifter på de årlige driftsbudgetter.

Udvalgets undersøgelser herom har resulteret i, at de enkelte udgiftsposter til administrative formål absolut set og set i relation til advokaternes salærtakster ikke giver grundlag for kritik.

Det er endvidere udvalgets opfattelse, at det på grund af de store forskelligheder i administrationsformen ikke vil være hensigtsmæssigt at søge at opstille helt faste regler for administrationen og for den betaling, der ydes herfor. Udvalget har som følge heraf ikke ment at burde foreslå ændringer i den gældende administration af reglerne, hvorefter udgifterne søges holdt indenfor et efter forholdene passende beløb pr. lejlighed (lejemål).

Udvalget har dernæst i betænkningens kap. VI undersøgt, om det måtte anses for hensigtsmæssigt at foretage en omlægning af administrationen af socialt byggeri, således at denne i højere grad end hidtil blev søgt henlagt til lokale administrationskontorer i de enkelte kommuner omfattende flere foretagenders lokale byggerier.

Udvalget har foretaget en nøje gennemgang af et herpå sigtende forslag fremsat fra privat side og har til brug for sine overvejelser indhentet forskellige supplerende oplysninger bl. a.

ved forhandling med en repræsentant for forslagsstillerne.

Udvalget har imidlertid ikke fundet det godtgjort, at forslaget vil give en billigere administration, en mere rimelig lokal indflydelse eller en bedre beboerservice end den nuværende ordning. Det er endvidere udvalgets opfattelse, at forslaget vil være forbundet med visse ulemper, og udvalget har derfor ikke fundet grundlag for at anbefale ordninger som den foreslåede.

Endelig har udvalget overvejet nærmere retningslinjer for en omlægning af de vederlag, der ydes fra de sociale boligforetagender til de af boligministeriet beskikkede tilsynsførende.

Der har i udvalget været enighed om, at tilsynsordningen må anses for rimeligt begrundet, men der har i udvalget været peget på, om ikke betalingen for tilsynet burde overtages af staten.

Udvalget har i øvrigt i overensstemmelse med kommissoriet fremsat forslag til en omlægning, således at de enkelte foretagender til ministeriet indbetaler et beløb til dækning af udgifterne ved tilsynet, og ministeriet derefter af disse beløb udbetaler vederlag til de tilsynsførende fastsat efter omfanget af tilsynsarbejdet i det enkelte tilfælde. Udvalget har dog fundet det rigtigt, at ordningen gøres til genstand for en vurdering i statens lønningsråd, forinden den iværksættes.

III.

Det statsstøttede private boligbyggeri og det sociale byggeri.

Det statsstøttede private boligbyggeri og det sociale byggeri er i flere henseender undergivet andre vilkår end det private boligbyggeri, der er eller bliver opført uden statsstøtte.

De gældende regler for statsstøtte til boligbyggeri i lov nr. 356 af 27. december 1958, jfr. lov nr. 155 af 31. maj 1961 forudsætter, at der forud for ydelse af statsstøtte til opførelse af boliger til private eller til sociale boligforetagender foretages en teknisk og økonomisk gennemgang af projektet, hvor bl. a. dets tilbudssum og kalkulatoriske driftsbudget gennemgås. Endvidere skal der efter byggeriets afslutning udarbejdes et nøjagtigt byggeregnskab og driftsbudget, der gøres til genstand for kritisk revision i vedkommende kommune og i boligministeriet. Anskaffelsessummen efter det således reviderede byggeregnskab danner udgangspunkt for fastsættelsen af statsstøttens omfang, og i forbindelse hermed danner det fremsendte driftsbudget udgangspunkt for fastsættelse af lejen, der for sådanne ejendomme skal godkendes af boligministeren. Der er således her tale om en omkostningsbestemt husleje i modsætning til det private ustøttede boligbyggeri, hvis lejefastsættelse foretages frit af vedkommende bygherre og normalt er bestemt af markedsf forholdene.

Også med hensyn til forhøjelse af lejen er det støttede private boligbyggeri og det sociale byggeri underkastet særlige regler, der begrænser mulighederne for at opnå lejeforhøjelser, mens det ustøttede boligbyggeri kan gennemføre lejeforhøjelser i overensstemmelse med lejelovgivningens regler herom.

For det private statsstøttede boligbyggeri gæl-

der det således, at lejeforhøjelser og andre ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren, skal godkendes af kommunalbestyrelsen, så længe lånet ikke er fuldt indfriet eller driftstilskud ydes, jfr. lovens § 63.

I ejendomme, der er opført af sociale boligforetagender, hvis vedtægter er godkendt af boligministeriet, kræves der til gennemførelse af lejeforhøjelse godkendelse fra kommunalbestyrelse eller boligministeriet, uanset om der er ydet statsstøtte til opførelse af den pågældende ejendom, og i disse ejendomme kan boligministeriet endvidere, hvis forholdene gør det påkrævet, påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejeløb under iagttagelse af vedtægternes bestemmelser derom, jfr. lovens § 108.

Baggrunden for de særlige regler om lejen i statsstøttet boligbyggeri er ønsket om at sikre, at den ydede støtte kommer beboerne til gode. Det videregående indseende med sociale boligforetagenders ejendomme har relation til de for disse foretagender gældende lovfæstede forpligtelser.

I lovens kapitel XV er der givet særlige regler for de sociale boligforetagenders virksomhed. Det er herunder i lovens § 104 bl. a. fastsat, at vedtægter for sociale boligforetagender skal indeholde bestemmelse om, at opsparing ved overskud og ved afdrag på prioriteter skal indgå i en byggefond og anvendes til iværksættelse af nyt boligbyggeri eller modernisering af bestående ejendom. Det er endvidere fastsat i vedtægterne, at lejeløbene af en afdelings lejligheder fastsættes således, at de indbyrdes står i samme forhold som værdien af lejlighederne, og

således at afdelingen af sine årlige indtægter ikke blot kan afholde løbende driftsudgifter, men også betale afdrag på prioriteterne i ejendommen og foretage passende henlæggelser til hovedstandsættelser, tab ved lejeledighed og lignende. For så vidt lejebeløbene ikke overstiger sædvanlig leje af tilsvarende lejligheder, nedsættes de ikke, fordi en terminsydelse bortfalder ved udamortisering af en prioritet.

Det sikres herved, at de sociale boligforetagenders ejendomme økonomisk kan hvile i sig selv. Vedtægterne udelukker muligheden for forretningsmæssig gevinst, men sikrer, at ejendommen kan yde et bidrag til foretagendets byggefond.

Med hensyn til administrationsudgifternes betydning for fastsættelsen af lejen bemærkes, at en lejlighed med en anskaffelsessum på 40.000 kr.*) belastes med et administrationshonorar**) for opførelsen på 650 kr. Dette beløb indgår i ejendommens anskaffelsessum og finansieres hovedsagelig gennem ejendommens prioriteter, således at udgiften svarer til en årlig driftsudgift på ca. 40 kr. Hertil kommer lejlighedens bidrag til administration af ejendommens drift, der i socialt byggeri erfaringsmæssigt udgør 50-80 kr. årligt. De samlede administrationsudgifter til opførelse og drift udgør således omkring 100 kr. årligt, svarende til nogle få procent af årslejen, og ændringer i ile gældende regler for honoreringen af det administrative arbejde vil således kun i beskedent omfang influere på lejefastsættelsen.

I den offentlige debat forud for udvalgets nedsættelse har de organisationsformer, hvorunder de sociale boligforetagender arbejder, været gjort til genstand for diskussion, hvorfor det må være naturligt at give en kort redegørelse herfor.

Det sociale byggeri er organiseret enten som andelsboligforeninger, som boligaktieselskaber eller som selvejende byggevirksomheder.

Den altovervejende del af det sociale byggeri har i dag vedtægter, som hviler på de af afdøde professor dr. jur. K. Sindballe i 1945 udarbejdede udkast til normalvedtægter for hver af de tre organisationsformer. Udkastene er optaget i betænkning III, afgivet i november 1945 af det af indenrigsministeriet den 11. september 1941 nedsatte udvalg vedrørende statens forhold til byggeriet. Betænkningen indeholdt et forslag til lov om byggeri med offentlig støtte, som blev grundlaget for boligstøtteleven af 1946. Udvalget tiltrådte enstemmigt de af

fessor Sindballe udarbejdede udkast til normalvedtægter, der — som nævnt — har dannet grundlag for de af ministeriet udsendte, trykte normalvedtægter for hver af de tre organisationsformer.

Ved begyndelsen af 1960 fandtes der i det sociale byggeri ca. 150.000 lejligheder, fordelt på ca. 600 sociale boligforetagender. Fordelingen af lejlighederne er således:

Andelsboligforeninger	ca. 75.000 lejligheder
Selvejende byggevirksomheder	- 60.000
Boligaktieselskaber	- 12.500
Social-filantropiske virksomheder	- 2.500

Lejlighederne er organiseret i ialt ca. 2400 afdelinger af sociale boligforetagender. Heraf fandtes 1200 afdelinger i andelsboligforeninger, 50 afdelinger i boligaktieselskaber, 1100 afdelinger i selvejende byggevirksomheder og resten i særlige social-filantropiske boligselskaber. - Det må herved erindres, at efter alle tre organisationsformer skal hver afdeling etableres som en selvstændig økonomisk enhed.

Efter den normalvedtægt, som anvendes for *andelsboligforeninger*, vælges foreningens ledelse (bestyrelse) af generalforsamlingen, hvortil medlemmer af foreningen og deres ægtefæller har adgang. Stemmeret har kun medlemmer med bolig i foreningen. De bolighavende medlemmer får således den afgørende indflydelse på foreningens virksomhed. Normalt indeholder vedtægterne ikke bestemmelser, som supplerer bestyrelsen med repræsentanter uden for medlemmernes kreds, men i enkelte tilfælde er der godkendt vedtægtsbestemmelser, hvorefter bestyrelsen suppleres med en enkelt eller nogle få repræsentanter, udpeget af kommunalbestyrelsen. Det er dog herved påset, at de af kommunalbestyrelsen udpegede repræsentanter ikke skal kunne udgøre et flertal inden for bestyrelsen.

Også i *boligaktieselskaber* er generalforsamlingen efter normalvedtægterne højeste myndighed i selskabets anliggender. Adgang til generalforsamlingen har enhver aktionær, og stemmeretten udøves normalt i forhold til aktiebeløbet størrelse. Selskabets bestyrelse vælges af generalforsamlingen, og i normalvedtægterne er det anført, at også andre end aktionærer kan vælges til medlemmer af bestyrelsen.

I andelsboligforeninger og boligaktieselskaber er bestyrelsens virksomhed således underkastet den sædvanlige forenings- eller selskabsretlige kontrol, som ligger i bestemmelserne om generalforsamlingen som højeste myndighed.

I *selvejende byggevirkomheder* er den overordnede ledelse af virksomheden og dens afdelingers anliggender efter normalvedtægterne tillagt bestyrelsen. Da der i selvejende byggevirkomheder ikke tilkommer lejerne rettigheder, svarende til boligtagernes i andelsboligforeninger, og da virksomheden efter sin organisationsform ikke har nogen oprindelig grundfond, svarende til aktiekapitalen i boligaktieselskaber, indeholder normalvedtægten ikke bestemmelser om generalforsamling. Loven af 1958 indførte bestemmelser om afholdelse af beboermøder og valg af beboerrepræsentanter, men disse er alene vejledende for bestyrelsen og har ingen besluttende myndighed. I nogle tilfælde er der dog i vedtægterne givet beboerrepræsentanterne adgang til at vælge bestyrelsesmedlemmer.

Der findes ikke faste regler for, hvem der vælger bestyrelsen. Det kan være en eller flere lokale organisationer og institutioner, eventuelt

sammen med kommunalbestyrelsen, ligesom lejerne eller den stedlige lejerforening kan have en vis repræsentation, men det kan også være kommunalbestyrelsen alene, som vælger bestyrelsen, uden at det stilles som krav, at det skal være blandt dens egne medlemmer. Spørgsmålet om bestyrelsesvalg er således afhængigt af, hvad der i det konkrete tilfælde skønnes mest hensigtsmæssigt. Det er dog altid fastsat, at valget af bestyrelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen, hvor denne ikke selv foretager valget.

*) 40.000 kr. var den gennemsnitlige anskaffelses-sum for en lejlighed i socialt byggeri i den periode (1957—59), som de af udvalget foretagne undersøgelser vedrører.

**) I betænkningen anvendes terminologien »administrationshonorar for opførelsen« og »administrationshonorar for driften« i overensstemmelse med den af boligministeriet anvendte sprogbrug som dækkende vederlag til administrator for hans arbejde henholdsvis under opførelsen og i det enkelte driftsår. Udvalget har søgt at finde et enkelt ord for hver af de to former for administrative udgifter. Man skal her pege på muligheden for at anvende ordet »byggesagshonorar« i stedet for administrationshonorar for opførelsen, således at ordet »administrationshonorar« forbeholdes de administrative udgifter i forbindelse med ejendommens drift.

IV.

Retningslinier hvorefter administrationsudgifter vil kunne godkendes medtaget på byggeregnskaber.

A. Administrators arbejdsopgaver.

Administrationen af en byggesag omfatter en række arbejdsopgaver, der ofte indledes længe før byggeriets påbegyndelse og først er afsluttet en tid efter byggeriets fuldførelse.

Inden byggeriets påbegyndelse forestår administrator købsforhandlingerne vedrørende grunden, og i en række tilfælde bliver der tillige på dette tidspunkt tale om forhandlinger om byggeriets organisation, i privat byggeri dannelse af aktieselskab og i socialt byggeri eventuelt etablering af et nyt socialt boligforetagende. Det påhviler endvidere administrator at forhandle med bygningsmyndighederne om muligheden for gennemførelse af byggeri af påtænkt art og omfang på den pågældende grund. Til forhandlingerne med de lokale bygningsmyndigheder er i de senere år endvidere kommet forhandlinger med byudviklingsudvalg og andre byplanmyndigheder.

Herudover påhviler det administrator i forbindelse med grundkøbet at skaffe sig kendskab til andre på grunden hvilende servitutter og byrder. Er grunden i forvejen bebygget, bliver der tale om ansøgning om nedrivningstilladelse og eventuelt fremskaffelse af erstatningsboliger.

Endvidere er det administrators opgave, inden byggeriet påbegyndes, at sørge for en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af byggeprocessen og at fastlægge byggesagens økonomi, herunder udarbejde en fordelingsplan på grundlag af en økonomisk beregning af byggeriets omkostninger. Endvidere må administrator udarbejde en driftskalkule. Han må tillige sikre dels byggelån under byggeriets opførelse og dels endeligt

lån, når byggeriet er færdigt, herunder indsende ansøgning om statsstøtte til projektet. Blandt de forberedende opgaver påhviler det endelig administrator at søge byggesagen gennemført for en rimelig pris. Han må således tage stilling til, om og hvorledes arbejdet skal udbydes, tilrettelægge eventuel licitation, foretage vurdering af de indkomne tilbud samt føre forhandlinger og oprette entreprisekontrakter med håndværkerne.

Medens byggeriet står på, påhviler det administrator nøje at følge byggeriets gang, bl. a. gennem byggemøderne, og søge løst de spørgsmål, der måtte opstå mellem bygherre og entreprenører eller entreprenørerne indbyrdes, navnlig vedrørende forsinkelser eller ændringer af projektet. Der påhviler ham endvidere et ikke uvæsentligt arbejde med notering af håndværkertransporter samt at forestå udbetaling af håndværkernes rater, efterhånden som disse forfalder.

Inden ibrugtagelsen må administrator gennemgå det udarbejdede driftsbudget, under hensyn bl. a. til evt. prisændringer, kurssvingninger m. v., der måtte have fundet sted under byggeriets gang. Ved ibrugtagelsen må administrator forestå udlejningen, herunder udfærdige lejekontrakter, og selv om der som regel er tale om ensartede standardkontrakter, vil der ofte herudover være forretningslejemål, som kræver udarbejdelse af individuelle lejekontrakter. Foruden selve ekspeditionen af disse medfører indflytningen også i mange tilfælde forhandlinger med lejerne og med de kommunale boligansvis-

ningsmyndigheder, der skal godkende disse. I privat byggeri kommer hertil undertiden stiftelse af partialobligationslån og udfærdigelse af obligationer og indskudsbeviser i ejendomme, hvor der som led i finansieringen opereres med lejerindskud eller forudbetalt leje. I det sociale byggeri har administrator på tilsvarende måde et arbejde med at forhandle med de kommunale myndigheder i tilfælde, hvor boligtagerne ikke selv har mulighed for at fremskaffe hele det indskud, der kræves.

Efter byggeriets afslutning forestår administrator udfærdigelse af byggeregnskabet. Han må herunder forhandle med håndværksmestrene om eventuelle prisstigninger, der kræves, og han må endvidere på grundlag af byggeregnskabet søge den endelige statsstøtte berigtiget.

På grundlag af det endelige byggeregnskab foretages endvidere en endelig driftskalkule for det færdige byggeri, og den endelige leje søges godkendt. Der vil i forbindelse hermed undertiden blive tale om at søge en lejeforhøjelse gennemført.

Sa godt som alle de her nævnte opgaver fore-

kommer i større eller mindre omfang ved ethvert byggeri. I en række byggesager kan de enkelte led i administrators opgave glide glat og ubesværet, men i andre tilfælde kan der opstå vanskeligheder af den ene eller anden art, der besværliggør administrators arbejde. Det bør i denne forbindelse også nævnes, at administrator har ansvar for eventuelle fejl, hvilket ifølge domspraksis kan medføre et betydeligt erstatningsansvar.

I det private statsstøttede boligbyggeri forestås administrationen som hovedregel af en advokat. I de sociale boligforetagender udføres det administrative arbejde enten af en advokat, af boligselskabet selv eller af et forretningsførerselskab.

Ud over det egentlige administrative arbejde påtager forretningsførerselskaberne sig ofte en teknisk gennemgang af projektet, ligesom der er tale om et vist overtilsyn ander byggeriets forløb, hvorved den hos disse selskaber opsamlende erfaring søges omsat i praktiske resultater i forbindelse med en samlet planlægning af flere byggerier.

B. Administrationsvederlagets beregning.

For udførelse af sine arbejdsopgaver i forbindelse med byggesagens gennemførelse oppebærer administrator et vederlag, der normalt benævnes administrationshonorar.

Det administrationshonorar, der hidtil har været tale om at godkende ved statsstøttet boligbyggeri, socialt eller privat, har i vid udstrækning været baseret på de principper, som advokatsalærer i sådanne tilfælde hviler på, således at dels sagens værdi, dels arbejdets skønnede omfang, har haft betydning for fastsættelsen.

Advokatsalæret beregnedes i de første ca. 10 år af dette århundrede til $2\frac{1}{2}$ til 3% af brandforsikringssummen eller kreditforeningsvurderingen.

I årene derefter og indtil ca. 1940 beregnedes der sædvanligvis 2% af de anførte værdier, uden at der dog var helt faste regler for beregningen. I en af advokatrådet i 1946 foretagen undersøgelse konstateredes, at salæret ved større byggeforetagender sædvanligvis blev beregnet til fra 1 til 2% af den samlede anskaffelsessum. Vejledende salærtakster fandtes ikke på dette tidspunkt udover, at man i København i 1942 havde udarbejdet forslag til faste regler, der

forelagdes Prisdirektoratet. Disse regler gik ud på, at der normalt ved større boligbyggeri skulle beregnes $1\frac{1}{2}$ % af den samlede anskaffelsessum. I 1945 godkendte Prisdirektoratet de således nævnte satser dog på grundlag af 1939 priser med tillæg af 20%. Her overfor gjorde advokatsamfundet indsigelse og 12. november 1949 ophævede Prisdirektoratet de i 1945 fastsatte satser.

Herefter blev salærene i København beregnet til $1\frac{1}{2}$ % af den endelige faktiske anskaffelsessum på grund, bygninger og omkostninger - herunder kurstab og advokatsalær. For mindre byggerier blev dog beregnet 2 pct.

Der udfoldedes imidlertid, inden for advokatsamfundet, bestræbelser på at gennemføre ensartede takster for hele landet i overensstemmelse med de københavnske regler.

Et forslag herom blev ved Prisdirektoratets skrivelse af 17. marts 1955 godkendt med $1\frac{1}{2}$ % som fast takst for større byggeri. Prisdirektoratet kunne derimod ikke godkende et fast honorar på 2% for mindre byggeri. Reglerne blev herefter som tidligere, det vil sige $1\frac{1}{2}$ % med tillæg efter arbejdets omfang og advokatens ansvar.

Før den anden verdenskrig udgjorde det statsstøttede byggeri en langt mindre del af det samlede byggeri end tilfældet har været i de senere år, og dels medvirkede og medvirker advokater i vidt omfang ved dette byggeri. Ved fastsættelse af administrationshonoraret var det derfor naturligt, at det offentlige tog sit udgangspunkt i den af advokaterne fulgte praksis. Herud fra godkendte man da ved det statsstøttede byggeri et administrationshonorar på 11½% af anskaffelsessummen.

Dette honorar godkendes både i privat og socialt byggeri, ligesom det godkendes, hvad enten det sociale byggeforetagende selv eller ved forretningsfører udfører det administrative arbejde, eller det udføres af en advokat, hvilket sidste hyppigt forekommer, navnlig i provinsen.

Det af boligministeriet godkendte administrationshonorar skal i modsætning til advokatsalæret også dække udgifterne i forbindelse med første udlejning af ejendommen.

Efter byggestøtteleven af 1946 med senere ændringer og byggestøtteleven af 1955, blev administrationshonoraret beregnet af den samlede anskaffelsessum eksklusiv advokatsalær eller administrationshonorar. Anskaffelsessummen blev fortolket som samtlige faktiske udgifter, der er godkendt afholdt i forbindelse med byggeriets gennemførelse, og omfattede således foruden grundudgifter og håndværkerudgifterne en omkostningskonto, som havde sin oprindelse dels i selve tilrettelæggelsen og gennemførelsen af byggearbejdet, dels i den hermed forbundne prioritering og klargøring af ejen-

dommen. Således omfattede de anerkendte omkostninger foruden administrationshonoraret og andre administrative omkostninger kurstab og indskud ved prioritering, renter af byggelånet indtil ejendommens ibrugtagelse, ejendomsskatter i tidsrummet fra 1 år før statslånstilsagnet og indtil ibrugtagelsen, teknikerhonorar og udgifterne ved rejsegilde, kontingenter og gebyrer m. m.

I tilslutning til loven af 27. december 1958 om boligbyggeri, som på væsentlige områder brød med hidtil fulgte principper, udsendte boligministeriet den 25. marts 1959 et cirkulære, der indeholdt regler om gennemførelse af lovens bestemmelser. Cirkulæret gennemførte bl. a. en ændring af hidtidig praksis vedrørende beregning af den anskaffelsessum, som skal danne grundlag for administrationshonorarets beregning. Det udtales i cirkulærets punkt 24, at omkostningerne herefter ikke vil kunne omfatte bl. a. kurstab og indskud ved prioritering.

Denne ændring, der var en konsekvens af, at lov om boligbyggeri også i andre henseender havde forladt bruttoberegningen til fordel for nettoprovenuet af de optagne lån, ville medføre en ikke uvæsentlig forringelse af administrationshonorarets størrelse. For at opnå, at det samlede honorar gennemsnitligt ville komme til at udgøre samme beløb som efter den tidligere gældende ordning, har boligministeriet i punkt 13 i cirkulære af 22. december 1960 fastsat, at der indtil videre vil kunne medregnes et tillæg, der kan udgøre indtil 15 pct. af administrationshonoraret.

C. Andre administrative udgifter.

Som nævnt omfatter et byggeregnskabs omkostningskonto en række forskellige udgiftsposter. Ud over administrationshonoraret har udvalget undersøgt de poster, hvis størrelse har direkte relation til administrators gennemførelse af byggesagen, nemlig revision, bestyrelsesvederlag, tabt arbejdsfortjeneste, mødeudgifter og diverse.

Det er oplyst for udvalget, at boligministeriet ved behandling af regnskaber for byggeforetagender, der har opnået statsstøtte, lægger ret faste retningslinier til grund ved bedømmelse af, i hvilket omfang administrative udgifter kan godkendes medregnet ved opgørelsen af byggeforetagendets anskaffelsessum. Efter disse retningslinier kan følgende udgifter af administra-

tiv art tillades medregnet ud over administrationshonoraret:

1) Visse udgifter, der ikke normalt forekommer, f. eks. udregningsvederlag, udgifter til kontrolberegninger samt salær til advokat for behandling af voldgiftssager og retssager - også sådanne sager, som ordnes udenretligt — foranlediget af byggeriet.

