

betegnes som et minimum. Samtidig opnår man, at ministeriet og de bevilgende myndigheder får mulighed for løbende at tilpasse garantirammen til de foreliggende behov og den økonomiske udvikling.

Til § 11.

I henhold til denne bestemmelse kan garanti ydes for lån til det sociale byggeri. Bestemmelsen svarer i princippet til den gældende statslåneordning.

Til § 12.

Denne paragraf omhandler bestemmelserne for statens garanti for lån til privat byggeri.

Efter den gældende lovgivning yder staten støtte til privat byggeri under følgende former:

Efter 1955-lovens kap. IV ydes lån til billige parcelhuse til brug for mindrebemidlede. Statslånene beregnes i forhold til lånegrænser på 85-90 pct. af anskaffessummen.

Efter 1955-lovens kap. V kan der ydes lån i 2 former.

Kap. V A omhandler lån til parcelbyggeri til eget brug og med salg for øje samt mindre etagehusbyggeri. Kravene til dette byggeri er mindre vidtgående end for andet statslånsbyggeri, og lån ydes uden forudgående kontrol med projekterne. Der er ingen bestemmelser vedrørende håndværkerudgifternes størrelse, ligesom arealbestemmelserne tillader større lejlighedstyper. Lånene beregnes inden for 85 pct. af ejendomsskyldværdien, idet dog lånene maksimalt kan udgøre 25 000 kr. pr. lejlighed. Parcelhuse opført til eget brug har forret til kap. V A's rådighedsbeløb.

Efter 1955-lovens kap. V B kan der ydes lån til parcelhuse opført til eget brug og med salg for øje samt til etagehusbyggeri. Lejlighedernes maksimalarealer er mindre end arealerne i kap. V A, og for parcelhusbyggeriets vedkommende svarer grænserne for håndværkerudgifterne til byggeri foretaget med lån efter kap. IV. Statslånene udmåles på grundlag af anskaffessummen inden for lånegrænser på 75-88 pct. heraf.

Kap. V A har forret til de udlånsmidler, der er til rådighed for kap. V A og V B.

Endelig kan der efter 1955-lovens § 10, stk. 2, ydes m²-tilskud til ejendomme, der opføres uden statslån, såfremt byggeriet svarer til det normale statslånsbyggeri.

Rådighedsbeløbet til kap. IV er stort set gået til parcelhuse opført til eget brug, idet de sociale boligforetagender kun i mindre udstrækning har benyttet sig af adgangen til at opføre parcelhuse med salg for øje efter bestemmelserne i kap. IV.

I kap. V har kap. V A lagt beslag på praktisk talt hele rådighedsbeløbet, idet kun en mindre andel er gået til saneringsbyggeri med lån efter kap. V B. Inden for kap. V A har parcelhuse til eget brug beslaglagt hele rådighedsbeløbet.

Det egentlige forretningsmæssige byggeri har således været afskåret fra at opnå statslån, men har i stigende omfang benyttet sig af adgangen til at opnå m²-tilskud efter reglen i § 10, stk. 2, i forbindelse med kommunegaranterede tredjeprioriteter.

Ved den foreslåede garantiordning har man forudsat, at sparekasserne og de nye finansieringsinstitutter overtager den del af kap. V A belåningen, der er gået til de større parcelhuse, således at denne del af byggeriet kan gennemføres helt uden offentlig kaution.

Derimod må det antages, at den del af det mindre parcelbyggeri, der hidtil har været omfattet af kap. IV, fortsat har behov for offentlig støtte i form af kaution.

Betingelserne for at opnå garanti for lån til parcelbyggeri for mindrebemidlede svarer nogenlunde til de vilkår, der gælder for ydelse af statslån efter de gældende regler. Dog foreslås det, at sådant byggeri skal kunne opføres med salg for øje ikke blot af sociale boligforetagender, men også af andre. De sociale boligforetagender har som ovenfor nævnt kun i begrænset omfang taget denne opgave op, men der er et behov for et sådant mere organiseret parcelbyggeri med salg for øje, idet der i virkeligheden kun er et fåtal af de mindrebemidlede bygherrer, der egner sig til at stå med risikoen for en byggesags gennemførelse. Hertil kommer, at der findes et ikke ringe antal byggefirmaer, der har specialiseret sig i opførelse af huse med salg for øje, der svarer til behovet hos mindrebemidlede købere. Gennem en mere organiseret tilrettelæggelse skulle der også være en mulighed for at påvirke priserne i gunstig retning.

Inden for parcelbyggeriet er der imidlertid også andre end mindrebemidlede, der har behov for en højere lånegrænse, end der uden supplerende sikkerhed kan opnås hos sparekasser og finansieringsinstitutter. Også „mellemindtægterne“ vil i mange tilfælde have vanskeligheder ved at fremskaffe den fornødne egenkapital.

For så vidt angår udlejningsbyggeriet har erfaringen vist, at nogle af de store bygherrer inden for det private byggeri har kunnet klare sig med kommunalt garanterede prioritetslån fra forsikringselskaber o. lign., medens de mindre og mellemstore håndværkere, der spiller en stor rolle i købstædernes udlejningsbyggeri, ofte har vanskeligheder ved fremskaffelse af kapital.