

stille krav om en vis tids forudgående bopæl i kommunen bortfalder. Efter de gældende regler kan boligansvigningsudvalgene forlange, at ledige lejligheder forbeholdes kommunens beboere, og det er almindeligt, at der af udvalgene stilles krav om indtil 2 års forudgående bopæl i kommunen som betingelse for opnåelse af lejlighed. Dette medfører, at mange familier, der flytter til steder, hvor de kan få arbejde, må bo under ofte uforsvarlige forhold i loftskamre, lysthuse o. lign., indtil de opfylder bopælsbetingelsen. Disse forhold er imidlertid ikke blot socialt uheldige, men også samfundsmæssigt uholdbare, fordi de nedsætter bevægeligheden på arbejdsmarkedet, da det for den enkelte selvsagt vil være vanskeligt at søge arbejde i andre kommuner, når han ikke kan skaffe sig bolig. Endvidere hindrer bestemmelserne en udjævning af boligforholdene i de enkelte kommuner, idet beboere fra kommuner, hvor boligforholdene er størst, ikke vil kunne søge lejlighed i kommuner, hvor boligforholdene er mindre udpræget. Disse ulemper må efter regeringens opfattelse tillægges en sådan vægt, at adgangen for boligansvigningsudvalgene til at stille bopælskrav bør bortfalde uanset de enkelte kommuners interesse i disse krav.

10. Regeringen har overvejet spørgsmålet, om der kunne være grund til i de nye byggestøttelovsbestemmelser at gå over til et andet udlånssystem end det nuværende, hvor udlånet sker på grundlag af faktiske anskaffelsessummer og faktisk opnåede foranstående lån hos kredit- og hypotekforeningerne. Det har ved flere lejligheder været fremført, at de gældende regler virker prisfordyrende, og at man derfor hellere burde gå over til en belåning med faste lån pr. m² eller pr. lejlighed eller med lån beregnet på grundlag af en vurdering uden hensyntagen til den faktiske anskaffelsessum.

Regeringen kan — som tidligere bemærket — ikke være enig i, at de gældende finansieringsvilkår har været nogen væsentlig årsag til den prisudvikling, byggeriet har været inde i, men man vil på den anden side ikke bestride, at det nuværende belånings-system savner det samme incitament til god økonomi som et system, hvor enhver prisforøgelse dækkes gennem højt forrentede 3. eller 4. prioriteter eller forøget egenkapital.

Regeringen har undersøgt de forslag, der er fremsat, og er kommet til det resultat, at belåning med faste beløb vil virke stift og i den nuværende situation også være for risikabelt for bygherren og dermed afholde de bygherrer, hvis egenkapital er begrænset, fra at foretage investering i nybyggeri. En lignende usikkerhed vil også gøre sig gældende

ved udlån på grundlag af vurderinger. Anvendelse af de foreslåede finansieringsmåder vil desuden let kunne føre til alvorlige kvalitetsforringelser.

Endelig må anføres, at der til trods for den udjævning imellem prisniveauerne i de forskellige landområder, der er under udvikling, stadig kan konstateres prisforskelle, som ikke kan karakteriseres som rimelige. Dertil kommer, at forskelle i udnyttelsesmulighederne — bygningsvedtægtens udnyttelsesgrader, højdebegrænsninger, lysafstande o. s. v. — nødvendige forskelle i planudformninger m. v. kan medføre prisforskelligheder, som det vil være urimeligt ikke at acceptere.

Efter den gældende lov har det været muligt ved låneudmålingen at tage hensyn til sådanne prisforskelle, medens man på den anden side ved den praksis, der har været fulgt, helt har nægtet statslån i de tilfælde, hvor prisen, alle konkrete forhold taget i betragtning, har været for høj. Hvis man ikke vil risikere en fuldstændig uniformering af den kommende tids boligbyggeri, må den støttelovgivning, der indføres til afløsning af den gældende, åbne mulighed for den fornødne smidighed til at tilpasse sig rimeligt begrundede prisforskelle.

Man foreslår derfor, at man bibeholder adgangen til at belåne nybyggeriet på grundlag af den faktiske dokumenterede anskaffelsessum, men samtidig tænker man sig det fornødne incitament til god økonomi i byggeriet tilvejebragt ved hjælp af en nyordning med hensyn til beregningen af statslånsydelsen.

I stedet for som i den nugældende lov generelt at indrømme nedsættelse af statslånsydelsen har man i forslaget valgt den fremgangsmåde, at der principielt skal svares markedsrente af statslånet, d. v. s. den effektive rente, som staten selv må betale af de statsobligationer, der emitteres til dækning af udlånsbehovet (for tiden ca. 5½ pct. p. a.), men samtidig skal der til nedbringelse af huslejen indrømmes et årligt driftstilskud, der beregnes som et fast beløb pr. m² bruttoetageareal. Tilskudet er således ikke afhængigt af det konkrete byggeforetagendes højere eller lavere anskaffelsessum, men alene ansat ud fra en beregning af, hvor stort driftstilskudet skal være for et byggeforetagende med en rimelig anskaffelsessum, for at huslejen kan komme ned på niveau 1950.

Denne fremgangsmåde med fastsættelsen af subventionerne har tillige den fordel, at man umiddelbart kan aflæse størrelsen af statstilskudet til byggeriets drift, ligesom man har mulighed for ad denne vej at begrænse subventioneringen til de lejlighedstyper, som man af familiepolitiske grunde har særlig interesse i at fremme opførelsen af.

Lejen i det almennyttige byggeri, der er taget i