2) Visse poster, der normalt forekommer på et byggeregnskab, såsom udgifter til telefon på byggepladsen, mangfoldiggørelse af beskrivelser og byggemødereferater, mødeudgifter, dækning af tabt arbejdsfortjeneste samt udgifter til annoncer og brochurer i forbindelse med udlejning.

3) Udgiften til normal revision. Er den fak-

tiske udgift til revision større end normalt, f. eks. fordi revisor har måttet udarbejde bygge-regnskab m. v., sker der en tilsvarende afkortning i administrationshonoraret.

D. Udvalgets undersøgelser og overvejelser vedrørende administrationshonoraret.

I. Gennemgang af indsamlet materiale:

1. Undersøgelsen af byggeregnskaber.

a. Undersøgelsesmaterialet.

Udvalget har til brug for sine overvejelser ladet foretage en undersøgelse af en række af de i boligministeriet behandlede lånesager og de i tilknytning hertil aflagte byggeregnskaber for at få en analyse af de administrative poster. Undersøgelsen har bl. a. søgt at belyse, om der er forskelle i administrationsudgiften ved forskellige former for byggeri, navnlig ved byggeforetagender af forskellig størrelse. Endvidere har det tilvejebragte materiale skullet give et billede af betydningen af ændringen i de gældende regler for beregning af administrationshonorar, hvorefter kurstab m. v. ikke længere medregnes ved beregningen, samt tjene som erfaringsmateriale ved overvejelse vedrørende evt. forslag til nye regler for beregning af administrationshonorarer.

Undersøgelsen har omfattet de lånesager, der har opnået støtte i medfør af kap. II i byggestøtloven af 1955, og hvori lånets anvendelse er sket i finansåret 1958/59. Af disse sager er udeladt kommunalt byggeri, hvis omkostningskonto kan være atypisk, da kommunekontorerne undertiden udfører det administrative arbejde, uden at udgiften hertil konteres på byggeregnskabet. Endvidere er udeladt byggeri for mindstbemidlede, hvis omkostningskonto ofte kan være påvirket af de for dette byggeri særegne forhold. Endelig er udeladt enkelte sager vedrørende socialt byggeri, der på undersøgelsens tidspunkt har været under ekspedition i vedkommende kontor i ministeriet.

De sager, der er gennemgået, omfatter 127 byggeforetagender med ialt 5.849 lejligheder.

De samlede bevillinger efter 1955-loven androg i 1955 7.431 lejligheder og i 1956 8.861 lejligheder. Undersøgelsesmaterialet svarer således til ca. $\frac{3}{4}$ års bevilling til socialt byggeri på det tidspunkt, hvor de fleste af sagerne er bevilget.

En gennemgang af sagerne viser, at ca. $\frac{3}{4}$ af lejlighederne forekommer i større byggeforetagender med mere end 50 lejligheder, medens de helt små byggeforetagender omfatter $\frac{1}{4}$ af

4) Visse af boligministeren godkendte bestyrelsesudgifter i det sociale byggeri, jfr. herved afsnit E.

samtlige sager, men kun 2,7% af lejlighederne, hvilket belyses ved nedenstående tabel:

	Afdelinger		Lejligheder	
	antal	%	antal	
1-10 lejligheder	30	23,6	163	2,7
11-20	25	19,7	419	1,2
21-50	31	24,4	1.022	17,5
51	il	323	4.245	72,6
Ialt	127	100	5.849	100

Dette forhold mellem små og store byggeforetagender svarer ret nøje til forholdet i det samlede støttede udlejningsbyggeri efter 1955-loven.

Materialet består af 14 sager med 1.160 lejligheder fra hovedstadsområdet og 113 sager med 4.689 lejligheder fra provinsen. I hovedstadsområdet forekommer ikke småsager. Den mindste sag her er på 21 lejligheder.

De undersøgte sager er opdelt på sager med advokatadministration, sager med egen administration og sager, der er administreret af forretningsførerselskaber. I hovedstadsområdet er kun een byggesag administreret af vedkommende foretagende selv. Det bemærkes herved, at samtlige store selskaber, der bygger i flere kommuner i hovedstadsområdet, er henregnet til forretningsførerselskaberne.

For provinsens vedkommende administreres de helt små sager af advokat eller af foretagendet selv. I de lidt større sager får forretningsførerselskaberne overvægten.

Taget under eet for hele landet er ca. 25% af lejlighedsantallet administreret af advokat, ca. 30% af foretagendet selv og ca. 45% af forretningsførerselskaber.

Ved undersøgelsen er den anskaffelsessum og de poster på byggeregnskabet, der er godkendt ved statslånets berigtigelse, lagt til grund.

Etagereale er de opgjorte tal for lejlighederne med tillæg af etageareal for butikker, kontorer og andre lokaler, der kan sidestilles hermed. Ved beregningen af lejlighedsantallet har man medregnet erhvervslokaler efter at have omregnet sådanne lokaler til lejligheder svarende til lejlighedsstørrelsen i den pågældende bebyggelse. Både ved beregningen af lejlighedsantal og etageareal er der set bort fra garager og udhuse.

Administrationshonoraret er optaget med de poster, der i byggeregnskabet er opført til juridisk assistance og administrationshonorar. Det har ikke været muligt at foretage en opdeling af de to poster, idet regnskaberne viser, at det er meget tilfældigt, hvilken af de to poster det enkelte foretagende har anvendt til postering af administrationshonoraret.

I undersøgelsen er endvidere medtaget de nævnte øvrige udgifter af administrativ karakter, nemlig revision, bestyrelsesvederlag, tabt arbejdsfortjeneste, mødeudgifter og diverse.

Sidstnævnte post er, hvor det har været muligt, reduceret med ikke-administrative dele af denne. Således er udgifter til bundundersøgelse, anskaffelse af traktor og haveredskaber f. eks. udeladt.

b. Undersøgelsens hovedresultat.

Hovedresultatet fremgår affølgende opstilling:

Antal sager	.....	127
Antal lejligheder	.....	5.849
Samlet etageareal	.....	434.700 m ²
Anskaffelsessum	.....	239.601.713,00 kr.
Administrationshonorar	.....	3.428.564,00 kr.
pr. lejlighed	.....	586,20 kr.
pr. m ² etageareal	.....	7,88 kr.
% af anskaffelsessum	.....	1,45 %

Andre administrative udgifter:

Revision	.....	109.583,00 kr.
Mødeudgifter	.....	76.690,00 -
Bestyrelsesvederlag	.....	31.388,00 -
Tabt arbejdsfortjeneste	.....	13.688,00 -
Diverse	.....	107.269,00 -

I alt 338.618,00 kr.

pr. lejlighed	.....	58,50 kr.
pr. m ² etageareal	.....	0,77 kr.
% af anskaffelsessum	.....	0,14 %
Kurstab	.....	27.220.569,00 kr.
Anskaffelsessum ÷ kurstab	.....	212.381.144,00 kr.
Administrationshonorar m.v. i % heraf	.....	1,64 %

Det ses heraf, at administrationshonoraret i gennemsnit i de undersøgte sager har udgjort 586,20 kr. pr. lejlighed, ca. 8 kr. pr. m² eller 1,45 pct. af anskaffelsessummen. De maksimale honorarer, der kunne have været beregnet i de undersøgte sager, udgør 3.548.186 kr., og der er således oppebåret et administrationshonorar, der er godt 3 pct. lavere end det mulige. Det vil heraf ses, at ikke alle udnytter reglen fuldt ud. En af årsagerne hertil er, at nogle foretagender ikke har beregnet sig honorar af prisstigninger indtruffet under byggeriets gang.

Når de øvrige nævnte udgifter af administrativ karakter tillægges, udgør den samlede administrative udgift 644,70 kr. pr. lejlighed, 8,65

kr. pr. m² etageareal eller 1,59 pct. af anskaffelsessummen.

Foretages en sammenligning mellem beløbene i hovedstadsområdet og provinsen viser det sig, at hovedstadsområdet ligger lidt højere såvel med hensyn til administrationshonoraret som med de øvrige administrative udgifter. Hovedårsagen hertil må søges i de højere grundudgifter og byggepriser i hovedstadsområdet.

Ved sammenligning mellem de forskellige administrationsformer viser det sig, at de selskaber, der selv administrerer, ligger lavest. Forretningsførerselskaberne ligger højest. Dette skyldes formentlig, at de selskaber, der anvender forretningsfører som regel afgiver hele administrationshonoraret til denne, og de lokale udgifter, der forekommer, må derfor i videre omfang søges dækket ud over administrationshonoraret.

Ved fordeling efter sagernes størrelse viser det sig, at sager med 1 til 5 lejligheder er dyrest. Det er bemærkelsesværdigt, at de billigste sager er de med et lejlighedsantal fra 6-15. Der kan være flere grunde hertil. Der er i vidt omfang tale om sager fra landkommuner og mindre byer, hvor foranstående lån ikke er så store som i hovedstaden og i større byer, og hvor derfor kurstabet ikke har så stor indflydelse. Endvidere er håndværkerudgiften mindre, og dette influerer igen på administrationshonoraret. Endelig kan der være tale om, at de pågældende sager i et vist omfang administreres som fritidsarbejde af den pågældende bestyrelse, uden at den beregner sig særligt vederlag herfor.

2. Besvarelsen af udsendte spørgeskemaer.

Udvalget har endvidere gennem udsendte spørgeskemaer til en række sociale boligforetagender søgt forskellige forhold i forbindelse med foretagendernes administration belyst. Rundspørget har omfattet alle de store forretningsførerselskaber, hvoraf kun eet udelukkende administrerer byggeri under opførelse (Arbejderbo), medens de øvrige tillige administrerer lejligheder i drift. I forbindelse med besvarelse af de af udvalget stillede spørgsmål har de pågældende foretagender indsendt deres regnskaber. En gennemgang af disse regnskaber viser, at det forretningsførerselskab, der alene administrerer byggeri under opførelse, ikke har haft væsentlig fortjeneste. I dette selskabs regnskab hidrører 94% af indtægterne fra opførelsesshoarar og 6% fra renter og diverse, medens

dets udgifter andrager 99% af de samlede indtægter.

I selskaber, der såvel forestår opførelse som drift, hidrører 84 % af de samlede indtægter fra administrationshonorarer. Herudover har disse selskaber 12% af deres samlede indtægter i renteindtægt og diverse indtægter på 4%. Af de samlede indtægter anvendes 79% til administrative udgifter, og der resterer således for disse selskaber 21%.

For selskaber, der alene beskæftiger sig med administration af lejligheder i drift, udgør administrationshonorarerne 92% af de samlede indtægter, og selskaberne har herudover renteindtægter på 4% og diverse indtægter på 4%. Af de samlede indtægter anvender selskaberne 91% til administrative udgifter, hvorefter der resterer 9%.

Det vil af det anførte ses, at selskabet, der alene bygger, og selskaber, der alene administrerer lejligheder i drift, ikke har overskud. Det administrationsvederlag, disse selskaber oppebærer, medgår fuldt ud til administrative udgifter, og foretagendernes overskud, d.v.s. de midler, der er anvendt til andet end egentligt administrativt arbejde, svarer nøje til de indtægter, foretagenderne har ud over administrationsvederlagene. De foretagender, der både administrerer byggeri under opførelse og lejligheder i drift, har derimod et vist udbytte, idet deres administrative udgifter er mindre end deres samlede administrationsindtægter, hvortil kommer, at disse foretagender har en betydelig renteindtægt. Årsagen hertil må søges i, at sådanne foretagender på en gang råder over betydelige midler fra de foretagender, der er i drift, hovedsagelig i form af løbende lejeindbetalinger og henlæggelser, og samtidig har mulighed for at forvalte disse midler med en relativt høj forrentning. Foretagendet, der kun administrerer byggeri under opførelse, har ikke sådanne midler at anbringe, og foretagender, der kun administrerer lejligheder i drift, har ikke samme mulighed for at foretage en fordelagtig placering af deres midler.

Det bemærkes dog, at det yderligere overskud, der findes i foretagender, der både administrerer byggeri under opførelse og i drift, er koncentreret på 3 store foretagender med et betydeligt antal lejligheder i drift. De fordele, som stordriften muligvis kunne betinge, har ikke givet sig regnskabsmæssige udslag i, at administrationsvederlaget for lejligheder i drift er væsentligt mindre end normalt, men har mulig-

vis bevirket, at disse foretagender bedre end andre har kunnet lade arbejdet med administration af nybyggeri udføre til dels med tilstedeværende arbejdskraft, hvortil kommer, at de pågældende foretagenders opgaver for så vidt angår nybyggeri har været koncentreret på forholdsvis store enheder.

Den foretagne regnskabs gennemgang viser, at de gældende regler for administrationshonorar ikke i synderlig grad har skabt overskud for de foretagender, der forestår opførelse af boliger. I de tilfælde, hvor der har været tale om overskud, skyldes dette i det væsentlige dels en renteindtægt, der opnås i kombination med administration af lejligheder i drift, dels en yderligere indtægt, der formentlig kan forklares enten ved de forholdsvis mange store enheder, som sådanne foretagender bygger i, eller ved personalefællesskabet med administrationen af lejligheder i drift.

Besvarelsen af de stillede spørgsmål har i øvrigt vist, at forretningsførerselskaber normalt udfører administrationen, uden at det har været nødvendigt for selskabet at søge bistand hos selvstændige advokater. Det bemærkes herved, at større forretningsførerselskaber ofte selv har ansat juridisk assistance. De fleste af disse selskaber har endvidere ansat teknisk bistand til gennemgang af de projekter, de forestår, ligesom det er normalt, at selskaberne selv opstiller deres regnskaber, således at revisor kun skal foretage en revision af det færdige regnskab.

Efter det oplyste er det endelig hovedreglen, at de sociale boligforetagender oppebærer administrationshonorar af prisstigninger i byggeperioden.

II. Kritisk gennemgang af gældende regler for beregning af administrationshonoraret.

1. Den tidligere rejste kritik.

Den gældende praksis for beregning af administrationshonoraret har med mellemrum været gjort til genstand for offentlig kritik. Denne kritik har været rettet dels mod administrationshonorarets størrelse, dels mod dets beregningsmåde.

Vedrørende administrationshonorarets størrelse har det været anført, at administrationshonoraret har været utilstrækkeligt til at dække de faktiske udgifter til administration af de helt små byggesager, og at det på den anden side har givet en for stor fortjeneste for administrator at

have administrationen af store byggeforetagender.

Vedrørende beregningsmåden er det blevet anført, at administrationshonorarets afhængighed af anskaffelsessummen af svækker administrators interesse i at billiggøre byggeriet og at undgå prisstigninger, og at det i det hele taget må anses for urimeligt, at prisstigninger vedrørende f. eks. cement, mursten eller jern skal influere på administrationshonoraret.

2. Udvalgets bemærkninger vedrørende administrationshonorarets størrelse.

a. Kan størrelsen af et rimeligt administrationshonorar dokumenteres?

Som tidligere omtalt hviler reglerne om administrationshonorarer for nybyggeri på en årelang praksis, hvorefter der er godkendt anvendt $1\frac{1}{2}\%$ af anskaffelsessummen til dette formål, uden at der er krævet dokumentation for beløbet af endelse.

Udvalget har imidlertid overvejet, om det vil være muligt at fremskaffe et materiale til belysning af, hvorledes administrationsopgaven er fordelt på dens enkelte led, men er nået til det resultat, at praktiske vanskeligheder stiller sig hindrende i vejen herfor.

En udtømmende analyse og vurdering af en administrators opgaver med henblik på at sandsynliggøre, hvilken administrationsudgift der må anses for rimelig, ville kræve opfyldelse af en række forudsætninger, som ikke er til stede.

Det er for det første vanskeligt at foretage en eksakt gennemgang af udgiften ved de arbejdsprocesser, der tilsammen udgør en administrators opgave. Forretningsførerarbejdet udføres som regel af personer, der sideordnet hermed beskæftiger sig med en række andre opgaver. Dette gælder, hvor forretningsførerarbejdet udføres af et boligselskab, der tillige beskæftiger sig enten med administration af andet nybyggeri eller med driftsadministrationen. Det gælder også for advokatadministrationen, idet den enkelte sags andel i advokatens generalomkostninger kun kan ansættes skønsmæssigt.

Det er heller ikke praktisk muligt at fastsætte en »standard« for udførelse af administrativt arbejde i forbindelse med nybyggeri. Dette ville nemlig kræve, at man tog hensyn til de vanskeligheder, der kan opstå i byggesager, idet man ikke kunne fastsætte et administrationshonorar blot på grundlag af de sager, hvis administra-

tion forløber glat. Endvidere ville det kræve en vurdering af, hvilken af flere metoder til gennemførelse af administrationens enkelte led der måtte vælges som den mest hensigtsmæssige. Et sådant valg kan ikke træffes alene på grundlag af en afvejelse af, hvilken metode der vil være den billigste i administrativ henseende, idet den i denne henseende mere bekostelige metode i det konkrete tilfælde måske kan have andre fordele. Der er f. eks. ingen tvivl om, at anvendelse af hovedentreprenørordninger giver administrator en lettelse derved, at han kun har en håndværksmester at forhandle med, men det er ikke givet, at denne form altid vil være at foretrække, når alle forhold skal tages i betragtning.

Forsøg på at fastlægge en sådan standard vil i øvrigt også kunne medføre, at administratorerne betragtede den som norm og undlod at søge nye veje til gennemførelse af deres opgaver og dermed hindrer en mulig rationalisering.

Endelig vil en vurdering af arbejdspræstationerne forudsætte en bedømmelse ikke blot af den tid, der medgår til den mest hensigtsmæssige løsning af den enkelte arbejdsproces såvel for administrator selv som for hans medhjælp, men tillige også en bedømmelse af betalingen for det ansvar, der påhviler administrator ved gennemførelsen af en byggesag.

Som følge af disse forhold har udvalget ikke anset det for muligt at tilvejebringe et fyldestgørende materiale til vurdering af, hvilken administrationsform der alt taget i betragtning må anses for den efter forholdene mest rationelle løsning af opgaven, og hvor stort et vederlag de arbejdspræstationer, der tilsammen udgør administrationen af en byggesag, med rimelighed berettiger **til**, når det ansvar, der påhviler administrator, tillige tages i betragtning.

b. De sociale boligforetagenders administrationsudgifter m. v.

Den gennemgang, udvalget har foretaget af regnskaberne fra sociale boligforetagender, der er revideret af statsautoriserede revisorer, har som påvist givet til resultat, at indtægterne fra deres virksomhed med nybyggeri ikke har været væsentligt større end udgifterne. De gældende honorarregler har kun i beskedent omfang givet disse foretagender et overskud og har således kun i ringe udstrækning skabt mulighed for at foretage en ønskelig konsolidering.

Man kan imidlertid rejse spørgsmålet, om administrators opgaver gennem mulig rationalise-

ring er blevet lettere at gennemføre, således at dette kunne betinge en reduktion af honorarerens størrelse, og om arbejdsopgaverne i dag svarer til de opgaver, der forelå ved honorarreglerens fastsættelse.

Med hensyn til rationaliseringsmuligheder belyser de indhentede oplysninger kun et enkelt punkt, nemlig spørgsmålet om anvendelse af kontormaskiner. Af oplysningerne fremgår, at foretagenderne i et vist omfang anvender helt moderne kontormaskiner, men at kun et enkelt foretagende, nemlig det største, er gået over til at anvende hulkort. De for udvalget foreliggende oplysninger giver ikke grundlag for at bedømme, om administratorer i almindelighed skulle kunne gennemføre væsentlige besparelser gennem rationalisering. Hvad særlig angår spørgsmålet om rationalisering gennem øget anvendelse af kontormaskiner, skal man pege på, at den tekniske udvikling vel også på dette område indebærer muligheder for at lette og effektivisere administrativt arbejde. Efter de foreliggende erfaringer vil mindre foretagender dog kun kunne gennemføre en billiggørelse ad denne vej gennem et samarbejde.

Det vil næppe kunne afvises, at administrators opgaver i de senere år er blevet forøget på visse punkter. Således har den mere intense anvendelse af byplanregler og byudviklingsregler i de senere år bevirket en forøgelse af administrators forhandlinger med myndighederne om placering af projekterne på byggegrundene og disses udnyttelse, lindvidere har fremkomsten af nye byggematerialer og byggemetoder pålagt administrator en ekstra opgave derved, at han må råde sin klient med hensyn til, hvilken byggemåde der i det enkelte tilfælde må anses for mest rationel. De nye former for finansiering af byggeri, der er blevet muligjort ved lov om boligbyggeri af 1958, har også på dette område skabt grundlag for et valg mellem flere muligheder, og også her må administrator undersøge forholdene for at kunne råde sin klient.

Administrationshonoraret er imidlertid i den siden 1946 forløbne tid steget på grund af rentenivealets stigning gennem forøgelse af kursstabene, der ikke i sig selv har medført forøget arbejde for administrator. Denne har således herigennem — indtil boligministeriet ved cirkulæret af 25. marts 1959 ændrede beregningsgrundlaget — fået en vis kompensation for den forøgelse af arbejdsopgaverne, der måtte have været i de pågældende år.

Den stedfundne gennemgang såvel af de so-

ciale boligforetagenders årsregnskaber som af byggeregnskaberne for de enkelte byggerier viser imidlertid — som tidligere nævnt — at administrationshonoraret gennemsnitligt har givet dækning for udgifterne i forbindelse med administrationen af byggeri under opførelse uden væsentligt overskud for bygherren.

Dette forhold i forbindelse med de for udvalget foreliggende oplysninger om omfanget af det administrative arbejde, der præsteres i forbindelse med en byggesag, har bibragt udvalget den opfattelse, at det af boligministeriet fastsatte honorar på den ene side gennemsnitligt har været tilstrækkeligt til at sikre, at det økonomiske grundlag for en forsvarlig administration af den enkelte byggesag har været til stede, uden at honoraret på den anden side har medført en urimelig fortjeneste på administrationskontoen.

Det må i denne forbindelse også tages i betragtning, at de sociale boligforetagender ikke er berettigede til frit at anvende eventuelt overskud i forbindelse med administrationen, men at sådanne beløb ifølge vedtægterne kun kan anvendes til nødvendig konsolidering af foretagendet og dets virksomhed eller til dækning af udgifter af alment nyttig karakter, herunder f. eks. til fremme af almindelige bygge- og boligformål. I sidstnævnte henseende kan bl. a. komme på tale bidrag til forskningsopgaver til gavn for byggeriet som helhed og sociale velfærdsforanstaltninger for mindre bemidlede.

c. *Relationen til advokaternes salærtakster og andre former for administrationshonorar.*

Advokaternes, af monopoltilsynet godkendte salærtakster for opførelse af ejendomme, ligger som påvist ret nær de gældende regler for administrationshonorar for statsstøttet boligbyggeri. Den afgørende forskel, at udgifter til udlejning skal være indeholdt i administrationshonoraret, men giver grundlag for særskilt beregning af advokatsalær, må ses i relation til formålet med de to sæt regler. Administrationshonoraret for statsstøttet boligbyggeri tager sigte på at fastsætte en sum, der giver dækning for positive udgifter, mens advokatsalæret herudover skal sikre advokaten en passende fortjeneste.

Med henblik på sammenligning med andre former for administrationshonorar er det for udvalget oplyst, at forvaltningsnævnets sekretariat i forbindelse med en gennemgang af nogle stør-

re anlægsarbejder, udført af entreprenørfirmaer, har fundet holdepunkter for, at administrationsomkostningerne for større arbejders vedkommende - stort set - varierede fra 1,25-1,55% af anlægssummerne, medens omkostningerne for mindre arbejders vedkommende lå noget højere - op til ca. 2%.

d. *Betydningen af byggesagens størrelse foiradministrationshonoraret s fastsættelse.*

Som tidligere omtalt bevirker de gældende regler for fastsættelse af administrationshonorar, at dette er ligefrem proportionalt med anskaffelsessummens størrelse.

Det må imidlertid påpeges, at en lang række administrative opgaver i princippet i det væsentlige er ens, hvad enten en byggesag omfatter en eller flere lejligheder. Dette gælder således grundkøb, afslutning af entreprisekontrakter samt udfærdigelse af byggeregnskaber og andragender til myndighederne. Dette bevirker, at administrationsbyrden falder med størst vægt på den første lejlighed.

Dette forhold har medført, at der i en årrække blev godkendt et administrationshonorar på 2% ved opførelse af enkelte parcelhuse med statsstøtte, og at advokaternes salærtakster giver mulighed for en højere honorering ved de mindste byggeforetagender.

Efter de gældende regler for administrationshonorarer i statsstøttet byggeri er den ensartede honorering fastholdt uanset byggesagens størrelse. Dette er sket bl. a. ud fra det synspunkt, at administratorerne har små og store sager imellem hinanden, og at der herved sker en udjævnelse. Endvidere har det været afgørende, at en ændring vil medføre, at de små byggeforetagender belastes hårdere.

Imidlertid synes der i de seneste år at være sket en udvikling i retning af, at flere foretagender end tidligere udelukkende bygger i store enheder.

Hertil kommer, at det forholdsvis sparsomme administrationshonorar til de mindste sager utvivlsomt har været årsagen til, at en række - ganske vist beskedne - udgifter har måttet godkendes ud over administrationshonoraret som en diversepost på byggeregnskabet. Man har været klar over, at udgifter af denne art ikke kunne pålignes de helt små byggeforetagenders administrationshonorar, og man har derfor måttet gå med til en særskilt refusion af sådanne beskedne udgifter. Ved en regulering af administra-

tionshonorarerne for de mindste byggerier vil det være muligt i højere grad at begrænse medregningen af sådanne småudgifter ud over honoraret.

Den økonomiske betydning af en forhøjelse af administrationshonoraret for de små byggeforetagender kan illustreres ved et eksempel. Administrationshonoraret for en lejlighed med en anskaffelsessum på 40.000 kr. ville efter de gældende regler udgøre 600 kr. Hvis man gennemfører en forhøjelse af administrationshonoraret for byggeriet på indtil 5 lejligheder, således at det samlede honorar for disse lejligheder udgør 1.000 kr. pr. lejlighed, vil der blive en forøgelse af anskaffelsessummen for den enkelte lejlighed på 400 kr. Til forrentning og afdrag af dette beløb må der budgetteres med en årlig udgift på ca. 28 kr. Dette svarer således til en forhøjelse af den månedlige leje på godt 2 kr. Da ordningen tillige kan medføre, at enkelte mindre poster ikke længere figurerer særskilt på byggeregnskabet, vil den reelle forhøjelse af lejen således blive mindre.

e. *Udvalgets bedømmelse af administrationshonorarets størrelse.*

Efter sin gennemgang af foreliggende oplysninger om administrationen af statsstøttet boligbyggeri, har udvalget på baggrund af de hidtil fulgte reglers sammenhæng med advokaternes af monopoltilsynet godkendte salærtakster og ud fra de foreliggende oplysninger om andre former for administrationshonorar, ikke fundet holdepunkter for, at de hidtil praktiserede regler for beregning af administrationsvederlag ved opførelsen af statsstøttet boligbyggeri skulle have resulteret i vederlag, der gennemsnitligt skulle have givet urimelig dækning for det med en byggesag forbundne arbejde og ansvar.

Udvalget er derfor ved den følgende vurdering af beregningsmåden for administrationshonorar gået ud fra, at det gennemsnitlige vederlag for administrationen af byggesager også efter eventuelle ændringer af reglerne må ligge på samme niveau som efter den gældende ordning.

Som forholdene har udviklet sig, finder udvalget ikke at kunne afvise, at det vil være rimeligt i højere grad end hidtil at lade hver enkelt sag hvile økonomisk i sig selv også med hensyn til administrationshonoraret, og at dette må medføre en forhøjelse af administrationshonoraret for de mindste sager. Udvalget mener

imidlertid på den anden side også, at de største sager med rimelighed vil kunne bære en vis beskæring af administrationshonoraret.

3. Udvalgets bemærkninger vedrørende beregningsmåden for administrationshonoraret.

a. *Betaling efter regning.*

Som ovenfor nævnt vil det ikke være teknisk muligt at gennemføre en ordning, hvor man i videre omfang end nu går over til betaling efter regning. Hvor advokater administrerer et byggeforetagende, kan de ikke specificere, hvilken andel af deres generalomkostninger der vedrører dette konkrete byggeforetagende. På tilsvarende måde kan et socialt boligforetagende, der har flere byggesager i gang samtidigt eller både har administration af ejendomme i drift og under opførelse, kun skønsmæssigt beregne, hvilken del af deres administration, der netop er anvendt til det pågældende byggeforetagende. De arbejder, der udføres under administrationen, indgår som et naturligt led i forretningsgangen og lader sig ikke konkretisere. Det er derfor nødvendigt, at man sætter udgiften i relation til en faktor, der varierer med byggeriets omfang.

b. *Tillæg for særlig bistand.*

En række forretningsførerselskaber yder ud over den administrative ledelse en særlig teknisk bistand. Nogle af disse selskaber har en teknisk afdeling, der er stillet til rådighed ved de enkelte byggearbejder, og herudover udfører nogle foretagender ofte et betydeligt arbejde med tilrettelæggelse af den fremtidige administration for de lokale foretagender, hvis byggerier de forestår. Denne forskel i arbejdet har ikke hidtil givet sig udslag i forskellig beregning af administrationshonoraret. En forudsætning for, at en sådan forskel kunne etableres, måtte være, at det kan dokumenteres, at det øgede arbejde havde resulteret i gunstigere resultater end ellers. Denne forudsætning lader sig vanskeligt opfylde. Det vil ikke være muligt at tage stilling til nødvendigheden af den tekniske administration og til, i hvilket omfang denne har bevirket et gunstigere resultat. Hertil kommer, at konkurrencehensyn de enkelte foretagender imellem vil medføre, at foretagenderne ikke vil være interesseret i at arbejde under en ordning, der giver tillæg for særlig bistand, idet der in-

den for dette område erfaringsmæssigt næppe i synderlig grad sker valg af administrator på grundlag af overvejelser om forventet service.

c. *Præmiering af godt byggeri.*

Det spørgsmål kan rejses, om det gennem en særlig beregningsmåde vil være muligt gennem administrationshonoraret at yde en præmie til bygherrer, der opfører billige og gode huse.

En sådan ordning ville i princippet være egnet til at give administratorene en tilskyndelse til at fremme byggeriets rationalisering.

Boligministeriet har udarbejdet tegninger og priser på et indekshus, der i henseende til fastsættelse af administrationshonoraret kunne virke som normalprojekt, således at der blev ydet et tillæg til projekter, der under hensyntagen til kvaliteten var billigere end indekshuset, og tilsvarende blev foretaget fradrag for projekter, der var dyrere.

Der vil imidlertid være mange praktiske vanskeligheder forbundet med en sådan ordning. En sammenligning af konkrete projekter vil ofte blive usikker, fordi en bedømmelse af de punkter, hvor de enkelte projekter afviger fra hinanden, i mange tilfælde vil blive temmelig skønsmæssig. Et prisbilligt projekt har desuden som regel en række årsager, som ikke alle kan tilskrives bygherren. F. eks. kan lokale forhold, spørgsmål om ledighed contra mangel på arbejdskraft spille en væsentlig rolle. Man kommer også let over i en diskussion om, hvorvidt der i det konkrete tilfælde er tale om en effektiv billigørelse eller en kvalitetsforringelse. F. eks. kan man opnå en prisreduktion ved at bruge materialer, der vel er billigere at anvende under opførelsen, men som kræver større udgifter til vedligeholdelse senere.

d. *Ensartet honorering.*

Som forholdene ligger, vil der vanskeligt kunne fastsættes bestemte krav om administrationens omfang og den måde, hvorpå den bør udføres. De krav, der fremsættes fra det offentlige side, kan derfor alene være minimumskrav, og af praktisk-administrative grunde vil det efter udvalgets opfattelse være nødvendigt at lade administrationshonoraret beregne efter samme skala, afhængigt af byggeriets omfang. Udvalget har overvejet de i det følgende omtalte metoder for beregning på grundlag heraf.

1° Andet beregningsgrundlag end anskaf-

Som omtalt er det blevet gjort gældende, at den omstændighed, at administrationsudgiften sættes direkte i relation til anskaffelsessummen, ikke gør administrator økonomisk interesseret i billigere priser eller i hvert fald ikke tilskynder tilstrækkeligt dertil. Hvis administrator får priserne nedbragt, vil jo administrationshonoraret samtidig gå ned.

Man kan derfor rejse det spørgsmål, om ikke administrationshonorarets beregning kan sættes i relation til andet end anskaffelsessummen, således at dyrt byggeri ikke honoreres bedre end billigt.

Det spiller næppe nogen væsentlig rolle for administrationens omfang, om et byggeri gennemføres skrabet på grund af kvalitetsforringelser eller med normalt udstyr. Udstyret skal indkøbes og monteres, men erstatter ofte andre ting. Derimod vil en gennemførelse af et prisbilligt byggeri nok kunne betyde en forøgelse af administrationen. Et sådant byggeri kræver ofte en energisk og påpasselig administration, der sætter ind på en række punkter. Man kan ikke udelukke, at gennemførelse af rationalisering og dermed besparelse i anskaffelsessummen som helhed kan betyde en belastning af administrationen af det pågældende byggeri.

For at løsrive administrationshonoraret fra dets relation til anskaffelsessummen og derved fjerne den kritik, der har rettet sig imod administrationshonoraret for de dyre projekter, ville det være hensigtsmæssigt, om man kunne finde en anden målestok for arbejdets omfang, f. eks. lejlighedsantallet eller etagemeterarealet.

Efter den nugældende regel for fastsættelse af administrationshonorarer vil opførelse af en normal lejlighed med en anskaffelsessum på 40.000 kr. svare til et administrationshonorar på 600 kr. pr. lejlighed. Dette vil for en lejlighed på 70 m² give et administrationshonorar på ca. 8,50 kr. pr. m².

Såfremt etagearealet eller lejlighedsarealet dannede udgangspunkt for beregning af administrationshonoraret, ville man savne den nugældende ordnings automatiske prisregulering af administrationshonoraret, men man ville i stedet kunne foretage en regulering, således at der skete forhøjelse eller nedsættelse af administrationshonoraret i tilfælde af ændringer i prisløst eller i byggeindekset.

En overgang til et andet beregningsgrundlag vil det dog ikke være tilrådeligt at foretage

uden en nøje overvejelse af de hermed forbundne fordele og ulemper, idet den hidtidige ordning på det her omhandlede område har været enerådende og igennem mangeårig praksis er blevet indarbejdet hos de i byggeriet deltagende parter.

Som fordele ved et eventuelt forslag om at basere beregningsgrundlaget på antallet af lejligheder eller etagemeter kan først og fremmest nævnes, at den førte diskussion om administrationens økonomiske interesse i prisstigninger og den i denne forbindelse gentagne gange rejste kritik må antages at ville forstumme. Man vil heller ikke kunne se bort fra, at en neutralisering af eventuelle prisstigningers indflydelse på administrationshonorarets størrelse vil have til følge, at det prisbillige byggeri får en bedre placering.

Heroverfor optræder imidlertid visse ulemper. Det i tidens løb kritiserede forhold, at prisstigninger medfører større administrationshonorar og derfor ikke i tilstrækkelig grad tilskynder administrator til at undgå stigningerne, vil man ved det ændrede beregningsgrundlag ikke komme ganske udenom. Prisstigninger af mere almindelig karakter som følge af stigning i prisniveauet vil også ramme administrator, og selv om det her muligt vil dreje sig om andre tidspunkter og om en indflydelse af ringere omfang, kommer man næppe udenom under en eller anden form at prisregulere honorarerne. Ved anskaffelsessummen som beregningsgrundlag er prisreguleringen automatisk, medens det i tilfælde af, at beregningsgrundlaget knyttes til en anden faktor, vil være nødvendigt at foretage en særlig regulering. Teoretisk skulle en sådan vel i princippet kunne foretages forholdsvis simpelt på grundlag af et indekstal men ville dog ikke kunne undgå at medføre en del administrativt besvær, allerede derved at dets beregning og a jourføring kompliceres af varigheden af et byggeforetagende af blot nogen størrelse.

Lader man administrationshonoraret afhænge af lejligheds- eller etagemeterantallet, vil det også blive vanskeligt at fastsætte honoraret for andre arealer som f. eks. garager og butikker. Det vil næppe være rimeligt uden nøjere undersøgelse i hvert enkelt tilfælde at lade sådanne lokaler indgå i beregningsgrundlaget med samme vægt som fuldt monterede lejligheder. Endnu vanskeligere vil det blive at fastsætte honoraret i tilfælde af, at flere selskaber i fællesskab administrerer en større samlet bebyggelse, og et af disse

selskaber forestår opførelsen af fællesanlæggene, f. eks. vaskeri og varmecentral.

Fastsættes honoraret pr. lejlighed, kan man blive tvunget ud i overvejelser om, hvorvidt dette bør variere efter lejlighedens størrelse, da bygherrer eller administratorer ikke af honoreringssyn bør kunne se en fordel i at opføre et stort antal små lejligheder, hvor der under hensyntagen til andre omstændigheder foreligger et behov for større lejligheder.

Erfaringerne fra arkitekt- og ingeniørhonorars fastsættelse taler også imod at forlade anskaffelsestallet som beregningsgrundlag. Man har ganske vist ved disse honorarer en inddeling i klasser, alt efter hvor kompliceret det pågældende arbejde er, men en tilsvarende klassifikation er det ikke muligt at foretage inden for det statsstøttede boligbyggeri, hvor der såvel ud fra forholdets natur som med hensyn til de i lovgivningen fastsatte krav er tale om, at alt byggeri ligger på nogenlunde samme plan.

Selv om meget kunne tale for det ønskelige i at forlade anskaffelsestallet som beregningsgrundlag for administrationshonoraret, er udvalget dog alt taget i betragtning nået til det resultat, at de påpegede praktiske vanskeligheder ved anvendelse af andre enheder som grundlag for beregningen har en sådan vægt, at en overgang til andet grundlag ikke kan tilrådes.

2° Bør hele anskaffelsestallet eller en del heraf være beregningsgrundlag?

Forekommer det således ikke rimeligt at gå over til et nyt beregningsgrundlag, er det dog et spørgsmål, om man bør lade hele anskaffelsestallet eller kun en del af denne indgå i beregningen. Ved afgørelse af, om en eller flere af de udgiftsposter, som tilsammen udgør en ejendoms anskaffelsestallet, bør udelades af beregningen, bør det tilstræbes så vidt muligt at udelade de dele af anskaffelsestallet, hvis prisændringer enten slet ikke eller kun i begrænset omfang har indflydelse på administrators arbejde.

Inden for mere overskuelige enkeltdele af anlægssummen har der dog fundet en vis regulering sted. Den tidligere nævnte praksis, som boligministeriet har gennemført ved cirkulæret af 25. marts 1959, hvorefter kurstabet ikke fremtidigt vil kunne medregnes iblandt omkostningerne, er et udtryk for ønsket om at neutralisere svingninger, som ikke øver væsentlig indflydelse på omfanget af det administrative arbejde.

Også andre poster varierer, uden at dette kan siges at have væsentlig betydning for omfanget af en administrators arbejdsopgaver. Således vil variationen i renteudgiften have indflydelse. Endvidere vil gebyrer til kommunen for sagens tekniske behandling variere meget stærkt efter, i hvilken kommune byggeriet gennemføres, og med hensyn til byggermodningsudgifter er det tilfældigt, om disse er afholdt - og det administrative arbejde hermed gennemført - før eller efter byggesagens egentlige start.

Disse forhold fører til en overvejelse af, om ikke det kunne være ønskeligt at fremskaffe et mere eksakt grundlag, og man kunne i den forbindelse pege på håndværkerudgiften som den afgørende faktor. Det har som tidligere omtalt i sin tid været praksis, at man alene holdt sig til håndværkerudgiften ved beregning af sagførernes salærer for administration af nybyggeri.

Udvalget finder imidlertid, at de påpegede ulemper ved at anvende hele anskaffelsestallet som udgangspunkt for beregning af administrationshonorar ikke på indeværende tidspunkt har en sådan vægt, at man af denne grund bør forlade anskaffelsestallet som udgangspunkt, efter at kurstab nu ikke længere indgår som led heri. En ny situation vil opstå, hvis en ordning om salg af byggegrunde på jordrentevilkår måtte blive gennemført, og i så fald vil det muligvis være hensigtsmæssigt at anvende håndværkerudgiften som beregningsgrundlag for fastsættelse af administrationshonorarer.

3° Prisstigninger i byggeperioden.

Som omtalt er administrationshonoraret for nybyggeri efter de gældende regler blevet beregnet på grundlag af den godkendte anskaffelsestallet efter byggeriets afslutning, hvorved de ændringer i priser, der har fundet sted i byggeperioden, automatisk har medført en ændring af administrationshonoraret. Reglen har således medført en øjeblikkelig ajourføring af honoraret i forhold til de prissvingninger, det pågældende byggeri har været underkastet.

Denne regel har fra tid til anden været kritiseret ud fra den betragtning, at administrators interesse i at undgå prisstigninger under byggeriets opførelse svækkes, når han selv modtager en forøgelse af sit honorar som følge af prisstigningerne.

Rent logisk kan denne betragtning vanskeligt afvises, men til forsvar for den gældende ord-

ning kan dog anføres, at det vel er rimeligt, at administrator får dækning for stigninger i det almindelige prisniveau, og at den gældende ordning medfører en automatisk prisregulering, der tilgodeser dette hensyn.

Det vil imidlertid ofte være vanskeligt med sikkerhed at vurdere, hvorvidt en prisstigning eller et prisfald for dele af anskaffelsessummen for et byggeri bør have indflydelse på administrators honorar. Sæsonmæssige svingninger slår næppe i tilstrækkelig grad igennem til at motivere en regulering af administrationshonoraret, men op og nedgående bevægelser af længere varighed bør få indflydelse på honorarets størrelse, idet sådanne svingninger i en byggesags anskaffelsessum ofte har relation til lønningsudgifter, der såvel for byggeriet som for administrationen udgør en meget væsentlig post.

Selv om man undgår at lade prisændringer i byggeperioden få indflydelse på administrators honorar i den enkelte byggesag, vil prisændringer alligevel få indflydelse på administrationshonorarenes størrelse i almindelighed. Hvis administrationshonoraret beregnes af anskaffelsessummen ved byggeriets påbegyndelse, vil en prisstigning, der er af mere permanent karakter, nemlig bevirke en stigning i administrationshonoraret i fremtidige sager, når prisstigningen har givet sig udslag i forhøjede tilbudssummer for nye projekter, og på tilsvarende måde forholder det sig med prisfald.

Situationen kan udtrykkes således, at den nu gældende regel omgående konverterer prisændringer til ændringer i administrationshonoraret, medens prisændringer først på lidt længere sigt får indvirkning på honorarenes størrelse, hvis man lader prisen ved byggeriets påbegyndelse være afgørende for administrationshonorarets størrelse.

For administratorene bevirker den gældende ordning, at de har mulighed for at få forøget honorarerne i takt med prisstigninger, men de har på den anden side risikoen for, at honoraret vil blive reduceret i tilfælde af prisfald i byggeperioden.

For administrator selv kan det derfor være en fordel, at han har sikkerhed for under alle forhold at få det oprindeligt påregnede honorar, ligesom det ved budgetteringen af den endelige leje er en fordel, at så mange af byggeriets poster som muligt ligger fast, således at administrator på et så tidligt tidspunkt som muligt kan fastsætte den endelige anskaffelsessum.

Fællesorganisationen af almenyttige danske

Boligselskaber har i et udkast af 6. april 1959 til ændring af administrationshonoraret for nybyggeri på denne baggrund fremsat forslag om, at administrationshonoraret ikke skal kunne forøges som følge af prisstigninger på materialer eller arbejds løn, men alene i forhold til merudgifter, der som følge af udvidelse af projektet måtte blive godkendt.

Af det anførte vil fremgå, at der såvel for administrator som for byggeriet er fordele forbundet med at knytte beregningen af administrationshonoraret til byggesummen ved byggeriets påbegyndelse. Endvidere er - som anført - den gældende regel, hvorefter administrationshonoraret for den enkelte sag ændres som følge af prisændringer i byggeperioden, ikke nødvendig for at sikre, at administrationshonorarerne reguleres i takt med prisudviklingen.

Ud fra disse synspunkter er udvalget efter indgående drøftelser af spørgsmålet nået til det resultat, at reglerne for beregning af administrationshonorar bør søges ændret således, at honoraret for det enkelte projekt fastsættes ved byggeriets påbegyndelse.

III. Udvalgets forslag til beregningsgrundlag for administrationshonorar for nybyggeri.

1. Indledning.

Som det fremgår af det foregående, er udvalget af den opfattelse, at udgangspunktet for fastsættelse af et beregningsgrundlag for administrationshonoraret for nybyggeri må være, at grundlaget i gennemsnit giver samme resultat som de hidtil anvendte regler for beregning af administrationshonorar for byggeri under opførelse. En vis graduering af administrationshonoraret bør dog tilstræbes, således at der på den ene side foretages en forhøjelse af administrationshonoraret for de mindre sager, der herved selv i højere grad kan bære deres administrative udgifter, og på den anden side foretages en beskæring af administrationshonoraret for de største sager.

Endvidere bør anskaffelsessummen danne grundlag for beregningen af administrationshonoraret, idet dog kurstabet ikke bør indgå i beregningsgrundlaget, ligesom ændringer af priser i byggeperioden ikke bør influere på honorarets størrelse. Som hidtil medregnes ej heller administrationshonoraret i den anskaffelsessum, hvorefter administrationshonoraret beregnes.

Ud fra disse synspunkter finder udvalget, at

der som beregningsgrundlag bør anvendes en degressiv skala og at udgangspunktet herfor bør være en sådan procentsats, at honorarmassen stort set forbliver uændret, uanset kurstab og ændring af priserne i byggeperioden ikke længere kommer til at indgå i den anskaffelsessum, hvoraf administrationshonoraret beregnes.

2. De afgørende faktorer ved skalaens udarbejdelse.

a. Degressionen.

Ved fastsættelse af en degressiv skala må der som nævnt tages sigte på at forøge administrationshonoraret for de mindste sager så meget, at der bliver en rimelig dækning for udgifterne ved administrationen af de mindste sager, medens man på den anden side ikke må give en sådan forøgelse, at det af denne grund kan betale sig at dele større projekter, der i øvrigt mest hensigtsmæssigt kunne gennemføres under ét, eller at beregningsmådens automatisk prisregulerende virkning fortæbes.

Administrationshonorarets hidtidige beregning som en fast procentsats af anskaffelsessummen har medført en automatisk prisregulering, således at det har været unødvendigt at ændre satserne ved ændringer i priserne. Indførelse af en degressiv skala vil medføre, at administrationshonoraret for en lejlighed ikke altid udgør samme andel af anskaffelsessummen. Den degressive skala giver størst honorar for den første del af anskaffelsessummen. Jo højere anskaffelsessummen bliver for et givet projekt, jo mindre bliver den brøkdel af anskaffelsessummen, der betinger honorar efter højeste sats.

En stærkt degressiv skala vil således i tilfælde af prisfald eller prisstigning kunne forrykke grundlaget i et sådant omfang, at det vil være nødvendigt også at gennemføre en ændring af satserne af hensyn til ændringerne i prisniveauet. En mere beskeden degression kræver derimod betydelige udsving i prisniveauet, før der bliver tale om en så væsentlig forrykkelse af grundlaget, at en anden form for prisregulering vil være nødvendig.

Med henblik på udarbejdelse af forslag til en passende degressiv skala ud fra de anførte synspunkter har udvalget drøftet forskellige muligheder og er nået til det resultat, at skæringspunktet for en passende skala bør ligge omkring 50 lejligheder, således at sager med et lejlighedsantal fra 50 til 100 giver nogenlunde

det samme i administrationshonorar, som de hidtil har givet. For mindre sager gives der et tillæg, der må være størst for de mindste sager, og på tilsvarende måde beskæres administrationshonoraret for sager med et lejlighedsantal over 100.

b. Betydningen af, at kurstab og ændringer i priserne under byggeperioden ikke længere influerer på administrationshonorarets størrelse.

Efter den skitserede omlægning af beregningsgrundlaget vil kurstab og indskud ved prioriteringen samt prisændringer i byggeperioden ikke indgå som faktorer i den anskaffelsessum, hvoraf administrationshonorarene beregnes.

Med henblik på at fastslå disse posters betydning er der gennemgået et fyldigt sagsmateriale (118 sager af de side 16 nævnte 127 sager).

Gennemgangen har vist, at der i de pågældende sager gennemsnitligt har været følgende stigninger i forhold til anskaffelsessummerne ved byggeriets påbegyndelse exclusive kurstab, indskud og administrationshonorar:

Kurstab og indskud	11,0 %
Stigning i kurstab og indskud	2,7 -
- grundudgift	0,8 -
- — håndværkerudgift	3,7 —
- — øvrige omkostninger	0,3 —

De anførte tal er nettotal i den forstand, at besparelser og prisfald er fradraget, forinden stigningen er udregnet.

Af de anførte tal vil det fremgå, at kurstab samt stigninger i byggeperioden på denne post betyder en forøgelse af anskaffelsessummen på 13,7%, og at stigningen på de øvrige poster bevirker en forøgelse på 4,8%.

For at opnå et administrationshonorar af gennemsnitlig samme omfang som hidtil, men med udgangspunkt i en lavere anskaffelsessum, må der ske tilsvarende forhøjelse af den anvendte procentsats.

Prisstigningerne i byggeperioden vil således herved blive en af de faktorer, der tages hensyn til ved fastsættelse af en ny skala for beregning af administrationshonoraret.

Som tidligere nævnt vil prisstigninger, der indtræder på et givet tidspunkt, imidlertid også få virkning som forhøjelse af tilbudssummer for projekter, der opføres senere, og dermed på administrationshonoraret for disse projekter.

Det vil derfor være naturligt at rejse det

spørgsmål, om det forhold, at skalaen på forhånd indregner prisstigninger, der senere automatisk vil medføre en forøgelse af administrationshonorarerne, vil give dobbelt dækning for de pågældende prisstigninger.

Dette problem vedrører ikke kurstab og indskud og forhøjelser på denne post i byggeperioden. Ved fremtidige opgørelser af anskaffelsessummer ses helt bort fra posten, og udsving på denne er dermed uden betydning for administrationshonorarets størrelse.

Eventuelle fremtidige prisstigninger vedrørende andre poster vil ej heller få indflydelse på satsernes fastsættelse, og vil derfor kun få virkning på administrationshonorarets størrelse i det omfang, de bevirker højere tilbudssummer.

Problemet vedrører således kun de prisstigninger, der er aktuelle på det tidspunkt, hvor beregningsgrundlaget ændres. Idet udgangspunktet for fastsættelsen af størrelsen af de nye honorarer er et administrationshonorar, der er beregnet på grundlag af en anskaffelsessum, hvoraf prisstigninger i byggeperioden - som påvist - har udgjort ca. 5%, vil et beløb svarende hertil indgå som kompensation for prisstigning i beregningsgrundlaget, samtidig med at disse prisstigninger muligvis gennem forhøjelse af senere tilbudssummer vil give en forøgelse af administrationshonorarerne.

Under de nuværende forhold, hvor prisstigninger i byggeperioden igennem en længere år-række har været almindelige, vil den forhøjelse af honoraret, som derved indkalkuleres i skalaen, modsvares af den omstændighed, at administratorene efter de nye regler selv må bære risikoen for eventuelle prisstigninger, der finder sted under den enkelte byggesags forløb, og at de således ikke har mulighed for at få administrationshonorar af nye prisstigninger.

I tilfælde af en stabilisering af priserne efter en prisstigningsperiode vil honorarerne ligge over de nuværende, og hvis reglerne ikke i øvrigt blev ændret, ville honorarerne i denne situation få en utilsigtet forhøjelse. Imidlertid vil den omstændighed, at honorarerne fastsættes efter en degressiv skala i et vist omfang virke som korrektion hertil, idet et stigende prisniveau som omtalt bevirker en relativ forringelse af administrationshonoraret, når dette beregnes efter en degressiv skala.

Udvalget finder herefter, at det rejste spørgsmål ikke kan medføre ændring i det hovedsynspunkt, at man ved fastsættelse af de nye

regler for beregning af administrationshonorarer for nybyggeri må sikre administratorene gennemsnitligt samme honorarer som efter hidtil gældende ordning.

3. Konkrete forslag.

Som tidligere anført har Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber fremsat forslag om anvendelse af ændrede regler for beregning af administrationshonorarer for nybyggeri. Forslaget er af trykt i bilag 1.

Dette forslag bygger på tilsvarende principper, som udvalget i sine overvejelser er nået til. Også den i forslaget som udgangspunkt anvendte procentsats på 2,5 ligger på linje med, hvad udvalget efter sine undersøgelser finder rimeligt.

Denne procentsats medfører for de helt små sager en relativ betydelig forhøjelse af administrationshonoraret, nemlig ca. 300 kr. pr. lejlighed. For driften af de pågældende lejligheder vil dette indebære en forøgelse af boligafgiften på ca. 2 kr. pr. måned.

Ganske vist er der i den af fællesorganisationen foreslåede procentsats for administrationshonorar for anskaffelsessummer ud over 1,5 mill. kr., nemlig 1,5, en reduktion i forhold til tidligere, idet den anskaffelsessum, honoraret beregnes af, er lavere; men på grund af det højere honorar for den første del af anskaffelsessummen vil reduktionen først blive aktuel ved meget betydelige anskaffelsessummer. Endvidere forekommer det ikke nødvendigt at anvende 6 forskellige procentsatser.

Udvalget har derfor udarbejdet en skala for beregning af administrationshonorar, hvori den forøgelse af honoraret, der bliver tale om for små sager, som modstykke har en større reduktion af den del af administrationshonoraret, som vedrører den del af anskaffelsessummen, der ligger over 4 mill. kr. Endvidere indeholder skalaen færre satser, nemlig i alt 4.

Skalaen foreslås opbygget således:

	Anskaffelsessum	Administrationshonorar
de første	200.000 kr.	2,5 % 5.000 kr.
de næste	1 000.000 -	2 - 20.000 -
	1.200.000 kr.	25.000 kr.
de næste	2.800.000 -	1,5 - 42 000 -
	4.000.000 kr.	67.000 kr.
resten		1,3 %

De to forslag er efterprøvet på det sagsmateriale, udvalget har ladet undersøge. Der er her-

ved konstateret, at den forhøjelse af administrationshonoraret, der gennemføres efter udvalgets forslag, modsvares af reduktion af honoraret for de største sager, således at den samlede honorarmasse svarer til de efter tidligere regler gældende honorarer. Fællesorganisationens forslag anvendt på de pågældende sager resulterer i et lidt højere samlet administrationshonorar.

Dette kan belyses ved følgende eksempler, hvori anskaffelsestaksummen pr. lejlighed ved tilfaldet er ansat til 40.000 kr., og prisstigninger i byggeperioden til 2.000 kr.:

For et byggeri med 10 lejligheder vil administrationen efter ovennævnte skala udgøre 9.000 kr. Efter fællesorganisationens forslag vil beløbet blive 9.200 kr., og anvendes de gældende regler, jfr. pkt. 13 i cirkulæret af 22. december 1960, udgør honoraret 7.250 kr.

For et byggeri med 50 lejligheder vil administrationshonoraret efter skalaen og efter fællesorganisationens forslag blive 37.000 kr., medens det efter gældende regler vil udgøre 36.250 kr.

For et byggeri med 100 lejligheder bliver administrationshonoraret 67.000 kr. efter skalaen og efter fællesorganisationens forslag, medens de gældende regler vil give et administrationshonorar på 72.500 kr.

Administrationshonoraret for et byggeri med 200 lejligheder vil efter skalaen blive 119.000 kr., medens fællesorganisationens forslag vil give et beløb på 127.000 kr. og de gældende regler 145.000 kr.

Hvis man eventuelt skulle ønske at anvende håndværkerudgiften som beregningsgrundlag, kan skalaen omarbejdes med henblik herpå.

E. De øvrige administrative udgifter på byggeregnskaberne.

I. Gennemgang af de enkelte poster.

Ud over administrationshonoraret findes der som nævnt en række udgifter af administrativ karakter på byggeregnskaberne. Udvalget har med henblik på at undersøge disse posters størrelse og hyppighed ladet gennemgå en række byggeregnskaber for statsstøttet boligbyggeri, og resultatet af udvalgets undersøgelser er nævnt i forbindelse med omtale af de enkelte poster.

1. Revision.

Udgiften til revision af byggeregnskaberne, der ifølge boligministeriets regler kræves udført af statsautoriseret revisor, er således en normalt forekommende udgift på byggeregnskabet. Kun i ganske få sager findes den ikke på byggeregnskabet. I disse sager må udgiften være afholdt på anden måde, formentlig af administrationshonoraret.

Med hensyn til udgiftens størrelse kan det oplyses, at udgiften for over halvdelen af lejlighedernes vedkommende har ligget på under 20 kr. pr. lejlighed. For $\frac{1}{4}$ af lejlighederne har den været 20—40 kr. Det er hovedsagelig i de mindste sager, at der er forekommet større revisionshonorarer.

2. Udgifter til bestyrelsen.

Sådanne udgifter forekommer i form af bestyrelsesvederlag, mødeudgifter og udgifter til dækning af tabt arbejdsfortjeneste.

a. Vederlag til bestyrelsen.

Der er ifølge den af udvalget foretagne undersøgelse udbetalt særskilt vederlag til bestyrelsen ud over, hvad der er udbetalt af administrationshonoraret, i 18% af sagerne omfattende 16% af lejlighederne.

Ved et tidligere af boligministeriet foretaget rundspørge viste det sig, at der udbetales særskilt byggevederlag til bestyrelsesmedlemmer i ca. 43 % af de da undersøgte godt 13.000 lejligheder under opførelse i sociale byggeforetagender.

Den væsentligste del af de bestyrelsesvederlag, der udbetales, må således være afholdt af administrationshonoraret.

Bestyrelsesvederlag, der udbetales uden for administrationshonoraret, koncentrerer sig om de mellemstore foretagender og ligger som hovedregel mellem 20 og 60 kr. pr. lejlighed.

Ved det nævnte rundspørge fremkom der tilsvarende gennemsnitstal.

b. Mødeudgifter.

Ifølge boligministeriets praksis kan mødeudgifter i et vist omfang tillades optaget på byggeregnskaber. Den foretagne undersøgelse viser imidlertid, at de faktiske beløb til dette formål har været af mindre omfang. I ca. halvdelen af sagerne med lidt under halvdelen af lejlighederne er der overhovedet ikke konteret mødeudgifter på byggeregnskaberne. I de tilfælde,

hvor udgiften er medtaget, ligger den normalt på et beskedent beløb (under 20 kr. pr. lejlighed) og i øvrigt med tendens til, at beløbet mindskes, jo større afdeling der er tale om.

c. *Tabt arbejdsfortjeneste.*

Den foretagne undersøgelse viser, at udgifter til dækning af tabt arbejdsfortjeneste kun i ringe omfang er konteret særskilt på byggeregnskabet. Posten forekommer kun i ca. 10% af lejlighederne. Hvor den forekommer, ligger den under 40 kr. pr. lejlighed.

Det vil af det anførte fremgå, at det undersøgte materiale viser et noget broget billede med hensyn til udgifter til bestyrelsen. Undersøgelsen har imidlertid intet kunnet vise om, i hvilket omfang der af det egentlige administrationshonorar er afholdt udgifter til bestyrelsen.

Undersøgelsen viser, at de under a-c nævnte udgiftsposter i nogle sager alle forekommer, men ofte er der tale om et valg, således at der kun er konteret bestyrelsesudgifter på een af de tre konti.

3. **Diverse.**

I ca. halvdelen af undersøgelsesmaterialelet er der forekommet diverse-udgifter af administrativ karakter. Der er her tale om en stor spredning i udgiftens størrelse. Denne har i enkelte tilfælde været meget stor, medens den i øvrigt har ligget på 1-20 kr. pr. lejlighed.

II. Kan alle administrative udgifter samles i eet honorar?

Som det fremgår af det foregående, er der her tale om en række udgiftsposter, og for nogle af disse posters vedkommende må afgørelsen af, i hvilket omfang de kan tillades medregnet på byggeregnskabet, bero på et skøn, der i hidtidig praksis har givet sig udslag i fastsættelse af maksimumsgrænser for de enkelte poster.

Det ville imidlertid være en administrativ lettelse, om alle de nævnte administrative udgiftsposter kunne samles i en fælles ramme, der eventuelt kunne fremtræde som et tillæg til administrationshonoraret.

Efter hidtil fulgt praksis er der imidlertid opereret med maksimumsbeløb, således at besparelser på en post ikke i princippet har kunnet medføre godkendelse af en hertil svarende forøgelse af andre poster. Ved at fravige denne ordning vil man miste indseendet med, at der i

et byggeri ikke anvendes en urimelig stor udgift til en enkelt af disse poster.

At fastsætte en samlet sum for administrative udgiftsposter og overlade fordelingen heraf til administratorene vil også kunne medføre, at disse i bestræbelserne for at skaffe sig opgaver underbyder hinanden. Et vist konkurrencemoment i administratorernes virksomhed er ønskeligt, men konkurrencen bør efter udvalgets opfattelse ske på andre felter og bør ikke medføre, at der herigennem bliver skaffet mulighed for at fremskaffe en større pulje til andre administrative udgifter.

Hvad særligt angår udgiften til revision kan det fremhæves, at størrelsen af denne udgift er afhængig af, hvorledes administrator tilrettelægger sit arbejde, herunder navnlig, om administrator selv foretager opstilling af det endelige byggeregnskab eller overlader dette til sin revisor, idet revisors honorar har relation til den tid, revisor har måttet anvende til sin revision. På den anden side er revision en ren tjenesteydelse, der betales efter regning, og som derfor bør indgå som en selvstændig post på byggeregnskabet som alle andre entrepriser og leverancer til det pågældende byggeri. Endvidere må det i de tilfælde, hvor bygherre og administrator ikke er identiske, anses for uheldigt, at administrator af sit honorar afholder udgifter til revision, idet revisionen i sådanne tilfælde bl. a. er en bygherrekontrol af administrator.

Ud fra disse synspunkter har udvalget fundet at måtte afstå fra at foreslå udgiften til revision eller andre administrative udgifter afholdt som en del af administrationshonoraret.

III. Udvalgets forslag vedrørende andre administrative udgifter.

1. Revision.

I overensstemmelse med det ovenfor anførte foreslår udvalget, at de nugældende regler bibeholdes, således at udgiften til revision konteres som en særlig post på byggeregnskabet. Det kan endvidere tiltrædes, at man fremdeles anvender den hidtil fulgte praksis, hvorefter der sker forholdsmæssig afkortning i administrationshonoraret, hvor udgifterne til revision er særlig høj som følge af, at revisionen har måttet udføre en del af regnskabsføringen.

2. Bestyrelsesudgifter.

a. *Udgifternes indbyrdes afhængighed.*

Tilbage er således udgiftsposterne: bestyrel-

sesvederlag, mødeudgifter og tabt arbejdsfortjeneste, der alle er poster, hvis størrelse bygherren selv har indflydelse på.

Det ville være en lettelse at fastsætte en samlet post til bestridelse af disse udgifter. Man ville endvidere herved give det enkelte foretagende videregående dispositionsfrihed efter det lokale behov, således at foretagendet på forhånd er klar over, hvilket beløb der ialt er til disposition til de pågældende formål, og kan afpasse udgifterne herefter.

Disse poster har også en vis indbyrdes afhængighed, således at større udgifter til møder o. lign. bør betinge en tilsvarende reduktion af udgiften til vederlag til bestyrelsen. Det må derfor anses for hensigtsmæssigt at fastsætte en regel, hvorefter der til bestridelse af disse udgiftsposter højst kan afsættes et vist samlet beløb, afhængigt af det pågældende byggeforetagendes størrelse.

Med hensyn til nærmere regler for fastsættelse af et sådant beløb gør samme synspunkter sig gældende, som ovenfor er refereret vedrørende administrationshonoraret. Også her synes det hensigtsmæssigt at fastsætte en skala, således at udgiften bestemmes som en procentdel af byggeriets anskaffelsessum med en procentsats, der er degressiv i forhold til anskaffelsessummens størrelse.

b. *Specielt vedrørende vederlag til bestyrelsen.*

I § 109, stk. 3, i lov om boligbyggeri er det fastsat, at såfremt der tillægges bestyrelsen for et socialt boligforetagende vederlag for dens arbejde, skal vederlagets størrelse godkendes af boligministeren. Bestemmelsen er uddybet i boligministeriets cirkulære af 25. marts 1959 om de sociale boligforetagendes virksomhed, hvori det anføres, at bestyrelseshverv i sociale boligforetagender må betragtes som tillidshverv af almenyttig karakter og derfor ikke kan vederlægges efter erhvervsmæssige synspunkter. Bestyrelseshverv, der beklædes af kommunalbestyrelsesmedlemmer udpeget af kommunalbestyrelsen, må tillige betragtes som en art offentlige hverv.

Størrelsen af de vederlag, der eventuelt tillægges bestyrelsen, må ud fra de anførte synspunkter være beskedne.

Godkendelse af vederlag til bestyrelsen er hidtil som regel sket i forbindelse med gennemgangen af regnskabet for det pågældende projekt i tilfælde, hvor bestyrelsesvederlaget sær-

ligt har haft relation til bestyrelsens arbejde med det pågældende byggeri.

Når der indføres en samlet degressiv skala for bestyrelsesudgifter, er det derfor nødvendigt på anden måde at søge bestyrelsesvederlag godkendt.

Det vil lettest kunne ske derved, at det foreskrives, at vederlag til bestyrelsens medlemmer altid skal passere det sociale boligforetagendes årsregnskab. Medens det er uforholdsmæssigt, at andre poster på byggeregnskabet optages på det sociale boligforetagendes årsregnskab, medmindre foretagendet selv forestår sit byggeri og oppebærer administrationshonoraret, vil der intet være i vejen for, at en enkelt post, nemlig vederlag til bestyrelsen for dens virksomhed med nybyggeri, altid føres til indtægt og udgift på boligforetagendets årsregnskab og i forbindelse hermed søges godkendt, inden udbetaling finder sted til de pågældende medlemmer.

Der har ikke hidtil været faste regler for størrelsen af de vederlag, der kan godkendes udbetalt til bestyrelsesmedlemmer for nybyggeri. Derimod er der for bestyrelsens arbejde med lejligheder i drift fastsat en maksimumregel, hvorefter vederlag til bestyrelsen i alt højst må udgøre 6 kr. pr. lejlighed, der ofte fordeles med 2 kr. til formanden og 1 kr. til hvert af de øvrige medlemmer af bestyrelsen.

Det må herved erindres, at der ikke tilsigtes gennem bestyrelsesvederlag at yde en egentlig betaling for det bestyrelsesmedlemmerne pålagte arbejde og ansvar i forbindelse med gennemførelse af en byggesag, jfr. foran om disse vederlags karakter. De bestyrelsesvederlag og andre direkte bestyrelsesudgifter, der kan komme på tale i forbindelse med et nybyggeri, bør ud fra disse synspunkter holdes på et beskedent niveau.

Når det kræves, at bestyrelsesvederlag må søges godkendt i hvert enkelt tilfælde, og der samtidigt fastsættes en skala for, hvor stort et beløb der i den enkelte byggesag må anvendes til bestyrelsesudgifter m. v., giver man herved bestyrelsen for det enkelte foretagende mulighed for at træffe et valg. Såfremt bestyrelsen ønsker at oppebære størst muligt vederlag indenfor de fastsatte rammer, må den spare på de øvrige udgiftsposter. Ønsker den derimod at anvende flere midler til de øvrige udgiftsposter, må den renoncere på sit vederlag, og viser det sig, at det fastsatte beløb helt og holdent er anvendt til de andre formål, er der slet ingen mulighed for at opnå bestyrelsesvederlag.

Sådanne bestyrelsesudgifter må betragtes som

en vis kompensation for bestyrelsesmedlemmernes almindelige arbejde som sådanne. Såfremt et eller flere bestyrelsesmedlemmer til aflastning af administrator undtagelsesvis får overdraget særlige administrative opgaver, bør dette arbejde kunne betinge et større, men dog beskedent vederlag under hensyn til arbejdets omfang.

Et sådant vederlag, der også må søges godkendt særskilt og posteres på foretagendets årsregnskab på samme måde som andet bestyrelsesvederlag, må modsvares af en tilsvarende afkortning i administrationshonoraret.

Derimod bør den omstændighed, at bestyrelsesudgifter i almindelighed betales af administrationshonoraret, ikke bevirke, at der kan tillades anvendt større beløb hertil end de nedenfor angivne.

c. *Udvalgets forslag til fastsættelse af en degressiv skala for udgifter til bestyrelsen.*

Ved sine overvejelser vedrørende fastsættelse af regler om godkendelse af bestyrelsesudgifter m. v. har udvalget taget som udgangspunkt, at disse udgifter i de af udvalget undersøgte sager gennemsnitlig har andraget 20,80 kr. pr. lejlighed. Disse udgifter har dog været meget uensartet fordelt på materialet. Der har været tale om højere gennemsnitsbeløb i de sager, hvor udgifterne er forekommet. Hertil kommer, at sådanne udgifter som nævnt i et vist omfang er blevet afholdt af administrationshonoraret.

Den foreslåede ændring af administrationshonoraret vil medføre, at nogle mindre, administrative udgiftsposter, der hidtil har været tilladt afholdt uden for administrationshonoraret, fremtidigt skal afholdes af dette. Det vil i forbindelse hermed være naturligt som hovedregel at lade bestyrelsesudgifter, hvor sådanne forekommer, afholde særskilt. Fastsættelse af bestemte beløb til bestyrelsesudgifter vil også bidrage til en sådan udvikling.

Ud fra erkendelsen af, at også bestyrelsesudgifter vejer tungest på de første lejligheder, bør det tillades at oppebære højere beløb pr. lejlighed for små sager end for større. Med det nuværende prisniveau vil udvalget anse følgende bestyrelsesudgifter for passende:

For de første 5 lejligheder . . . . .	.80 kr. pr. lejlighed
For de næste 25 lejligheder . . . . .	.60 kr. pr. lejlighed
For de næste 70 lejligheder . . . . .	.40 kr. pr. lejlighed
Forresten	20 kr. pr. lejlighed

For at give automatisk prisregulering vil det være hensigtsmæssigt at opstille en degressiv skala for fastsættelse af bestyrelsesudgifter på

samme måde og efter samme principper, som er anvendt på administrationshonorarer for nybyggeri.

Det er ikke nødvendigt at fastsætte samme grænse for overgangen fra én sats til en anden, men anvendelse af samme grænser vil give en administrativ lettelse både for bygherrer og for myndigheder.

Idet beregningsgrundlaget ligesom for administrationshonoraret er den på side 25 definerede anskaffelsessum, foreslås skalaen opbygget således:

	Anskaffelsessum		Bestyrelsesudgifter
De første	200.000 kr.	2 promille	400 kr.
Den næste	1.000.000 -	1,5 promille	<u>1.500 -</u>
	1.200.000 kr.		1.900 kr.
De næste	2 800.000 -	1 promille	<u>2.800 -</u>
	4.000.000 kr.		4.700 kr.
Resten		0,5 promille	

Skalaen er efterprøvet på undersøgelsesmaterialet. Såfremt alle udnyttede reglerne fuldt ud, ville den samlede udgift efter skalaen andrage 245.792 kr.

Går man ud fra, at der vil ske en vis forøgelse af de tilfælde, hvor der opføres udgifter til bestyrelsesvederlag, f. eks. således at der fremtidigt gennemsnitligt vil blive afholdt udgifter af denne art efter de anførte regler i halvdelen af nybyggeriet, vil bestyrelsesudgifterne beløbe sig til 122.896 kr. sammenholdt med, at den faktiske udgift til disse formål har andraget 121.756 kr. i de undersøgte sager.

Udgør anskaffelsessummen pr. lejlighed 40.000 kr., vil bestyrelsesudgiften i fremtidige sager kunne andrage følgende beløb:

		ialt	pr. lejlighed
Byggeri med 10 lejligheder	700 kr.	70 kr.	
Byggeri med 50 lejligheder	2.700 -	54 -	
Byggeri med 100 lejligheder	4.700 -	47 -	
Byggeri med 200 lejligheder	6.700 -	33,50 kr.	

3. **Diverse.**

Efter de foran foreslåede regler for beregning af administrationshonorarer og for de øvrige administrative udgifter skulle der, når en byggesag forløber normalt, ikke være grundlag for på et byggeregnskab at opføre administrative udgifter som en diverse-post. De nødvendige udgifter til administrative formål må ligge inden for de grænser, der er afstukket i de foreslåede skalaer. Diverse-udgifter af administrativ karakter bør derfor kun tillades i undtagelsestilfælde, hvor der foreligger en udførlig konkret begrundelse i hvert enkelt tilfælde, hvor sådanne udgifter er afholdt.

V.

Retningslinier, hvorefter administrationsudgifter vil kunne godkendes medtaget på driftsregnskaber.

A. Administrationens arbejdsopgaver.

Administrationen af ejendomme i drift omfatter en række arbejdsopgaver. Administrator må således sørge for, at udgifter, der påhviler ejendommen, såsom prioritetsydelse, skatter m. v., betales, og at der er fornødne indtægter til stede til dækning af disse udgifter. Det påhviler administrator gennem opstilling af årlige driftsbudgetter at afpasse ejendommens udgifter og indtægter efter hinanden og at søge gennemført sådanne lejeforhøjelser, som måtte være påkrævede af hensyn til driften, og som vil kunne gennemføres efter lovgivningens bestemmelser. Ved regnskabsårets afslutning må administrator udarbejde regnskab over indtægter og udgifter samt opstille status for ejendommen.

Administrators opgave vedrørende huslejeindbetaling består ikke blot i at kontrollere, at det faste månedlige lejebeløb indbetales rettidigt. På grund af individuelle forhold hos den enkelte lejer kan der være tale om beregning og kontrol med indbetaling af tillæg til lejen over kortere perioder til dækning f. eks. af afdrag og renter på indskudslån eller udgifter til køleskab eller andel i fælles TV-antenneanlæg. Endvidere kan individuelle forhold bevirke en reduktion af lejen gennem reglerne for huslejetilskud samt i sociale boligforetagender reglerne for lejefastsettelse i lejligheder for mindstbemidlede og i folke- og invalidepensionistboliger. Da disse tilskud er afhængige af husstandsindkomsten og for huslejetilskuddets vedkommende tillige antallet af hjemmeværende børn, skal lejen ændres ved forandringer i disse faktorer.

Såfremt ejendommen er forsynet med centralvarmeanlæg, forestår administrator indkøb af brændsel, udfærdigelse af varmeregnskab og tilvejebringelse af de fornødne indtægter hertil, normalt gennem a conto varmebidragsindbetalinger i forbindelse med en årlig regulering heraf.

Det påhviler administrator i samarbejde med ejeren at overvåge ejendommens vedligeholdelsestilstand, løbende at lade udføre nødvendige reparationer samt at udarbejde planer for hovedistandsættelser og fornyelse af tekniske installationer, herunder indhente tilbud på disse arbejder og sørge for deres udførelse inden for de økonomiske muligheder, der i det enkelte tilfælde foreligger herfor. Hvis udlejeren tillige har pligt til vedligeholdelse af lejlighederne, må administrator oprette og føre de i lejelovens § 67 omhandlede vedligeholdelseskonti, og hvis vedligeholdelsespligten påhviler lejeren, må administrator løbende føre et vist tilsyn med, at lejeren opfylder sine forpligtelser i så henseende, og ved fraflytning overvåge, at den fraflytterne lejer afleverer boligen i kontraktmæssig stand, således at fornøden istandsættelse sker for lejerens regning.

Administrator må forestå udlejning af ledige lejligheder og herunder søge godkendelse af lejeren hos det kommunale boligansynsudvalg. I det sociale byggeri må det tillige påses, at vedkommende opfylder vedtægternes bestemmelser, og i andelsboligforeningerne må der drages omsorg for, at den procedure, der i vedtægterne er angivet for overdragelse af ledige

lejligheder nøje følges, og således at overdragelse sker til den familie, der har førsteret til lejligheden.

Administrator må påse, at ejendommen drives på forsvarlig måde, og at ejendommens funktionær udfører de dem pålagte opgaver tilfredsstillende.

Endelig må administratorer af ældre ejendomme overveje, hvilke forbedringer af vedkommende ejendom tiden kræver, planlægge gennemførelse af sådanne arbejder, indhente myndighedernes tilladelse, forestå arbejdets udførelse og finansiering samt sørge for gennemførelse af fornødne lejeforhøjelser til dækning af udgifterne. Af forbedringsarbejder, der for tiden er aktuelle, kan eksempelvis nævnes instal-

lation af centralvarme, etablering af parkeringspladser og opførelse af garager samt varmeisolering.

I enkelte ejendomme kan der påhvile administrationen yderligere opgaver, navnlig i forbindelse med særlige kollektivanlæg.

Som et led i de nævnte funktioner må administrator forhandle med repræsentanter for beboerne eller med den enkelte beboer. I de sociale boligaktieselskaber og i selvejende byggevirksomheder har administrator pligt til at forelægge vigtigere spørgsmål for beboerrepræsentanterne, ligesom han har pligt til at foranledige afholdt årlige beboermøder i disse organisationers afdelinger.

B. Vederlag til administrator.

Såfremt en husejer ikke selv administrerer sin ejendom, men overlader administrationen af ejendommen til en anden, bliver det aktuelt at fastsætte et vederlag herfor. Også i tilfælde, hvor husejeren selv administrerer ejendommen, kan det være nødvendigt at fiksere, hvilket beløb der må anvendes til administration, nemlig i tilfælde, hvor lejen fastsættes på grundlag af et driftsbudget.

Ifølge salærtaksterne er advokaternes salær for administration af fast ejendom 3-5% af den årlige leje og varmebidrag efter administrations omfang og ejendommens beskaffenhed.

Advokatsalæret dækker oppebørsel af leje og andre løbende indtægter samt afholdelse af normale driftsudgifter, administration af varme-regnskabet, tilsyn med vedligeholdelse og administration af vedligeholdelseskontoer.

Der kan beregnes særskilt salær for ekspedition af lejeforhøjelser og et ekspeditionssalær hos lejerens for oprettelse af lejekontrakt og korrespondance med boligudvalg.

Ud over advokatsalæret eller andet vederlag til administrator forekommer der en række andre udgiftsposter af administrativ karakter.

Vedrørende *de sociale boligforetagenders udgifter til administration* er der anført følgende i boligministeriets cirkulære af 25. marts 1959:

»Udgifterne til administration — d.v.s. udgifterne til kontorhold, porto, papir, tryksager, regnskabsføring, revision, huslejeindbetaling (herunder også annoncering og inkasso), bestyrelshonorar og inspektør — må søges holdt på det lavest mulige niveau, men dog således, at

der kan sikres en forsvarlig administration. Efter nogle af ministeriet foretagne undersøgelser har den sædvanlige administrationsudgift i foretagender, hvor der anvendes lønnet medhjælp, i den seneste tid andraget ca. 50-80 kr. pr. lejemål.

Det forekommer ofte, navnlig ved mindre byggeforetagender i provinsen, at den daglige administration forestås af formanden og et medlem af bestyrelsen, idet der ikke er ansat nogen forretningsfører.

Såfremt der ønskes tillagt de pågældende bestyrelsesmedlemmer vederlag for dette arbejde, skal vederlagets størrelse godkendes af ministeriet.

Administrationsbidraget må fastsættes efter ensartede principper for de enkelte afdelinger. Af hidtil anvendte fremgangsmåder kan nævnes: et vist beløb pr. lejemål, et vist beløb pr. m² etageareal eller en vis procentdel af lejen. Det rigtigste vil normalt være, at bidraget fastsættes som et bestemt beløb pr. lejemål, og at størrelsen af dette beløb bliver ens for de forskellige afdelinger inden for foretagendet uanset tidspunktet for opførelsen alene med den forskel, der måtte følge af særlige forhold, f. eks. forskelligt udstyr eller kollektive anlæg, som i de enkelte tilfælde begrunder et højere eller lavere bidrag.«

Boligministeriet har ikke angivet tilsvarende regler for *administrationsudgifternes størrelse i det private statsstøttede byggeri*, hvis leje skal godkendes af boligministeriet. Efter hvad der er oplyst for udvalget skyldes dette en principiel

forskelligheder i udgangspunktet for lejegodkendelse i de to arter af byggeri, der også i andre henseender - f. eks. med hensyn til lånegrænser og beskættelse - er undergivet forskellige regler. Det sociale byggeris driftsbudget gennemgås post for post i boligministeriet, og de enkelte poster kritiseres, hvor der er grundlag herfor, således at det søges sikret, at lejen ikke blot er nødvendig, men også tilstrækkelig til at dække de nødvendige driftsudgifter.

Den indgående kontrol med det sociale byggeri må ses i forbindelse med dets særlige karakter, den højere lånegrænse og de særlige vedtægtsmæssige pligter til opsparing til boligformål.

I privat: statsstøttet byggeri må bygherren selv finansiere en del af anskaffelsestallet og således påtage sig en vis økonomisk risiko. Til gengæld er ejendommen ikke undergivet så vidtgående kontrolbestemmelser.

Driftsbudgetter for privat byggeri bliver som følge heraf blot gjort til genstand for en helhedsvurdering i forbindelse med afgørelsen af, om den af udlejerens forlangte leje er rimelig, således at den støtte, der fra statens side er ydet, kommer beboerne til gode. Afgørelsen af, om

lejen er rimelig, træffes på grundlag af en samlet bedømmelse af ejendommens driftsudgifter og under hensyntagen til lejen i ejendomme af tilsvarende art. I det private byggeri er der således alene tale om en kontrol med lejens rimelighed, men ikke med størrelsen af de enkelte udgiftsposter, herunder f. eks. udgiften til administration.

Et driftsbudget kan således accepteres, hvis den samlede leje skønnes rimelig, uanset om der ville have været gjort indsigelse mod konkrete enkelte poster, såfremt der vs.r tale om socialt byggeri. Såfremt ministeriet finder lejen for høj, forlanges der ikke besparelser på bestemte af budgettets poster, men lejen nedsættes til det lavere beløb, som skønnes rimeligt.

Selv om årsagen til nedskæring af lejen måske bl. a. står i forbindelse med, at de administrative udgifter er for høje, kan disse således belaste privat statsstøttet byggeri med højere beløb end socialt byggen, men en sådan disposition vil da medføre, at der til dækning af andre poster på budgettet, f. eks. forrentning af ejendommens eget indskud, vil blive tilsvarende mindre til rådighed.

C. Undersøgelse over sociale boligforetagenders regnskaber vedrørende administration af lejligheder i drift.

I. Undersøgelsesmateriale.

1. *Materialet omfang.*

Udvalget har ladet foretage en gennemgang af driftsregnskaberne for regnskabsåret 1959 for et antal sociale boligforetagenders regnskaber med henblik på at konstatere omfanget og fordelingen af indtægter og udgifter i forbindelse med administration af lejligheder i drift.

Som følge af de vanskeligheder, der er forbundet med at udskille dele af administrationen, der vedrører byggeri under opførelse, er undersøgelsen begrænset til at omfatte sådanne foretagender, hvis regnskaber udelukkende vedrører administration af lejligheder i drift, enten fordi vedkommende foretagende ikke selv bygger for tiden, eller fordi dets nybyggeri varetages af forretningsførerselskab eller advokat. Foretagender, hvis lejlighedsantal er beskedent, administreres ofte som fritidsarbejde, hvorfor mindre foretagender (d.v.s. under 120 lejligheder) ikke er medtaget i undersøgelsen.

Materialet, der er undersøgt, omfatter herefter 25.680 lejligheder i 61 sociale boligforetagender *med selvstændig administration*, fordelt på

40 andelsboligforeninger med 14.546 lejligheder og 21 boligselskaber (selvejende byggevirksomheder og boligaktieselskaber) med 11.134 lejligheder. Af disse foretagender er kun enkelte beliggende i hovedstadsområdet, hvor forretningsførerselskabsadministration eller advokatadministration er det normale.

Endvidere er foretaget en undersøgelse af et forretningsførerselskab, der udelukkende varetager administration af lejligheder i drift (Administrationselskabet af 1948), og de 18 boligforetagender med 9.284 lejligheder, der administreres af dette. Det pågældende selskab synes i relation til denne undersøgelse at måtte anses for at være repræsentativt for gruppen forretningsførerselskaber, idet dets indtægter i form af bidrag til forvaltningsudgifter fra afdelinger i drift ligger på linje med de beløb pr. lejlighed, de øvrige forretningsførerselskaber arbejder med.

Endelig er undersøgt 8 boligselskaber med 6.052 lejligheder med advokatadministration. Af disse selskaber er de fleste fra hovedstadsområdet.

Materialet omfatter således i alt 41.016 lejligheder, eller mellem 1/3 og 1/4 af den samlede lejlighedsmasse i socialt byggeri.

Ved vurderingen af administrationsudgifterne og -indtægterne har det været overvejende at sætte dem i relation til lejeindtægten, men da der er betydelig forskel på lejen i det ældre og det nyere byggeri, og da forholdet mellem ældre og nyt byggeri er forskelligt i de enkelte boligforetagender, ville et sådant grundlag let give et urigtigt billede. I stedet er valgt at anvende lejlighedsantallet som sammenligningsgrundlag. For at undgå at varierende indtægter på andre udlejningsobjekter end lejligheder skal forrykke billedet, er sådanne administrationsindtægter divideret med det faste administrationsbidrag pr. lejlighed i vedkommende regnskab og resultatet tillagt det faktiske lejlighedsantal.

2. Undersøgelsens hovedresultat.

Undersøgelsen omfatter dels indtægter, dels udgifter for administrationen. Der vil ved behandlingen af de enkelte poster blive redegjort for konstaterede forskelle mellem de nævnte grupper, ligesom der vil blive gjort rede for, hvor der er konstateret relative forskelle i indtægter og udgifter mellem større og mindre foretagender med egen administration.

Der er ikke foretaget nogen samlet opgørelse, da de grupper af foretagender, der indgår i denne undersøgelse, ikke indgår i undersøgelsen med deres faktiske forholdsmæssige andel af den samlede sociale boligmasse.

Det gennemsnitlige driftsresultat er opført i nedenstående oversigt:

Forvaltningsindtægter og -udgifter i kr. pr. lejlighed:

	Foretagender med egen administration		Foretagender med fremmed administration	
	Andelsboligforeninger	Boligselskaber	Forretningsforenerselskab	Advokat
Bidrag fra afdelinger i drift	56,22	58,05	80,84	68,04
Andre indtægter ...	14,96	6,89	4,44	1,68
Indtægter ialt	71,18	64,94	85,28	69,72
Udgifter ialt	69,16	58,52	80,48	69,63
Nettooverskud	2,02	6,42	4,80	0,09

Oversigten viser bl. a., at bidrag fra afdelinger i drift stort set er tilstrækkelige til dækning af udgifterne bortset fra andelsboligforeningerne med egen administration, hvor »andre ind-

tægter«, der her er betydeligt større end i de andre grupper, er nødvendige til at dække administrationsudgifterne. Forskellen i indtægter og udgifter omtales nærmere i det følgende.

II. Indtægter.

1. De enkelte indtægtposter.

1°. Bidrag til forvaltningsudgifter fra afdelinger i drift.

Indtægtsposten forekommer på alle regnskaber. Beløbenes størrelse fremgår af foranstående tabel.

Ved gennemgang af posten »bidrag til forvaltningsudgifter fra afdelinger i drift« viser det sig, at den ligger ret nær gennemsnitstallet i alle de tilfælde, hvor administrationen varetages af foretningsforenerselskab eller advokat, og at den i alle disse tilfælde er tilstrækkelig til at dække udgiften ved administrationen.

For foretagender, der selv administrerer, er der er imidlertid tale om visse afvigelser fra det anførte gennemsnitstal, jfr. nedenstående oversigt:

	Pct. af antal lejligheder i alt	
Administrationsindtægt fra lejligheder i drift	Andelsboligforeninger	Boligselskaber
Under 50 kr. pr. lejlighed	21	12
50-60 - - - - -	28	26
60-70 - - - - -	29	54
70-80 - - - - -	12	2
Over 80 - - - - -	10	6
	<u>100</u>	<u>100</u>

Der må således konstateres en vis spredning, navnlig for så vidt angår andelsboligforeninger. Det er derfor undersøgt, om denne spredning er udtryk for en tilsvarende forskel i administrationsudgifterne i de pågældende foretagender:

	Pct. af antal lejligheder i alt	
Samlet administrationsudgift	Andelsboligforeninger	Boligselskaber
Under 50 kr. pr. lejlighed	2	31
50-60 - - - - -	25	9
60-70 - - - - -	34	52
70-80 - - - - -	16	2
Over 80 - - - - -	23	6
	<u>100</u>	<u>100</u>

Det fremgår af de to tabeller, at andelsboligforeningerne, der har små administrationsbidrag pr. lejlighed, ikke herved har tilstrækkelige indtægter til dækning af deres administrationsudgifter, og at også andelsboligforeninger med større bidrag pr. lejlighed må supplere denne indtægt for at skabe balance. For boligselskabernes vedkommende er der derimod ikke tale om væsentlige forskydninger. Boligselskaberne har normalt i de bidrag, der indgår fra deres afdelinger i drift, tilstrækkelige beløb til dækning af de administrative udgifter.

Gennemsnitstal for bidrag til forvaltningsudgifter fra afdelinger i drift, fordelt efter foretagendernes størrelse viser, at der praktisk taget ikke er forskel på bidragets størrelse i de forskellige grupper.

2° Indmeldelses gebyrer.

I medfør af § 14 i normalvedtægterne for en andelsboligforening kan foreningen ved nye medlemmers indmeldelse opkræve et indmeldelsesgebyr, der er driftsindtægt for foreningen.

Denne indtægtspost forekommer i samtlige de undersøgte andelsboligforeningers regnskaber. Der findes ikke tilsvarende indtægtspost på boligselskabernes regnskaber.

Indtægtsposten kan variere efter det lokale boligbehov og dermed ønsket om at blive optaget som medlem af en andelsboligforening.

Gennemsnitstallene for andelsboligforeninger med egen administration og med forretningsføreradministration samt for de forskellige størrelsesgrupper af andelsboligforeninger ligger alle omkring 2 kr. pr. lejlighed.

3° Renter.

Renteindtægt fremkommer dels som indtægt fra midlertidig anbringelse af lejeindtægt og varmebidrag, indtil disse midler skal anvendes efter deres bestemmelse, dels fra mere langsigtet anbringelse af fondsmidler.

Næsten samtlige undersøgte boligforetagender med egen administration har renteindtægt. Endvidere findes den i næsten alle undersøgte boligforetagender, hvis administration er henlagt til forretningsførerselskab. I advokatadministrerede selskaber forekommer posten derimod kun i de 3 provinssager, mens den ikke forekommer i de undersøgte hovedstadssager.

Gennemsnitligt har renteindtægten udgjort følgende beløb pr. lejlighed:

Andelsboligforeninger med egen admin.	6,29	kr.
Boligselskaber - - - - -	4,49	-
Foretagender med forretningsf.-admin.	1,26	-
— — advokatadmin.	2,42	—

Der er således tale om betydelige forskelle i renteindtægten, afhængig af administrationsformen. Da det næppe er sandsynligt, at administration ved forretningsfører eller advokat kan bevirke en forringelse i et foretagendes samlede renteindtægt, må det formodes, at foretagender med disse administrationsformer i videre omfang end foretagender med egen administration konterer renteindtægter direkte på de enkelte ejendommers regnskaber i stedet for på foretagendets. Der kan være flere grunde hertil. I foretagender med egen administration, og navnlig i andelsboligforeninger, er forhøjelse af afdelingernes bidrag til dækning af forvaltningsudgifterne næppe altid velset, og det kan derfor være fristende i stedet at skaffe delvis dækning for udgifterne gennem renteindtægter. Dette forhold gør sig ikke gældende i foretagender med fremmed administration. Administrationsbidraget til forretningsførerselskab og advokat skal betales med lige stort beløb, hvad enten der foreligger en større eller mindre renteindtægt.

4° Diverse.

På denne konto forekommer en række indtægter af forskellig art inden for boligforetagendernes administration. Kontoen uspecificeres som regel, når der er tale om større beløb.

Poster, der forekommer hyppigt, vil blive omtalt nærmere, medens de mindre hyppigt forekommende poster omtales i forbindelse med uspecificerede diverseposter.

a° Bøder eller gebyr for forsinket indbetaling af boligafgift.

Bøder er en hyppigt forekommende indtægtspost på regnskaberne for de andelsboligforeninger, der har egen administration. I det undersøgelsesmateriale, der er gennemgået, findes den i 80% af lejlighedsmassen, og den forekommer lige hyppigt i små og i store andelsboligforeninger. Posten kendes ikke i andelsboligforeninger, der administreres af forretningsførerselskab eller i boligselskaberne.

Bøderne udgør i gennemsnit 2,25 kr. pr. lejlighed for de sager, hvori posten forekommer.

b° Indfletnings gebyrer.

En række boligforetagender har en indtægtspost i form af et gebyr, der opkræves til dækning af udgifterne i forbindelse med flytning, enten af den tilflyttende eller fraflyttende lejer.

I undersøgelsesmateriale findes posten i 3

andelsboligforeninger med 888 lejligheder, i 4 boligselskaber med 3.932 lejligheder samt i det undersøgte forretningsførerselskab. I disse selskaber bevirker posten en indtægt, der varierer fra 1-5 kr. pr. lejlighed.

c° *Administrationsindtægt fra vartne-*

Ca. 25% af foretagenderne, der selv administrerer, har en indtægtspost for udfærdigelse af varmeregnskab. Denne indtægt forekommer ikke, hvor der er antaget fremmed forretningsførerselskab eller advokat.

Indtægten herfra svinger fra 1 til 10 kr. pr. lejlighed, men der er ikke fremskaffet oplysninger om, hvor mange af lejlighederne, der i de enkelte tilfælde er centralopvarmede.

Når indtægten ikke forekommer hyppigere, skyldes det sikkert, at der ikke er grund til at tage en post til indtægt fra administration af varmeregnskab i de foretagender, hvor alle lejligheder er opvarmet med centralvarme. I tilfælde, hvor der administreres både centralvarme- og kakkellovsopvarmede ejendomme, har en række foretagender i stedet valgt at fastsætte bidraget fra de enkelte afdelinger til foretagendets administrationsudgifter forskelligt efter de enkelte afdelingers opvarmningsforhold. I de undersøgte foretagender har således 4 andelsboligforeninger med 2.688 lejligheder og 3 boligselskaber med 4.403 lejligheder fastsat et tillæg for centralvarme i forhold til kakkellovne. Tillægget udgør ca. 10 kr. pr. lejlighed.

d° *Kontingent.*

Det foran under 2° nævnte indmeldelsesgebyr samt en foreningsandel på normalt 25 kr. udgør de økonomiske forpligtelser, som et medlemskab i en boligforening normalt indebærer. Enkelte boligforeninger har imidlertid herudover en indtægt i form af kontingent fra foreningens medlemmer. Blandt de undersøgte boligforeningsregnskaber har 4 foreninger med i alt 1.110 lejligheder denne indtægtskilde, der for de 4 foreninger i gennemsnit giver en indtægt på 4 kr. pr. lejlighed.

e° *Diverseposten i øvrigt.*

Der findes på regnskaberne en række uspecificerede diverseindtægter. Disse indtægter er samlet med andre specificerede diverseindtægter, der kun sjældnere forekommer, såsom ra-

batter, udlejning af mødelokale og plæneklipper, udgivelse af medlemsblad samt vederlag for udfærdigelse af gældsbreve (formentlig i forbindelse med kommunalt lån til indskud). De pågældende poster har imidlertid ingen væsentlig betydning.

2. *Sammenligning mellem indtægtsposterne.*

Som det er fremgået af det foregående, varierer indtægterne stærkt, jfr. nedenstående tabel over de enkelte indtægtsposters procentuelle andel i foretagendernes samlede indtægter, jfr. også tabellerne foran under 1:

F orvaltningsindtægter.

	Foretagend. med egen administrat.		Foretagend. m. fremmed administrat.	
	Andelsbolig- foreninger %/o	Boligselskabe %/o	Forretnings- foret) %/o	Advokat %/o
1. Bidrag fra afdelinger i drift	79,0	89,4	94,8	97,6
2. Indmeldelsesgebyrer	3,3		0,6	
3. Renter	8,8	6,7	1,5	0,6
4. a) Bøder	2,5			
b) Indflytningsgebyrer .	0,2	1,8	1,9	
c) Varme	2,6	1,8		
d) Kontingent	0,4			
e) Diverse	3,2	0,3	1,2	1,8
	100	100	100	100

1) Forretningsførerselskabets indtægter plus de enkelte foretagenders indtægter.

Oversigten viser, at foretagender med fremmed administration kun har beskedne indtægter fra anden side end administrationshonoraret. Derimod har foretagender med egen administration ikke uvæsentlige andre indtægter. Af disse indtægter betyder renteindtægten mest. Bortset fra denne indtægt er de øvrige indtægter beskedne.

III. Udgifter.

1. *De enkelte udgiftsposter.*

1° *Honorar til bestyrelsen.*

I boligministeriets cirkulære af 25. marts 1959 er der fastsat regler for godkendelse af bestyrelsesvederlag. For bestyrelsens almindelige arbejde med afdelinger i drift vil der i almindelighed højst kunne forventes godkendt årlige vederlag,

hvis størrelse for samtlige bestyrelsesmedlemmer tilsammen ikke overstiger et beløb, svarende til 6 kr. pr. lejlighed. Påhviler der enkelte bestyrelsesmedlemmer, herunder formanden, særlige administrative opgaver, f. eks. almindeligt kontorarbejde med fast kontortid, regnskabsførelse eller lignende, vil der efter omstændighederne kunne godkendes større, men dog beskedne vederlag under hensyn til arbejdets omfang og foretagendets størrelse. Bestyrelsesvederlaget og eventuelt vederlag for særligt administrationsarbejde føres ifølge boligministeriets regnskabsvejledning af 25. marts 1959 på samme konto, og det må således ved bedømmelsen af beløbene størrelse erindres, at posten ikke udelukkende omfatter vederlag til bestyrelsen.

Ved gennemgang af regnskaberne har det vist sig, at udgiftsposten forekommer ved ca. 75% af lejlighederne.

Udgiften, der også omfatter poster benævnt som diæter, udgør i gennemsnit 5,50 kr. pr. lejlighed, hvor den forekommer. Dog ligger den noget lavere i foretagender, hvis administration er henlagt til forretningsførerselskab.

Udgiftens hyppighed og størrelse fremgår af følgende tabel:

Bestyrelsesvederlag.
(% af antal lejligheder).

Udgift til bestyrelsesvederlag	Foretagender med egen administration		Foretagender med fremmed administration	
	Andelsboligfor.	Boligselskaber	Advokat	Forr. fører
	pct.	pct.	pct.	pct.
Ingen	16	43	9	50
Indtil 6 kr. pr. lejlighed	65	47	84	46
Mere end 6 kr. pr. lejlighed	19	10	7	4
	100	100	100	100

De sager, hvori der udbetales større bestyrelsesvederlag end 6 kr. pr. lejlighed, er normalt små. Forekomsten af sådanne sager er hyppigst i andelsboligforeninger.

2° *Lønninger.*

Udgift til lønninger er en normalt forekommende udgift hos foretagender, der selv administrerer. Den udgør i gennemsnit 32 kr. pr. lejlighed i boligselskaber (sager under 500 lejligheder 30 kr., sager over 500 lejligheder 34 kr.) og 33 kr. pr. lejlighed i andelsboligfor-

eninger (sager under 500 lejligheder 28 kr., sager over 500 lejligheder 39 kr.), omtalt under 1°.

De lavere tal for de mindre sager må ses i sammenhæng med de højere udgifter til bestyrelserne til dækning af bestyrelsesmedlemmers administrative opgaver.

Lønningsudgifterne er størst i andelsboligforeningerne, hvilket vel bl. a. skyldes udgifter til løsning af særlige opgaver, der er en følge af organisationsformen, f. eks. særligt arbejde i forbindelse med besættelse af lejligheder, samt i et vist omfang udgift til flere deltidsbeskæftigede medarbejdere i de enkelte ejendomme.

Lønningsudgiften lader sig ikke direkte sammenligne med sagførersalær eller forretningsførerhonorar, idel: disse poster omfatter mere end lønningsudgift.

Det kan dog oplyses, at lønninger i det undersøgte forretningsførerselskab og i foretagender, der administreres af dette, i alt udgør 43 kr. pr. lejlighed. Forklaringen på forskellen i lønudgiften må sikkert tilskrives det forhold, at der i denne udgift: indgår løn til inspektør, svarende til 7 kr. pr. lejlighed, en udgiftspost, der ikke normalt forekommer i de boligforetagender, der selv udfører administrationen.

3° *Revision.*

Udgift til revision forekommer på samtlige regnskaber.

Udgiften udgør i gennemsnit følgende beløb pr. lejlighed:

Andelsboligforeninger med egen admin.	5,73 kr.
Boligselskaber — — — — —	6,39 —
Foretagender administreret af advokat	7,89 -
Foretagender administreret af forretningsførerselskab.....	8,07 -

Fordelingen af lejligheder efter revisionsudgifter pr. lejlighed fremgår af nedenstående tabel:

Revisionsudgift pr. lejlighed	Foretagender med egen administration		Foretagender med fremmed administration	
	Andelsboligfor.	Boligselskaber	Forr. fører	Advokat
	pct.	pct.	pct.	pct.
Indtil 4 kr.	20	14	—	—
4–6,99 kr.	65	71	30	52
7–9,99 —	10	8	68	31
Mere end 10 kr.	5	7	2	17
	100	100	100	100

Der er således nogen spredning i udgiften, navnlig for de foretagender, der selv administrerer. Endvidere konstateres, at foretagender med fremmed administration har en revisionsudgift, der er ca. 2 kr. større end foretagenders med egen administration.

Årsagen til den større revisionsudgift i foretagender med fremmed administration må formentlig søges dels i, at revisionen af mellemregningsforholdet, der ikke eksisterer i foretagender med egen administration, er en ekstra arbejdsbyrde i disse foretagender, dels i, at gennemgang af regnskaber for større foretagender med mere omfattende kontrolforanstaltninger m. v. er en mere tidkrævende opgave for revisor.

4° *Juridisk assistance.*

I foretagender, der administreres af advokat og af forretningsførerselskab, er den eventuelle juridiske assistance indeholdt i advokatsalæret eller forretningsførerronoraret, og i disse foretagender forekommer der derfor ikke særskilt udgift hertil.

Udgift til juridisk assistance er kun optaget på regnskaberne for 4 andelsboligforeninger med 1.707 lejligheder, og udgiften andrager for disse foretagender 0,50 kr. pr. lejlighed.

5° *Gebyrer for incassation af boligafgifter og lejer.*

Udgiften dækker betaling for opkrævning af leje m. v., der ofte overlades til et pengeinstitut.

Gebyrerne betales ikke af foretagender, der administreres af forretningsførerselskab, bortset fra et enkelt provinsforetagende. Derimod findes posten på regnskaberne fra ca. halvdelen af foretagenderne, der administreres af advokat eller har egen administration. Hvor posten forekommer, andrager den gennemsnitligt 3 kr. pr. lejlighed.

Udgiften for de enkelte foretagender ligger ret nær det anførte gennemsnitstal.

6° *Kontorleje, rengøring, lys og varme.*

Udgift til kontor forekommer normalt ikke på regnskaberne fra foretagender med fremmed administration, idet sådanne foretagender normalt ikke har eget kontor. De fleste af foretagenderne med egen administration har denne post, der i gennemsnit andrager 4,60 kr. pr. lejlighed i andelsboligforeninger og 3,50 kr. pr. lejlighed i boligselskaber. Det undersøgte

forretningsførerselskab og de enkelte provinsforetagender herunder, der har eget kontor, har en årlig udgift til disse formål, svarende til 3,18 kr. pr. lejlighed.

Udsving fra de nævnte gennemsnitstal er ikke betydelige.

7° *Forsikringer.*

Forsikringer vedrørende ejendommene føres på ejendommenes regnskaber og vedkommer således ikke administrationsregnskabet. De forsikringer, der forekommer her, vedrører personalet og kontorinventaret.

Foretagender med egen administration med mere end 500 lejligheder har alle bogført udgift til forsikringer, medens den kun forekommer i 75% af sådanne foretagender med mindre end 500 lejligheder. I foretagender, der administreres af andre, forekommer udgiften normalt ikke.

Udgiften udgør i de fleste tilfælde, hvor den forekommer, mindre end 1 kr. pr. lejlighed. I gennemsnit andrager udgiften 0,50 kr. pr. lejlighed.

8° *Telefon.*

Denne udgift forekommer hos næsten samtlige foretagender med egen administration og med forretningsføreradministration. Derimod findes den ikke hos de foretagender, der administreres af advokat.

Udgiften udgør i gennemsnit 1-2 kr. pr. lejlighed.

9° *Tryksager og kontorartikler.*

Udgiften findes i enkelte af de foretagender, der administreres af advokat, og er en normalt forekommende post i de øvrige foretagender.

Den udgør i gennemsnit 2-4 kr. pr. lejlighed.

10° *Porto.*

Udgiften findes i regnskaberne fra enkelte foretagender, der administreres af advokat, og i næsten alle øvrige foretagender. Posten andrager gennemsnitligt godt 1 kr. pr. lejlighed, og der er meget få afvigelser fra dette gennemsnit.

11° *Generalforsamlinger og andre møder.*

Udgift til generalforsamling og andre møder findes i næsten alle andelsboligforeninger og i

foretagender, der administreres af forretningsførselskab. Endvidere forekommer den i $\frac{3}{4}$ af boligselskaberne og i ca. halvdelen af foretagender, der administreres af advokat.

Udgiften udgør i gennemsnit følgende beløb:

Andelsboligfer med egen adm. 4,09 kr. pr. lejlighed
 Boligselskaber med egen adm. 1,97 kr. pr. lejlighed
 Forretningsførselskab og de
 herunder hørende foretagender 6,30 kr. pr. lejlighed
 Advokatadministrerede
 foretagender.....1,06 kr. pr. lejlighed

De enkelte boligselskaber med egen administration, eller som administreres af advokat, ligger nær de anførte gennemsnitstal. Derimod er der stor forskel på udgiftens størrelse i de enkelte andelsboligforeninger og i foretagender, der administreres af forretningsførselskab hvor de, der er organiseret som andelsboligforeninger, ligger højest. Udgifterne er her ret jævnt fordelt fra 1 til op mod 10 kr. pr. lejlighed, hvor de mindre foretagender har de største udgifter pr. lejlighed.

Årsagen til de større udgifter i andelsboligforeningerne må sikkert være, at denne organisationsform, hvor beboerne er medlemmer, kræver større mødevirksomhed, bl. a. den årlige generalforsamling.

12° *Repræsentation m. v.*

Repræsentation er en udgiftspost, der findes på næsten alle regnskaber bortset fra de foretagenders, hvis administration varetages af advokat.

I gennemsnit udgør udgiften ca. 2,50 kr. pr. lejlighed i foretagender med egen administration og ca. 1 kr. pr. lejlighed i forretningsførselskab og dets foretagender.

Tallene i de enkelte foretagender afviger ikke meget fra disse gennemsnitstal.

13° *Afskrivning på inventar.*

Der er foretaget afskrivning på inventar i ca. halvdelen af boligselskaberne og ca. $\frac{3}{4}$ af andelsboligforeningerne med egen administration samt i forretningsførselskabet. Hvor udgiften forekommer, har den andraget ca. 2 kr. pr. lejlighed.

14° *Diverse.*

De anførte specifikationer til denne post viser, at der er tale om udgifter bl. a. til annoncer, eftersyn af lejligheder, inspektør, auto-

mobil, bladudgivelse og kursusdeltagelse. Posten forekommer på ca. $\frac{2}{3}$ af regnskaberne. Den andrager ca. 2,50 kr. i gennemsnit pr. lejlighed, og i de enkelte regnskaber, hvor udgiften forekommer, ligger den normalt mellem 1 og 5 kr. pr. lejlighed.

2. *Sammenligning mellem udgiftsposterne.*

En direkte sammenligning mellem udgiftsposterne hver for sig kan føre til urimelige resultater, fordi forskel i administrationsmåden kan bevirke, at et foretagende har merudgift på én konto og besparelse på en anden i forhold til gennemsnittet.

For at eliminere sådanne forskelligheder og for at kunne drage sammenligning også med foretagender, hvis administration er henlagt til andre, er udgiftsposterne samlet i følgende grupper:

1. Lønninger, herunder bestyrelsesvederlag ud over 6 kr. pr. lejlighed, samt udgift til juridisk assistance og til incassation af leje- og boligafgift (jfr. 1°, 2°, 4° og 5°).
2. Kontorholdsudgifter, omfattende kontorleje m. v., forsikring, telefon, tryksager og kontorartikler samt porto (jfr. a 6°-10°).
3. Diverse udgifter, herunder afskrivning på inventar (jfr. 13° og 14°).
4. Bestyrelsesvederlag, med fradrag af de udgifter, der ligger ud over 6 kr. pr. lejlighed (jfr. 1°).
5. Udgifter til revision (jfr. 3°).
6. Udgifter til generalforsamlinger og andre møder, repræsentation og rejser (jfr. 11° og 12°).

For samtlige lejligheder under eet fremkommer der herefter følgende opdeling af udgifterne:

1) Lønninger m.v.....	59,2 %
2) Kontorholdsudgifter.....	13,8 —
3) Diverse.....	5,2 -
4) Bestyrelsesvederlag.....	4,5 -
5) Revision.....	9,7 -
6) Møder m. v.....	7,6 -
Ialt:	100,0 %

Lønningsudgiften er således langt den største udgiftspost, idet den udgør 59,2% af de samlede administrationsudgifter. Det er karakteristisk, at lønningsudgiften pr. lejlighed er størst for de store foretagender og mindst for

de små. Dette hænger sammen med, at bestyrelsen i de mindre foretagender ofte udfører en række administrative opgaver, uden at få vederlag herfor. Gennemførelse af arbejdsopgaverne som fritidsbeskæftigelse kan selvsagt ikke finde sted i større foretagender.

Den næststørste udgiftspost blandt administrationsudgifterne er udgifterne til kontorhold, der udgør 13,8% af de samlede administrationsudgifter. I modsætning til lønningsudgiften er denne post: ensartet pr. lejlighed for store og små foretagender og for andelsboligforeninger og andre sociale boligforetagender.

Diverseposten, hvori også indgår afskrivning på inventar, udgør 5,2% af de samlede administrationsudgifter, og udgiften til bestyrelsesvederlag udgør i alt 4,5% af administrationsudgifterne.

Udgiften til revision udgør 9,7% af de samlede administrationsudgifter. Som tidligere omtalt er udgiften størst i de største foretagender. Dette hænger formentlig sammen med, at revisionen, der betales efter den medgåede tid, kræver større undersøgelser og et videregående kontrolapparat i de større foretagender med mere omfattende ekspeditioner og fonds end i de mindre foretagender, hvor revisionsarbejdet simplificeres ved en mere enkel kontoføring.

Mødeudgifter m. v. andrager 7,6% af de samlede administrationsudgifter. Som omtalt er udgiftsposten i de undersøgte sager størst i andelsboligforeninger, hvilket hænger sammen med disse foretagenders særlige organisationsforhold. Etableringen af beboerrepræsentanter i de andre sociale selskaber kan tænkes at ville medføre, at udgiften i disse foretagender vil stige, således at posten i de to former for sociale foretagender i løbet af kort tid vil komme til at ligge på nogenlunde samme niveau.

De samlede udgifter viser for de enkelte administrationsformer følgende gennemsnitstal:

Boligselskaber med egen adm.	57,70 kr. pr. lejlighed
Andelsboligforeninger med egen adm.	67,60 kr. pr. lejlighed
Administreret af advokat	69,60 kr. pr. lejlighed
Forretningsførerselskab	77,25 kr. pr. lejlighed

De samlede udgifter udgør 61,20 kr. pr. lejlighed for de foretagender med egen administration, der har mindre end 500 lejligheder, mens udgifterne andrager 64,50 kr. pr. lejlighed for de større foretagender.

Det fremgår heraf, at andelsboligforeninger har større udgifter end boligselskaber, at udgifterne pr. lejlighed er mindst i de mindre

foretagender, og at forskellen mellem udgiften pr. lejlighed i større og mindre foretagender er størst i andelsboligforeninger.

Årsagen til den større gennemsnitlige udgift i andelsboligforeningerne må som tidligere berørt søges i organisationsformen, der i flere henseender bevirker større administrationsudgifter. Den årlige generalforsamling kræver administrationsudgifter til mødeindkaldelse, direkte mødeudgifter m. v. Medlemmernes særlige rettigheder med hensyn til besættelse af ledige lejligheder kræver udgifter til opslag af lejligheder og yderligere korrespondance, og i en række andelsboligforeninger er der givet de enkelte afdelinger særlige beføjelser, der bevirker, at problemerne ofte skal forelægges både afdelingens og foreningens ledelse, hvilket i flere henseender kan betyde merudgifter for administrationen.

Årsagen til forskellen i den gennemsnitlige udgift i større foretagender og i de mindre og herunder navnlig i andelsboligforeninger må sikkert søges i den omstændighed, at bestyrelserne i de mindre foretagender, og navnlig i andelsboligforeninger, ofte udfører en række administrative opgaver vederlagsfrit eller for en lavere betaling, end hvis opgaverne skulle udføres af lønnet medhjælp.

Ud fra disse synspunkter vil det være rimeligt at sammenligne foretagender, der administreres af andre, med større foretagender med egen administration. Gennemsnitstallene for udgifterne er:

Foretagender, adm. af advokat	69,60 kr. pr. lejlighed
Foretagender, adm. af forretningsførerselskab	77,25 kr. pr. lejlighed
Andelsboligforeninger over 500 lejligheder med egen adm.	70,05 kr. pr. lejlighed
Boligselskaber over 500 lejligheder med egen adm.	58,70 kr. pr. lejlighed

Det bemærkes herved, at samtlige foretagender, der administreres af advokat, er boligselskaber, medens forretningsførerselskabets administration også omfatter andelsboligforeninger.

Dette forhold og det tidligere anførte vedrørende nødvendigheden af at anvende inspektør synes at måtte være forklaringen på forskellen i administrationsudgifterne.

IV. Driftsresultatet.

Det regnskabsmæssige resultat af de enkelte foretagenders administrative virksomhed er nor-

malt, at administrationsregnskabet udviser et overskud. For samtlige foretagender under ét fremkommer et regnskabsmæssigt overskud på 5% af de samlede indtægter.

Regnskabsmæssig balance fremkommer i de tilfælde, hvor de administrative udgifter opgøres først, hvorefter de enkelte afdelingers bidrag til administrationen opgøres og fordeles på afdelingerne.

D. Besvarelse af udsendte spørgeskemaer.

Som nævnt i afsnit IV.D.I.2 (side 18) viser besvarelsen af de af udvalget udsendte spørgeskemaer til en række sociale boligforetagender, at de adspurgte foretagender, der alene administrerer lejligheder i drift, gennemsnitligt har en indtægt, der er ca. 9% højere end de administrative udgifter.

Det langt større regnskabsmateriale, der er gennemgået og omtalt ovenfor under C, og hvori også de adspurgte foretagender indgår, udviser imidlertid, at indtægterne gennemsnitligt kun er 5% større end administrationsudgifterne.

Af de anførte tal fremgår, at de sociale boligforetagender kun har haft beskedent overskud gennem deres administration af lejligheder i drift.

Besvarelsen af de udsendte spørgsmål viser endvidere, at det er normalt, at foretagenderne selv opstiller deres regnskaber, således at revisor kun skal foretage en revision af det færdige regnskab.

Med hensyn til beregningen af administrationshonorarer konstateres det ud fra besvarelsen af spørgsmålene, at bidraget fra de enkelte afdelinger som hovedregel pålignes med et fast beløb pr. lejlighed. Dag har enkelte større, ældre forretningsførerforetagender bibeholdt den ordning, at der til administration betales en procentdel af lejen. Denne ordning er dog — bortset fra et enkelt foretagende — ved at forsvinde

Underskud forekommer kun i ret få sager.

Overskud og underskud er normalt beskedne beløb, der ikke overstiger 5 kr. pr. lejlighed. I andelsboligforeninger er der større spredning i beløbene. Underskuddene ligger hovedsagelig hos foretagender med de laveste bidrag fra afdelingerne, jfr. bemærkningerne ovenfor under 2. a. 1^o om forskellen mellem bidrag fra afdelinger og samlede forvaltningsudgifter.

til fordel for beregning af honoraret som et beløb pr. lejlighed, men overgangen vanskelig-gøres som følge af de ældre overenskomster med forretningsførerselskaber om forvaltningen, hvori administrationsbidraget er aftalt til en procentdel af lejen.

Forvaltningen af ejendommene i drift ligger som hovedregel fuldt ud hos foretagendet selv, således at dette alene udfører alle opgaver i forbindelse hermed. Der forekommer dog visse undtagelser. I forretningsførerselskaber, der administrerer ejendomme i provinsen, er visse opgaver henlagt til den lokale formand, navnlig med hensyn til vedligeholdelsestilsyn. I de foretagender, der selv bygger og administrerer, har boligselskaberne den ordning, at hovedkontoret udfører alle opgaverne. I andelsboligforeninger er der hos nogle af de adspurgte et vist selvstyre i de enkelte afdelinger, således at afdelingerne har nogle repræsentanter, der varetager visse funktioner, navnlig med hensyn til kontrol af vedligeholdelse og renholdelse. Inden for en enkelt boligforening har afdelingerne en endnu større andel i forvaltningen, idet afdelingen selv sørger for opkrævning af boligafgift og varetager en del opgaver såsom renholdelse, vedligeholdelse m. v. Afdelingerne her har lokale kasserere, der hver måned afregner med hovedforeningen.

E. Udvalgets overvejelser angående administration af lejligheder i drift.

I. Udgifterne.

Medens administrationsudgifterne for byggeri under opførelse er meget konstante i forhold til byggesagens størrelse, er der som påvist stor forskel med hensyn til administrations-

udgifterne for driften fra sag til sag, således at en række foretagenders udgifter ligger betydeligt lavere end det beløb, der maksimalt har kunnet godkendes medregnet hertil.

Med hensyn til bestyrelsesudgifter er det end-

videre karakteristisk, at medens udgifterne for administration af nybyggeri til bestyrelsen har svinget stærkt fra sag til sag, ligger bestyrelsesudgifterne for bestyrelsens almindelige arbejde i forbindelse med administration af lejligheder i drift på et mere konstant niveau.

Disse forhold hænger formentlig i høj grad sammen med, at de sociale boligforetagender kun i ringe omfang er i stand til selv at administrere byggeri under opførelse, hvor de normalt må have en vis fremmed assistance enten fra et forretningsførerselskab eller fra en advokat, medens det i langt højere grad er muligt for et socialt boligforetagende selv at varetage de administrative opgaver, som foreligger i forbindelse med administration af lejligheder i drift, og — i de mindre foretagender — have mulighed for at lade de administrative opgaver varetage af bestyrelsen selv eller gennem deltidsarbejde. Under disse omstændigheder er det derfor naturligt, at der ikke fastsættes et bestemt maksimumsbeløb for administrationen af lejligheder i drift, men at man blot fastslår, at udgiften skal ligge inden for visse rammer. Endvidere er der ikke her som ved administration af lejligheder under opførelse samme trang til at undersøge bestyrelsesudgifterne i en pulje for sig, hvilket netop vil volde store vanskeligheder i tilfælde, hvor bestyrelsen udfører en del administrative opgaver.

Det er udvalgets opfattelse, at de enkelte udgiftsposter til administrative formål, absolut set og set i relation til advokaternes salærtakster, ikke giver grundlag for kritik.

Det er endvidere udvalgets opfattelse, at den omstændighed, at udgifterne pr. lejlighed er størst for de større foretagender, ikke er et udtryk for, at man bør tilstræbe at henlægge administrationen til mindre enheder. Den forholdsvis større udgift i de store foretagender hænger som påvist sammen med, at disse foretagender nødvendigvis må anvende lønnet medhjælp til alle administrative opgaver, men en udspaltning af administrationen til enkelte led i større foretagender lader sig vanskeligt gennemføre og forekommer i øvrigt ikke heldig. De større foretagender har mulighed for på forskellig måde at give beboerne en bedre service end de små foretagender. De har mulighed for at tilrettelægge deres udlejningspolitik efter ensartede retningslinjer, og de har endelig mulighed for at skabe en mere handlefyldt organisation, end enkelte små foretagender vil være i stand til. Hertil kommer, at der i hovedstads-

området og i de største provinsbyer normalt ikke er tale om opførelse af byggeri i så små enheder, at disse i deres drift vil kunne administreres som fritidsarbejde.

Ifølge det sociale byggeris grundtanke skal det enkelte foretagende udfolde en kontinuerlig byggevirksomhed. De små foretagender, der har en billig administration, vil således vokse og på et tidspunkt nå frem til en størrelse, hvor administrationens omfang bevirker, at der må ansættes lønnet heldagshjælp til bestridelse af administrationen. I denne situation vil administrationsudgiften pr. lejlighed derfor stige meget kraftigt og først dale, når en yderligere forøgelse af den boligmasse, der administreres, giver en fornuftig udnyttelse af det ansatte personale. Sådanne svingninger i administrationsudgifterne kan imidlertid ikke undgås som følge af den særlige struktur i de sociale boligforetagender.

II. Indtægterne.

Størsteparten af de beløb, som medgår til administration af ejendommen, må ifølge sagens natur erlægges af beboerne som andel af den betalte leje. De af udvalget foretagne undersøgelser har imidlertid vist, at der i et varierende omfang i de sociale boligforetagenders regnskaber figurerer andre poster, der anvendes til delvis dækning af administrative udgifter, hvorved det beløb, der af lejen skal anvendes til dette formål, kan reduceres tilsvarende.

Det vil derfor være naturligt ved afgørelsen af, hvilken andel af lejen der bør erlægges til administrative formål, og hvorledes dette bør beregnes, at tage stilling til de øvrige administrative indtægter, der forekommer på et socialt boligforetagendes regnskab.

1° Renter.

Administrationen af en så stor økonomisk værdi som fast ejendom indebærer selvsagt mulighed for visse renteindtægter. Dette gælder ikke blot for fondsmidler, der kan underkastes en varigere anbringelse med højere renter, men også for løbende indbetaling af leje og varmebidraget, indtil disse midler skal anvendes til dækning af ejendommens udgifter. Ved fast ejendom består hovedindtægten i leje, der normalt erlægges månedsvis, og en meget væsentlig udgiftspost er prioritetsydelse, der erlægges i terminerne 2 gange årligt. Alene herved

opstår en mulighed for at få en renteindtægt af en væsentlig del af lejen. Også en lang række af de øvrige udgifter ved en fast ejendom falder som større beløb med ujævne mellemrum, der ligeledes giver mulighed for en renteindtægt.

Henlæggelser til hovedstandsættelse og til fornyelsesfunds for tekniske installationer tilhører den afdeling, der foretager henlæggelsen, og renteindtægterne herfra bør ikke passere foretagendets administrationsregnskab. Det samme gælder renter fra foretagendets byggefond, der er en selvstændig afdeling af foretagendet. Dispositionsfondsmidler tilhører derimod foretagendet som sådant, men renteindtægt herfra bør tilskrives hovedstolen og ikke anvendes til delvis dækning af foretagendets administrative udgifter.

Renteindtægterne af de løbende driftsmidler burde vel i princippet også fordeles på de afdelinger, der har indbetalt beløbene. Af praktiske grunde vil en sådan opdeling af disse renteindtægter, der ofte vil være meget beskedne, kunne undlades, således at de indvundne renter føres til indtægt på administrationsregnskabet. Som hovedregel må det imidlertid gælde, at tilstedeværelsen af renteindtægter hverken kan motivere en forhøjelse eller nedsættelse af afdelingernes bidrag til administrationen.

2° *Indflytnings gebyrer.*

Som omtalt foran opkræver nogle sociale boligforetagender et gebyr ved en lejers indflytning eller fraflytning. Det kan yderligere oplyses, at Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber har ladet foretage et rundspørge til nogle københavnske medlemmer, hvorved det er konstateret, at de pågældende foretagender følger en varierende praksis på dette område. Af disse oplysninger fremgår, at de pågældende foretagender bortset fra en enkelt undtagelse opkræver ekspeditionsgebyrer i et vist omfang, og at disse gebyrers størrelse varierer fra 15 til 50 kr.

Der er således tale om beskedne gebyrer, som ikke overstiger, hvad advokater beregner sig for tilsvarende arbejde.

Det er et spørgsmål, om det særlige administrationsarbejde ved flytninger skal betragtes som et arbejde, alle beboerne skal være med til at betale gennem administrationsbidraget, eller om udgifterne helt eller delvis bør betales af de beboere, der flytter. For det sidste standpunkt taler blandt andet, at lejere, der ofte flytter, der-

ved kommer til at betale mere end lejere, hvis lejemål er mere varige. Efter udvalgets opfattelse kan der intet være til hinder for, at sådanne gebyrer opkræves, men en konsekvens heraf må være, at administrationsbidragene fastsættes tilsvarende lavere, således at administrationen ikke af denne grund kommer til at give overskud.

3° *Administration af varmeregnskaber.*

Efter lejelovens § 38 kan der opkræves sådanne varmebidrag, at administrationen af varmeregnskabet kan hvile i sig selv.

For de foretagender, der kun har centralopvarmede lejligheder, er det imidlertid underordnet, om udgiften til administration af varmeregnskabet opkræves over lejen eller over bidraget til varme. Derimod er det nødvendigt i foretagender, der både har lejligheder med centralvarme og med kakkelovne, at foretage en særlig opkrævning af udgiften til administration af varmeregnskabet for at undgå, at beboerne i ejendomme med kakkelovne kommer til at betale bidrag til denne administration, der er dem uvedkommende.

Efter udvalgets opfattelse bør dette kunne ske efter foretagendets frie valg, men der kan naturligvis ikke opkræves større beløb, end udgifterne berettiger til.

4° *Særlige indtægter i andelsboligforeninger.*

Som omtalt foran har andelsboligforeninger særlige indtægter i form af bøder, det vil sige gebyrer for for sen indbetaling af boligafgift, kontingent til foreningen og indmeldelsesgebyrer. Disse indtægter, der er af beskedent størrelse, kan naturligt betragtes som en kompensation for de større administrationsudgifter, der forekommer i andelsboligforeningerne på grund af disse foreningers særlige struktur.

5° *Diverse indtægter.*

Som påvist findes der i sociale boligforetagender enkelte diverse-indtægter af beskedent omfang. Det er udvalgets principielle standpunkt, at sådanne indtægter kan være rimelige, hvor et socialt boligforetagende skønner det hensigtsmæssigt, at beboerne på anden måde end gennem lejen yder særlig betaling for en ekstra service af den ene eller den anden art, når betalingen står i rimeligt forhold til den tjenesteydelse, der foreligger i det konkrete tilfælde, og der sker en tilsvarende lavere fastsættelse af det bi-

drag, der betales gennem lejen, således at administrationen ikke kommer til at give overskud.

6° Bidrag fra lejlighederne i drift.

Det vil som nævnt være nødvendigt for de sociale boligforetagender at fremskaffe den allerstørste del af de beløb, der medgår til dækning af administrationsudgifterne, i form af indtægter over lejen. Opkrævningen af bidrag fra lejligheder i drift til administration er af boligministeriet gennem en årrække søgt ændret fra en procentsats af lejen til et fast bidrag pr. lejemål. Årsagen hertil er, at udgifterne til administration af en lejlighed i princippet ikke i synderlig grad påvirkes af, om lejligheden er dyr eller billig, og da det enkelte sociale boligforetagende skal pålægge administrationsbeløbene ensartet på de enkelte afdelinger, vil det være rimeligt at søge undgået, at nye afdelinger med forholdsvis høj leje kommer til at betale en andel af de administrationsudgifter, der vedrører de ældre, billigere afdelinger.

Dette princip, hvorefter man opkræver et fast bidrag pr. lejlighed, har den ulempe i forhold til en procentsats, at man ikke herved kan få en automatisk prisregulering af administrationsbidraget.

På den anden side vil en opkrævning af en fast procentsats af lejen bevirke, at administrationen i højere grad end nu vil være tilbøjelig til at opkræve det mulige administrationsbidrag fuldt ud, således at man ikke i opkrævningen tager det fornødne hensyn til den eksisterende forskel i administrative udgifter fra selskab til selskab.

Efter udvalgets opfattelse bør man af disse grunde fastholde det af boligministeriet opstillede princip, således at der som hidtil også sker en tillem্পning af beløbenes størrelse, når prisudviklingen gør dette ønskeligt.

III. Sammenfatning vedrørende administration af lejligheder i drift.

Det er udvalgets opfattelse, at det på grund af de store forskelligheder i administrationsformen for lejligheder i drift i det sociale byggeri

ikke vil være hensigtsmæssigt at søge opstillet helt faste regler for administrationen og for den betaling, der ydes herfor. Ved siden af store foretagender, hvis administration sker på forretningsmæssig basis, må der fremdeles være plads for mindre enheder, hvis administration i det væsentlige foregår som fritidsarbejde udført af foretagendets ledelse.

Efter de tilvejebragte oplysninger er det udvalgets skøn, at den sædvanlige samlede administrationsudgift i de undersøgte foretagender, der gennemsnitligt lå indenfor et niveau varierende mellem 55-80 kr. pr. lejlighed (lejemål), ikke har været urimelig. Oplysningerne vedrører forholdene i 1958 og 1959, og som følge af den siden da indtrufne stigning i det almindelige lønniveau, må der nu ved opstilling af driftsbudgetter regnes med et noget højere niveau for administrationsudgifterne.

Det er endvidere opfattelsen, at de af boligministeriet fastsatte regler for vederlag til bestyrelsen er hensigtsmæssige ud fra administrative synspunkter, og at de gennemsnitligt fører til et rimeligt resultat.

Efter de fra boligministeriet modtagne oplysninger har det gennem årene vist sig, at en automatisk regulering af administrationsbidrag ikke har været nødvendig, når der med passende mellemrum sker en ajourføring af de gennemsnitsbeløb, der må anses for nødvendige. Under hensyn hertil og til det ønskelige i at undgå årlige ændringer i afdelingernes bidrag til administrationen, har udvalget ikke ment at burde foreslå ændringer i den gældende ordning.

Det må endvidere anses for naturligt, at der ved godkendelse af lejefastsættelse i det private statsstøttede boligbyggeri for mindrebemidlede i princippet regnes med administrationsudgifter efter samme retningslinier som i det sociale byggeri. Der skal imidlertid efter de gældende bestemmelser om lejefastsættelsen i det private, statsstøttede boligbyggeri ikke føres kontrol med størrelsen af de enkelte udgiftsposter i budgettet, jfr. foran side 34, og der skønnes derfor ikke at være grundlag for at foreslå ændringer i boligministeriets hidtidige praksis på dette område.

VI.

Hensigtsmæssigheden af at foretage en omlægning af administrationen af socialt byggeri i drift.

1. Indledning.

I kommissoriet er det pålagt udvalget at undersøge, hvorvidt det vil kunne være hensigtsmæssigt at foretage en omlægning af administrationen af socialt byggeri, således at denne i højere grad end hidtil søges henlagt til lokale administrationskontorer i de enkelte kommuner omfattende flere foretagenders lokale byggeri.

Det rejste spørgsmål tager således ikke sigte på en almindelig undersøgelse af, om der vil kunne opnås en mere hensigtsmæssig administration af det sociale byggeris virksomheder ved fælles administration af flere virksomheders ejendomme for derigennem at opnå en rationalisering. Spørgsmålet drejer sig specielt om, hvorvidt det bør tilstræbes at søge administrationen af socialt byggeri varetaget af fælles administrationskontorer i de enkelte kommuner i stedet for af kontorer, der administrerer sociale boligforetagender i flere kommuner.

Dette spørgsmål er kommet frem i forbindelse med den tidligere nævnte presseomtale af forskellige forhold inden for det statsstøttede boligbyggeri. Det må ses i forbindelse med det betydelige sociale byggeri, som i de senere år har fundet sted i og omkring landets større byer og navnlig i hovedstadsområdet. I sådanne omegnskommuner er det sociale boligbyggeri i vidt omfang tilvejebragt i nær tilknytning til allerede i centalkommunen værende boligforetagender. Nyetablerede foretagender er i vid udstrækning datterselskaber af de større foretagender omend med lokalt præg i navn og bestyrelse. Gennemførelse af de ofte meget store byggerier er blevet forestået af de store selskaber eller foreninger med deres udbyggede administrationsapparat og deres gennem årene

indvundne erfaringer, og når byggeriet var forbi og ejendommen skulle tages i brug, har det været sædvanligt, at moderselskabet eller forretningsførerselskabet overtog administrationen af ejendomme i drift.

Denne udvikling har givet anledning til, at der i en københavnsk omegnskommune i 1959 blev fremsat et forslag, som der er vist interesse for i en række andre omegnskommuner. Forslaget sigter på at etablere et lokalt ejendomskontor til at administrere de sociale boligforetagenders ejendomme i kommunen. Forslaget er tænkt som en lettelse for beboerne, der på denne måde skulle få nemmere ved at komme i forbindelse med administrator. Endvidere er der i spørgsmålet det kommunalpolitiske moment, at et ejendomskontor omfattende den enkelte kommune i højere grad vil være under kommunens indflydelse, ligesom det også vil give udtryk for de lokale boligforetagenders evne til at klare problemerne selv. Hertil kommer, at et lokalt kontor omfattende al: socialt byggeri i en kommune bedre vil kunne undgå afhængighed af forretningsførerselskaberne, hvorved den udefra kommende indflydelse begrænses mest muligt.

2. En gennemgang af forslaget.

Det fremsatte forslag er baseret på forholdene i Brøndbyernes kommune og omfatter de 5 boligforetagender, som på det pågældende tidspunkt havde lejligheder i drift eller under opførelse i kommunen. Ifølge forslaget har en gennemgang af tre boligforetagenders regnskaber vist en årlig administrationsudgift pr. lejlighed på lidt over 70 kr. I forslaget regnes der med, at de 5 foretagender i løbet af nogle år

vil have ca. 5.000 lejligheder i drift. Med en boligmasse af denne størrelse er det i forslaget skønnet, at administrationsudgiften pr. lejlighed skulle kunne komme ned på 50-60 kr. årligt, bortset fra bestyrelshonorarer og inspektørlønninger. Ud fra denne deling, hvorefter boligforetagenderne selv afholder bestyrelshonorarer og inspektørlønninger, medens det lokale administrationskontor bærer de øvrige administrationsudgifter, foreslås der ved siden af de enkelte foretagender oprettet et administrationsselskab med en bestyrelse på 5 medlemmer, som vælges blandt de enkelte foretagenders bestyrelser. Dette administrationsselskabs bestyrelse skal lede administrationen af den samlede drift. Den daglige administration tænkes varetaget af en direktør, som er leder af ejendomskontoret, og som til bistand har det fornødne kontorpersonele, samt to inspektører, der ansættes og aflønnes af de enkelte boligforetagender. Inspektørernes arbejde skulle i det væsentlige bestå i tilsyn med ejendommene og varmemestrene samt syning af lejligheder og behandling af henvendelser fra lejerne.

Det foreslåede administrationsselskab skønnes efter forslaget at kunne udføre arbejdet for en årlig udgift pr. lejemål på omkring 40 kr., og såfremt alt arbejde vedrørende lejeopkrævning og bogføring m. m. udføres af Kommunernes Hulkortcentral, skønnes udgiften at blive 35 kr. pr. lejemål.

3. Udvalgets bemærkninger.

Udvalget har foretaget en nøje gennemgang af forslaget og har til brug for sine overvejelser indhentet forskellige supplerende oplysninger bl. a. ved en forhandling med en repræsentant for forslagsstillerne.

a. Vedrørende økonomien.

På baggrund af det om forslaget tilvejebragte materiale og ud fra de oplysninger, der i øvrigt foreligger for udvalget vedrørende administrationen af socialt byggeri, jfr. redegørelsen i afsnit V, er udvalget nået til det resultat, at det må stille sig tvivlsomt, om det opstillede budget i forslaget vil kunne holde, når henses til de krav, som stilles til administrationen af lejligheder i det sociale byggeri. Udvalget finder det ikke godtgjort, at den foreslåede administration vil blive billigere, når det tages i betragtning, at udgifterne ved inspektion, regningskontrol m. v. og foretagendernes

egen ledelse ikke er medregnet. Man kan ej heller se bort fra, at forudsætningen om et lejlighedsantal på 5.000 måske ikke vil holde stik, ligesom en henlæggelse til et lokalt administrationskontor af flere foretagenders lejligheder vil kunne gøre det: vanskeligere at opnå de rentefordele, som de større forretningsførerselskaber kan skaffe. Som anført i afsnit IV har besvarelsen af de af udvalget udsendte spørgeskemaer vist, at foretagender, der både administrerer byggeri under opførelse og lejligheder i drift, har muligheder for at skaffe en betydelig renteindtægt af ejendommens midler.

Der er efter udvalgets opfattelse ingen holdpunkter for at antage, at den besparelse ved centralisation i den enkelte kommune, som forslaget giver udtryk for, ikke i lige så høj grad er gennemført med den nuværende centralisation af de administrative opgaver i forretningsførerselskaber, der administrerer sociale boligforetagenders ejendomme i flere kommuner. At disse er opmærksomme på spørgsmål om muligheden for gennem rationalisering at opnå besparelser, ses af besvarelserne på de af udvalget udsendte spørgeskemaer. Det fremgår således heraf, at det for et af de større forretningsførerselskaber i København har været muligt at bevare personalets størrelse konstant trods en stigning i antallet af lejemål i drift på ca. 20 pct. inden for 3 år.

Når udvalget således ikke har fundet grundlag for at antage, at et fælles kommunalt administrationskontor vil indebære væsentlige økonomiske fordele fremfor den nuværende administration af de foretagender, der tænkes omfattet af forslaget, står det bl. a. i forbindelse med, at der er tale om administration gennem forretningsførerselskaber, som administrerer en lejlighedsmasse, der skulle være tilstrækkelig stor til at danne grundlag for en rationel og billig administration.

Anderledes vil forholdet efter udvalgets skøn stille sig, dersom der var tale om mindre, sociale boligforetagender med hver sin selvstændige administration. I sådanne tilfælde vil etablering af et samarbejde mellem foretagenderne med henblik på en fælles administration sikkert i mange tilfælde kunne indebære en mere effektiv, rationel og billig administration.

b. Den kommunale indflydelse.

Den omstændighed, at de administrative opgaver varetages af et forretningsførerselskab, der administrerer foretagender i flere kommu-

VII.

Statens tilsynsførende med de sociale boligforetagender.

A. Redegørelse for gældende ordning.

Det er pålagt udvalget at overveje nærmere retningslinjer for en omlægning af de vederlag, der ydes af de sociale boligforetagender til de af boligministeriet beskikkede tilsynsførende, jfr. § 110, stk. 2, sidste pkt., i lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri. Der tænkes herved på en omlægning, således at de enkelte foretagender til ministeriet indbetaler et beløb til dækning af udgifterne ved tilsynet, og at ministeriet derefter af de indbetalte beløb til de tilsynsførende udbetaler vederlag, fastsat efter omfanget af tilsynsarbejdet ved de enkelte foretagender.

Ifølge § 104, stk. 1, skal et socialt boligforetagendes vedtægter indeholde bestemmelse om, at boligministeren har adgang til at beskikke en tilsynsførende til på det offentliges vegne at kontrollere foretagendets forhold. Endvidere er det i lovens § 110, stk. 2, fastsat, at vederlag til den tilsynsførende fastsættes af boligministeren og betales af foretagendet.

Bestemmelsen om tilsynsførende ved sociale boligforetagender fandtes allerede i lovgivningen før krigen. Dengang var bestemmelsen alternativ, således at enten ministeriet eller vedkommende kommune kunne beskikke en person til at føre tilsyn med foretagendets forhold.

I 1946-loven fastsattes det, at det altid er ministeriet, der beskikker tilsynsførende.

De tilsynsførendes opgaver er præciseret i en instruks af 1950. Efter denne instruks påhviler det den tilsynsførende at påse, at virksomheden drives i overensstemmelse med de i lovgivningen gældende bestemmelser, og at foretagendets vedtægter overholdes.

For at kunne varetage denne virksomhed har den tilsynsførende ret til at deltage i bestyrelses- og forretningsudvalgsmøder og har således ret til at overvåge bestyrelsens disposi-

tioner, medens de træffes. Endvidere har han lejlighed til at gennemse regnskaberne og budgetterne, inden de vedtages af bestyrelsen, ligesom han har krav på at få enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelse af sit hverv.

Den tilsynsførende skal bl. a. overvåge, om virksomhedens drift er organiseret på betryggende måde, og om reglerne for lejlighederne udlejning følges. Vedrørende regnskaberne skal han navnlig påse, at der ikke resterer forfaldne ydelser, som foretagendet skal betale, og at de foretages passende afskrivninger på ejendomsinstallationer samt henlæggelser til hovedistandsættelser. Han skal endvidere påse, overførelse til byggefond sker i overensstemmelse med de gældende regler.

Den tilsynsførende skal være opmærksom om der bør ske omprioritering, lejeregulering eller omlægning af ejendommens drift. De tilsynsførende skal endvidere følge foretagendes nybyggeri, herunder grundkøb, håndværksgifter, omkostninger, projektering, finansiering og budgettering af driften.

Tilsynsførendeordningen tilsigter at give lejlighed for direkte at kunne retlede et foretagende og derved sikre, at foretagendets afdelingers administration ledes i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser. Til kommer, at den tilsynsførende på sin vist omfang kan tage stilling til tvivlsomme spørgsmål, som måtte opstå i det enkelte foretagende og ministeriet i det daglige arbejde. De tilsynsførendes opgaver er af karakter end foretagendets revisors.

Den tilsynsførende har til opgave efterfølgende at påse, at virksomheden drives i overensstemmelse med de gældende regler i lovgivningen herfor.

ter, herunder om forretningsgangen må anses for betryggende. Foretagendets virksomhed i øvrigt er ikke undergivet revisors myndighed, men påses af boligministeriet gennem dets tilsynsførende efter ovennævnte regler, hvorved der skabes mulighed for at retlede boligforetagenderne, inden beslutninger træffes. Såfremt ministeriet ikke havde tilsynsførende ved sociale boligforetagender, ville sådanne forhold kun kunne påtales efterfølgende, f. eks. i forbindelse med ministeriets regnskabs gennemgang eller gennem indsendelse af klager fra personer, hvis interesser var gået for nær.

Efter 1946-lovens gennemførelse kom boligministeriet efterhånden ind på den praksis, at kun statstjenestemænd kan beskikkes som tilsynsførende. 1946-loven skabte en mere intim tilknytning imellem kommunalbestyrelserne og de sociale foretagender, og ministeriet fandt det derfor ønskeligt, at de personer, der beskikkes som tilsynsførende, var uafhængige af den pågældende kommunalbestyrelse.

Man har derfor siden 1950 fulgt den praksis kun at beskikke statstjenestemænd og blandt disse sådanne, hvis uddannelse på forhånd giver formodning for, at de har de fornødne forudsætninger for at bestride hvervet. De tilsynsførende i København er embedsmænd i statsadministrationen, og de tilsynsførende ude i landet udpeges blandt amtmænd, dommere, politimestre eller disses fuldmægtige. Man har herved også haft for øje, at denne kategori af statstjenestemænd i kraft af deres stilling normalt vil have en for udførelsen af deres hverv som tilsynsførende rimelig autoritet.

Der er for tiden 75 tilsynsførende, der alle er tjenestemænd i staten eller i amterne.

Medens den tilsynsførende fra boligministeriet får dækket sine positive udgifter til befordring, porto m. v., der afholdes af reserve- og administrationsfonden, udredes hans vederlag for arbejdet som nævnt af foretagendet. Honorarets størrelse fastsættes i hvert enkelt tilfælde af ministeriet. Honorarfastsættelsen sker på grundlag af ministeriets skøn over, hvilket arbejde der i det konkrete tilfælde er forbundet med udøvelse af hvervet som tilsynsførende. Da arbejdets omfang i væsentlig grad er afhængigt af foretagendets størrelse, er der som vejledende udgangspunkt ved beregningen af den enkelte tilsynsførendes honorar hidtil anvendt følgende regler:

Med hensyn til *honorarer for afdelinger i*

drift regnes der med et honorar på 50 kr. pr. afdeling plus 0,50 kr. pr. lejemål, idet lejligheder og butikker tæller 1 hver, institutionsbyggen m. v. i forhold til etageareal, og af garager m. v. medgår 3 til en enhed, dog således at vederlaget begrænses til omkring 1 kr. pr. lejemål. Honoraret er endvidere begrænset derved, at det højst kan udgøre 3.000 kr. årligt for tilsynet med ét socialt boligforetagende og dets afdelinger.

For *afdelinger under opførelse* regnes der med et honorar på 500 kr. pr. afdeling plus 10 kr. pr. lejemål. Der kan dog højst ydes et honorar svarende til 25 kr. pr. lejemål. Også her er der fastsat et maksimumshonorar for samtlige afdelinger under et boligforetagende på 3.000 kr. årligt.

Honorar for tilsynet med afdelinger under opførelse udbetales, efterhånden som byggeriet fuldføres, således at honoraret for et byggeforetagende ofte strækker sig over flere år.

Vederlagene til de tilsynsførende er hidtil fastsat for ét år ad gangen på grundlag af indberetninger fra de tilsynsførende, og udbetalingen af vederlagene foretager foretagenderne direkte til de enkelte tilsynsførende i henhold til ministeriets bestemmelse.

Omkring 1950, da den nugældende tilsynsordning trådte i kraft, foretog boligministeriet en fordeling mellem drifts- og opførelsesvederlag med hovedvægten på det sidste. Begrundelsen herfor var formentlig navnlig ønsket om i så ringe omfang som muligt at belaste driftsregnskaloerne, der ofte i forvejen gav underskud på dette tidspunkt, og det synspunkt, at en væsentlig opgave for den tilsynsførende er at overvåge foretagendets nybyggeri, medens driften ofte ligger i mere faste rammer.

Efterhånden som flere og flere afdelinger er i drift, medens de sociale foretagenders nybyggeri hidtil har ligget på et nogenlunde konstant niveau, har forholdet mellem opførelses- og driftsvederlag ændret sig, således at i 1961 ca. 120.000 kr. hidrørte fra lejligheder i drift og ca. 100.000 kr. fra nybyggeri. Som det fremgår af bilag 2, der indeholder en oversigt over anvisning af vederlag for 1961, er der tale om stor spredning af de tilsynsførendes vederlag. 47 af de 75 tilsynsførende har vederlag på 3.000 kr. og derunder, mens enkelte af de øvrige har betydelige vederlag. Denne forskel har nøje sammenhæng med forskelle i arbejdsopgaverne, jfr. herved de i bilaget anførte oplysninger om lejemål under tilsyn.

B. Kritik af og bemærkninger vedrørende den gældende ordning.

1. Der har været rejst spørgsmål om den gældende tilsynsordnings hensigtsmæssighed, herunder om det kan anses for rigtigt at lade statstjenestemænd - og deriblandt tjenestemænd fra boligministeriet — varetage tilsynet med de sociale boligforetagender og modtage vederlag herfor af foretagenderne.

Det er ikke i kommissoriet pålagt udvalget at tage stilling til dette spørgsmål, men alene at overveje en omlægning af udbetalingen af vederlagene til de tilsynsførende. Udvalget har imidlertid som baggrund for sine overvejelser vedrørende en sådan omlægning ikke kunnet undgå også i et vist omfang at drøfte, om tilsynsordningen i dens nuværende skikkelse kan give anledning til berettiget kritik.

Tilsynsordningen må ses i forbindelse med den særlige offentlige støtte, der ydes til socialt byggeri, og de ret vidtgående forpligtelser, de sociale foretagender til gengæld er underkastet i deres virksomhed. Der har i udvalget været enighed om, at disse forhold gør det særlige offentlige tilsyn, der er etableret, rimeligt begrundet.

Under hensyn til de opgaver, der påhviler tilsynet, jfr. foran, må de tilsynsførende være i besiddelse af de fornødne kvalifikationer til at følge foretagendernes virksomhed og bedømme, om denne virksomhed er i overensstemmelse med foretagendernes vedtægter og de for sociale boligforetagender i øvrigt gældende bestemmelser. Dette forudsætter, at den tilsynsførende har sådanne forudsætninger, at han er i stand til at sætte sig ind i spørgsmål af juridisk, økonomisk og administrativ art. For at tilsynet kan være effektivt, er det endvidere nødvendigt, at den tilsynsførende er uafhængig i forhold til foretagenderne og deres ledelse.

På baggrund af de krav, der således må stilles til de tilsynsførende, synes det hensigtsmæssigt, at boligministeriet har udpeget de tilsynsførende blandt statstjenestemænd med fornøden juridisk, økonomisk og administrativ uddannelse. Hvad særligt angår spørgsmålet om at lade tjenestemænd i boligministeriet udpege som tilsynsførende, kan det vanskeligt bestrides, at disse tjenestemænd med hensyn til indsigt i og kendskab til de forhold, som den tilsynsførende skal beskæftige sig med, skulle have de bedste forudsætninger for hvervets ud-

førelse. Når der alligevel kan rejses spørgsmål om det betimelige i at lade disse tjenestemænd være tilsynsførende, står det i forbindelse med, at boligministeriets tjenestemænd i deres almindelige tjenestegerning i ministeriet kan komme til at beskæftige sig med de foretagenders forhold, de som tilsynsførende har tilknytning til, og at det i almindelighed må anses for principielt uheldigt, at samme person er med til at træffe afgørelse i samme sag i flere instanser.

Den tilsynsførendes opgave er som nævnt som det offentliges repræsentant at følge foretagendets virksomhed og på stedet at vejlede foretagendets ledelse, således at virksomheden bliver drevet i overensstemmelse med de herfor fastsatte regler. Hans virksomhed er et led i det kommunale og statslige tilsyn, men egentlige afgørelser i forbindelse med tilsynet træffes af vedkommende kommune eller boligministeriet. Der er således i princippet ikke tale om, at den tilsynsførende træffer selvstændige afgørelser, for hvilke boligministeriet er ankeinstans. Hvad specielt angår den tilsynsførendes forhold til foretagendernes nybyggeri, har det været anført, at den tilsynsførende kan have en personlig interesse i at fremme projekter for det foretagende, hvor han er tilsynsførende, da han derved vil kunne få øgede indtægter som tilsynsførende. Efter det for udvalget oplyste er det imidlertid kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune, der har den afgørende indflydelse på, hvilke sociale byggeprojekter med statsstøtte der skal fremmes i den enkelte kommune. Den tilsynsførende skulle derfor ikke have mulighed for at kunne fremme et specielt projekt på bekostning af andre.

Under de således foreliggende omstændigheder skal udvalget ikke udtale sig imod, at også boligministeriets tjenestemænd varetager hverv som tilsynsførende. Udvalget er i denne forbindelse også opmærksom på, at de pågældende tjenestemænd gennem deres tilsynshverv vil opnå et øget praktisk kendskab til det sociale byggeris vilkår og problemer, som vil kunne være af betydning for udøvelsen af ministeriets virksomhed.

Det er i øvrigt udvalget bekendt, at der indenfor forskellige områder af statsadministrationen praktiseres ordninger, hvorefter tjenestemænd ansat i centralstyrelser opbeholder hono-

rar for varetagelse af hverv indenfor de administrationsområder, der henhører under centralstyrelsens tilsynsmyndighed. Det er endvidere udvalget bekendt, at statens lønningsråd udøver en kontrollerende virksomhed på disse honorarområder. Udvalget vil finde det naturligt, at der gives lønningsrådet mulighed for at vurdere ordningen vedrørende boligministeriets tilsynsførende, hvorfor udvalget skal henstille, at den i nærværende betænkning foreslåede honorarordning for de tilsynsførende forelægges lønningsrådet til udtalelse, forinden den iværksættes.

2. En indvending mod den nugældende ordning er den direkte udbetaling af vederlag fra vedkommende sociale boligforetagende til den person, der fører tilsyn med foretagendet. Selv om vederlagets størrelse fastsættes af boligministeriet, har den direkte udbetaling af vederlaget givet anledning til kritik i dagspressen, hvor forholdet i et enkelt tilfælde er blevet fremstillet, som om udbetalingen af vederlag var uberettiget. Også de sociale boligforetagender og de tilsynsførende har erklæret sig utilfredse med den nugældende ordnings direkte udbetaling af tilsynsvederlag og har fremsat ønske om, at udbetalingen fandt sted gennem boligministeriet.

3. At vederlæggelsen for tilsynet med de enkelte boligforetagender efter de hidtidige regler har skullet hvile i sig selv, har bevirket, at små boligforetagender har måttet betale forholdsvis mere for tilsyn end større foretagender. Vederlaget for tilsynet med helt små boligforetagender har ikke kunnet sættes lavere end 25-50 kr., men selv dette beløb overstiger i en række tilfælde det normale gennemsnitlige vederlag

pr. lejlighed. På den anden side er de nugældende vederlag for tilsyn med de helt små boligforetagender utvivlsomt for ringe i forhold til det med tilsynet forbundne arbejde og ansvar.

Boligministeriet har, hvor det har været muligt, sørget for, at den enkelte tilsynsførende både har tilsyn med større og mindre foretagender, hvorved den ringe betaling for tilsyn, der forekommer i de mindste foretagender, i nogen grad er udjævnet, men for de personer, der kun fører tilsyn med små foretagender, har vederlaget ikke kunnet forbedres.

Omvendt har de største boligforetagender betalt forholdsvis mindre for tilsyn på grund af maksimumsregler for vederlag for tilsyn med et enkelt boligforetagende.

4. Den nugældende ordning har endvidere medført, at det enkelte tilsynsvederlag ikke har kunnet fastsættes konstant, men har måttet tages op til revision hvert år. Dette skyldes, at en væsentlig del af vederlaget betales i forhold til byggeri under opførelse, der inden for det enkelte boligforetagende svinger stærkt. For at fastsætte et nogenlunde konstant samlet vederlag for den enkelte tilsynsførende har boligministeriet ofte fordelt tilsynsvederlaget for opførelse af større afdelinger over et længere tidsrum, svarende til byggeperiodens længde.

5. Det må endvidere påpeges, at den nugældende ordning ikke giver mulighed for automatisk regulering af den tilsynsførendes vederlag, bortset fra den regulering af mere tilfældig karakter, der finder sted ved tilvækst til foretagendernes afdelinger i drift, og som medfører forøget arbejde og ansvar for den tilsynsførende.

C. Fordele ved en omlægning af vederlæggelsen.

Ved at gennemføre en ordning, hvorefter de tilsynsførende betales via en pulje under boligministeriet, undgår man først og fremmest de gener, som den direkte udbetaling fra det enkelte boligforetagende til vedkommende tilsynsførende har medført.

En sådan ændring vil endvidere medføre, at man ikke længere behøver at lade den enkelte tilsynsførendes vederlag svare til de indbetalin-

ger, der er foretaget netop af de foretagender, han fører tilsyn med. Herved vil en afgift til tilsyn kunne pålægges samtlige boligforetagender under tilsyn efter helt ensartede kriterier, og man vil tillige kunne give tilsynsførende, der udelukkende har små foretagender, en mere rimelig betaling, samtidig med at disse foretagenders udgift til tilsyn bliver reduceret.

En fastsættelse af vederlaget til den enkelte

tilsynsførende til et konstant årligt beløb forudsætter tillige, at foretagendernes indbetalinger bliver fikseret til et fast årligt beløb, der dog

må kunne forhøjes eller nedsættes i takt med nødvendige honorarreguleringer.

D. Forslag til en omlægning.

I. Indtægter til en pulje.

1. Man har overvejet muligheden for at lade staten endeligt afholde udgiften til vederlagene til de tilsynsførende for de sociale boligforetagender. Udvalget ville finde det naturligt at staten afholdt udgifterne ved det offentliges tilsyn med opførelse og drift af det sociale boligbyggeri; herved ville også opnås en afklaring af spørgsmålet om de tilsynsførendes uafhængighed af de boligforetagender, der er underkastet deres tilsyn. Udvalget afstår imidlertid fra at stille forslag i denne retning, dels fordi et sådant forslag ville falde udenfor kommissoriet, og dels fordi det direkte er foreskrevet: i lov om boligbyggeri, at vederlaget skal betales af det sociale boligforetagende. Det kræver derfor lovændring at lade staten afholde udgiften.

2. Det har endvidere været overvejet delvis at bibeholde den hidtidige ordning, således at det enkelte sociale boligforetagendes bidrag som hidtil fastsættes efter indhentede oplysninger pr. 1. januar hvert år på grundlag af foretagendets antal lejligheder i drift og under opførelse, men med den ændring, at foretagendet indbetaler sit bidrag til boligministeriet.

En sådan ordning vil imidlertid medføre administrative vanskeligheder. Den vil således kræve en brevveksling, hvori de enkelte foretagender efter anmodning oplyser, hvorvidt der er sket ændringer i den lejlighedsmasse, vedkommende foretagende administrerer i drift og under opførelse, hvorefter boligministeriet på grundlag af de indhentede oplysninger må meddele hvert enkelt foretagende, hvilket beløb det skal indbetale for det kommende år, og senere føre kontrol med, om de pålignede beløb indgår.

Disse administrative vanskeligheder kan i nogen grad lattes, hvis foretagenderne betalte et bidrag, der pålignes efter helt faste kriterier, således at foretagenderne selv kan udregne deres andel. Udvalget foreslår derfor, at man — i lighed med den af fællesorganisationen anvendte fremgangsmåde for indkrævning af kontingent — kræver indsendt statistiske oplysninger hvert år og i forbindelse hermed pålægger foretagenderne at indbetale et fast beløb pr. lejemål

i drift og pr. lejemål under opførelse.

Man kan rejse spørgsmålet, om en sådan puljeordning er i overensstemmelse med lovens ord, hvorefter tilsynet betales af foretagendet.

Da der i § 123 i lov om boligbyggeri er givet boligministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler for lovens gennemførelse, og da etablering af en sådan puljeordning må ligge inden for de beføjelser, boligministeren har i medfør af nævnte bestemmelse, kan den nævnte lovregel ikke være til hinder for den skitserede indbetaling til en pulje.

II. Vederlagene.

Det vederlag, som den enkelte tilsynsførende får, behøver ikke ganske at svare til det beløb, som de foretagender, han fører tilsyn med, skal betale. Aflønningen af de tilsynsførende bør dog i væsentlig grad ske under hensyntagen til størrelsen af de pågældende boligforetagender, men fastsættelse af vederlag vil kunne ske til bestemte årlige beløb efter ensartede regler. Herved vil man opnå en mere hensigtsmæssig ordning, idet de tilsynsførende vil undgå de nuværende årlige svingninger i beløbenes størrelse.

Udvalget foreslår efter en overvejelse af forskellige muligheder, at udgangspunktet for fastsættelse af vederlag til de tilsynsførende bør være det antal lejemål, tilsynet omfatter. Under hensyn til at afdelinger med få lejemål medfører forholdsvis større indsats fra den tilsynsførendes side, foreslås det, at der ved beregningen ydes et tillæg på 50 lejemål for hver afdeling tilsynet omfatter.

Det foreslås endvidere, at vederlaget til de tilsynsførende fastsættes til 8 honorarsatser, nemlig årlige vederlag på 600 kr., 900 kr., 1.200 kr., 1.500 kr., 2.000 kr., 2.700 kr., 3.300 kr. og 3.900 kr. med tillæg efter statens regler. Ved at fastsætte vederlagene efter statens honorarregler vil de tilsynsførende få del i den honorarregulering, der tid efter anden gennemføres som følge af prisudviklingen.

Efter hvilken af de nævnte satser den enkelte tilsynsførende skal vederlægges, må afhænge af, hvor mange lejemål der henhører under hans tilsyn, jfr. nedenstående tabel:

Antal lejeenheder indtil	Honorarsats
2.000	600
» 2.500	900
» 3.000	1.200
» 4.200	1.500
» 5.500	2.100
» 7.500	2.700
» 9.500	3.300
mere end 9.500	3.900

Udvalget forudsætter herved, at vederlag efter disse satser kun ydes til tilsynsførende, hvis tilsynsområde er af et sådant omfang, at dette står i rimeligt forhold til vederlaget, og at der i øvrigt ved indplacering af de nuværende tilsynsførende i honorarsystemet tages rimeligt hensyn til det vederlag, den enkelte har oppebåret efter de hidtil gældende regler.

Udgifterne ved den foreslåede ordning skønnes at ville svare nogenlunde til udgifterne efter den gældende ordning.

Som nævnt vil der ske en regulering af udgifterne i takt med den øvrige honorarregulering. Denne vil dog i et vist omfang kunne dækkes ved tilgang af nye afdelinger, idet tilkomst af afdelinger ikke automatisk medfører, at den tilsynsførende rykker op fra én klasse til en anden, men udvalget forudsætter, at der med jævne mellemrum, f. eks. hvert andet år, sker en tilpasning af honorarerne efter antal lejemål under tilsynet.

Det kan dog ikke udelukkes, at prisudviklingen kan bevirke, at det på et tidspunkt eventuelt bliver nødvendigt at skaffe yderligere midler ved en forhøjelse af bidraget fra de sociale boligforetagender.

III. Konterings spørgsmål.

I forbindelse med udvalgets arbejde med forslag til den fremtidige administration af vederlæggelsen af statens tilsynsførende med sociale boligforetagender er opstået spørgsmålet om, hvorvidt en ordning, hvorefter de boligforetagender, som er undergivet tilsynet, pålignes et beløb, der indbetales til boligministeriet og efter regler baserede på honorarnormer atter af dette udbetales til de tilsynsførende, vil have til følge, at en sådan ind- og udbetaling skal optages i ministeriets regnskab på en måde, så bevægelserne kommer til udtryk på finansloven og statsregnskabet.

De regler, som i første række er afgørende for, om indtægter og udgifter for regnskabsførende statsinstitutioner bør optages på finans-

loven, er grundlovens regler i § 45 om forelæggelse af en finanslov og § 46 om, at indtægter og udgifter ikke må henholdsvis opkræves og afholdes uden finanslovhjemmel.

Det afgørende kriterium for spørgsmålet må være, om udgiften kan anses for at være af statslig karakter.

I modsætning til tidligere, hvor statsformålenes antal og art var ret begrænsede, kan der formentlig siges nu at være en tendens til i højere grad på finansloven at optage forskellige økonomiske »mellemværender« og »ordninger«, som muligvis kun vedrører en forholdsvis begrænset kreds af medborgere, men som alligevel forekommer at have en så almen betydning, at staten befatter sig med dem både i sin almindelige og i sin finansielle administration. En række poster af denne art figurerer på statsregnskabet.

I nogle tilfælde fungerer ordningerne på den måde, at de i et finansår med kontrollen forbundne udgifter refunderes af den kontrollerede, hvorefter saldo på statsregnskabet bliver 0, i andre tilfælde indgår pengene i et fond, som løbende afholder udgifterne, og i atter andre indgår afgifter m. v. blot i statskassen som indtægt - hvad enten der så bliver tale om overskud eller blot om nedbringelse af underskud.

Tendensen går som nævnt i retning af i videst muligt omfang at optage tilsynsforanstaltningerne på finansloven, men der forekommer dog tilfælde, hvor f. eks. afgifter kan pålægges og de indkomne midler anvendes efter bestemmelse af statsmyndigheder, uden at ordningen fremtræder på finansloven.

Hvorvidt provenuet af en eventuel afgift, som måtte blive pålagt boligforetagenderne til dækning af udgifterne ved tilsynet, herefter må karakteriseres som statsmidler, må formentlig bero på, om tilsynsvirksomheden må siges at finde sted i det offentlige interesse eller f. eks. kun til fordel for boligtagerne.

Når henses til, at det i byggestøttelovens § 110 udtales, at den tilsynsførende udøver sin kontrol på det offentlige vegne, og til at hans stilling tilsyneladende forudsættes at være ret uafhængig, hvilket dels synes at kunne udledes af reglen i § 111 om, at han vil kunne legitimeres til at foretage en påbudt omprioritering, dels kommer til udtryk i den af boligministeriet fulgte praksis med hensyn til den kreds, hvorfra de tilsynsførende udpeges, samt når hensyn tages til det betydelige omfang, hvori statsmidler er investeret i dette byggeri, må man kunne

konstatere, at dette tilsyn er en egentlig statslig virksomhed, og at eventuelle midler til dækning af udgifterne herved bør figurere på statsregnskabet.

Det må herefter anses for det rigtigste, om

en af boligministeriet administreret ordning med hensyn til de tilsynsførendes honorering kommer til at fremgå af statsregnskabet og dermed finansloven.

København, den 14. februar 1962.

Hans Andersen	E. Buchardt	Fr. Dalgaard
Hugo Engmann (formand)	P. Fenneberg	Gregers Hansen
K. Hansen	Johan Heilesen	Einer Jensen
Reinh. Jørgensen	Gustav Larsen	V. E. Kløve Larsen
C. Leth Mouritzen	Axel G. Poulsen	

/l. Brigsted. O. Kaos-Petersen.

Til boligministeriet.

Dato: 8.4.59.

Fællesorganisationens bestyrelse har på sit møde den 6. april 1959 vedtaget vedlagte retningslinier vedrørende administrationshonorarer for nybyggeri. Vi anmoder om boligministeriets godkendelse af disse retningslinier, som efter godkendelsen vil blive udsendt til samtlige Fællesorganisationens medlemmer. Vi skal endvidere anmode om, at boligministeriet også over for boligforeninger og boligselskaber, som ikke er medlemmer af Fællesorganisationen, kræver retningslinierne iagttaget.

Bestemmelsen om, at administrationshonoraret ikke forhøjes som følge af senere indtrufne prisstigninger på materialer eller arbejds løn m. v., vil efter de senere års erfaringer medføre en nedsættelse af administrationshonoraret på gennemsnitlig omkring 10%, og bestemmelsen må derfor forudsætte, at et forslag som det nedenfor nævnte til ændrede procentsatser ved beregningen af administrationshonoraret godkendes.

Specielt med hensyn til bestyrelseshonorarer, som efter retningslinierne skal medtages som særlige poster på byggeregnskabet ud over administrationshonoraret, skal vi anføre, at efter Fællesorganisationens opfattelse vil kun en sådan ordning kunne sikre, at der kun ydes bestyrelseshonorarer i beskedent omfang, og at i det hele enhver mulighed for urimelige forhold på dette område udelukkes.

Endvidere fremsender vi et udkast til en gradering af procentsatsen ved beregningen af administrationshonoraret for nybyggeri. Vi har forstået, at administrationshonoraret fremtidig vil blive beregnet af anskaffelsessummen excl. ikke alene som hidtil administrationshonoraret, men også excl. kurstab og indskud ved prioriteringen. Fællesorganisationen kan ikke akceptere denne reelle nedsættelse af administrationshonoraret, men såfremt boligministeriet fastholder den ændrede beregningsmåde, skal vi foreslå, at procentsatserne for administrationshonoraret forhøjes for de mindre byggerier, som anført i udkastet. Sker dette ikke, må det forudses, at en række af vore medlemmer ikke vil kunne påtage sig gennemførelsen af mindre byggerier.

Forslaget bør, som anført, ses i sammenhæng med, at administrationshonoraret efter de ovenfor nævnte retningslinier fremtidig ikke vil blive forhøjet som følge af prisstigninger under byggeriet. Taget under ét vil forslaget derfor ikke medføre nogen forhøjelse af det almenyttige byggeris honorarindtægter, og under hensyn hertil anmoder vi om boligministeriets godkendelse af forslaget.

P. f. v.

K. Korsgaard

K. Hansen

UDKAST TIL ÆNDRING AF ADMINISTRATIONSHONORAR FOR NYBYGGERI

Administrationshonorar for nybyggeri er hidtil godkendt med indtil 1½% af anskaffelsessummen eksklusivt administrationshonoraret, men inklusive kurstab og indskud til kredit- og hypotekforening.

I § 53 i lov af 27. december 1958 om boligbyggeri er det bestemt, at beregningen af de i loven fastsatte grænser for den samlede belåning af en jendom sker på grundlag af nettoprovenuet af de i ejendommen optagne lån. Anskaffelsessummen, hvoraf lånegrænsen beregnes, vil herefter ikke inkludere kurstab m. v., og det kan forventes, at administrationshonoraret vil blive beregnet af samme beløb (eksklusivt administrationshonoraret). Dette vil i forhold til hidtidig praksis og med det nuværende kursniveau betyde en nedsættelse af administrationshonorarerne på gennemsnitlig omkring 6%; der er herved regnet med kredit- og hypotekforeningslån på ca. 40% af anskaffelsessummen, således som denne hidtil er opgjort, og kurstab m. v. på ca. 15% af lånenes nominelle beløb.

Til imødegåelse af denne nedsættelse af administrationshonorarerne, som vil ramme særlig hårdt ved de mindre byggerier, kan man foreslå en ordning, hvorefter administrationshonorarerne beregnes efter en glidende skala, således at procentsatsen forhøjes for de mindre byggerier. Der kan f. eks. opstilles følgende skala, hvor administrationshonoraret i procent beregnes af anskaffelsessummen eksklusivt kurstab m. v. og administrationshonorar:

	Anskaffelsessum	Administrationshonorar
de første	100.000 kr.	2,5 % 2.500 kr.
de næste	200.000 —	2,3 % 4.600 —
	300.000 kr.	7.100 kr.
de næste	300.000 —	2,1 % 6.300 —
	600.000 kr.	13.400 kr.
de næste	400.000 —	1,9 % 7.600 —
	1.000.000 kr.	21.000 kr.
de næste	500.000 —	1,7 % 8.500 —
	1.500.000 kr.	29.500 kr.
det overskydende beløb.....		1,5 %

Hvis anskaffelsessummen eksklusivt kurstab m. v. og administrationshonorar for 1 lejlighed anlås til 40.000 kr., kurstab m. v. til 2.600 kr. og administrationshonoraret efter de hidtil gældende regler til 639 kr., ialt 43.239 kr., kan der opstilles følgende tabel over forskellen mellem administrationshonoraret efter de gældende og de foreslåede regler ved byggerier med forskelligt lejlighedsantal:

antal lejligheder	Administrationshonorar i kr.		
	a. gældende	b. foreslået	c.:b. ÷ a.
2	1.278	2.000	+ 722
5	3.195	4.800	+ 1.605
10	6.390	9.200	+ 2.810
20	12.780	17.200	+ 4.420
30	19.170	24.400	+ 5.230
40	25.560	31.000	+ 5.440
60	38.340	43.000	+ 4.660
80	51.120	55.000	+ 3.880
100	63.900	67.000	+ 3.100
200	127.800	127.000	÷ 800
500	319.500	307.000	÷ 12.500
1.000	639.000	607.000	÷ 32.000

Overzicht over vederlagene til statens tilsynsførende med de sociale boligforetagender (året 1961).

Tilsynsgruppe kr.	Antal tilsyns- førende	Samlet vederlag kr.	Heraf for opførelse kr.	Heraf for driften kr.	I drift selskaber* afdelinger	lejemål	
indtil 1.000	15	7.895	2.410	5.485	39	152	4.403
1.000-2.000	21	32.060	12.925	19.135	63	431	16.453
2.000-3.000	11	26.745	11.625	10.115	28	129	8.564
3.000-4.000	9	30.820	14.140	15.120	51	238	13.372
4.000-5.000	5	21.865	11.750	16.680	32	189	15.973
5.000-6.000	4	22.555	9.475	13.080	29	171	14.160
6.000-7.000	4	25.560	13.585	11.975	9	211	34.540
7.000-8.000	2	14.750	6.050	8.700	11	111	17.505
over 8.000	4	41.475	21.400	20.075	30	297	19.050
Ialt	75	223.725	103.360	120.365	292	1961	144.020

*) forretningsførerselskab med datterselskab er regnet = 1 selskab.

