

[Boligministeren.]

bygherrer, der opfører nybyggeri, er nødt til at sælge obligationer for at skaffe sig penge til at betale byggeriet med, er det jo således, at folk, der foretager omprioritering af ældre ejendomme, som hovedregel ikke er underkastet den samme tvang. De kan vente med at afhænde deres obligationer, indtil kurserne er mere gunstige.

I øjeblikket sætter kreditrationeringen imidlertid en effektiv bremse for en voksende omprioritering. Skulle det vise sig, at der trods nævnte forhold senere opstår ønsker om betydelige omprioriteringer, som kapitalmarkedet ikke kan klare, må man vel til den tid overveje at iværksætte foranstaltninger, der kan begrænse en sådan belastning af obligationsmarkedet.

Det sociale byggeri har en lejefastsættelse, der afviger fra lejefastsættelsen i de private ejendomme. Man opererer her med en omkostningsbestemt husleje, som forhøjes i det omfang, driftsudgiftsstigninger nødvendiggør det. Som nævnt skal det sociale byggeris lejligheder også vurderes med henblik på normaliseringen. På samme måde som man binder en del af lejeforhøjelserne i de private ejendomme, skal de sociale ejendomme indbetale en del af den ved vurderingen konstaterede lejeforskel i en samlet pulje. Denne andel udgør 70 pct. af lejeforskellen, og lejeforhøjelsen fordeles ligesom i privat byggeri over en 8-årig periode. De resterende 30 pct. af forskellen mellem nugældende leje og den konstaterede lejeværdi forudsættes anvendt til dækning af stigning i driftsudgifterne for ejendommene.

Beløbene skal af de enkelte sociale foretagender indbetales til en landsbyggefond for det almennyttige byggeri. Denne fond skal udlåne de indkomne midler til nyt almennyttigt boligbyggeri, og de lån, som fonden yder, skal i normaliseringsperioden være helt eller delvis rente- og afdragsfri. Fondens midler skal således give de sociale selskaber mulighed for på tilsvarende måde som private erhvervsvirksomheder at fremskaffe egne midler til deres egne foretagender. Fondens virksomhed må ses i nøje sammenhæng med hele spørgsmålet om finansieringen af det sociale byggeri og med den rentesikringsordning, som jeg skal vende tilbage til. Alle disse foranstaltninger vil i fællesskab bidrage til at holde lejen i det almennyttige

nybyggeri på et lavt niveau og vil således — ligesom grundejernens låneinstitut — medvirke til, at normaliseringen kommer til at foregå med udgangspunkt i et lavere lejeniveau for det kommende nybyggeri.

I drøftelserne om lejeforhøjelser i den ældre boligmasse er også indgået spørgsmålet om, hvordan man skal forholde sig i de områder af landet, hvor huslejestoppet er ophævet, men hvor lejerbeskyttelsen med hensyn til opsigelse ikke giver mulighed for at regulere lejen i bestående lejemål. Man er her blevet enig om, at der i disse områder ikke skal foretages nogen vurdering af de enkelte lejligheder, men der skal åbnes adgang for udlejerne til i bestående lejemål at gennemføre rimelige lejeforhøjelser efter nærmere fastsatte retningslinjer. Såfremt lejeren ikke vil indgå herpå, skal boligrætten tage stilling til, hvilken leje der er rimelig.

Man er endvidere i forliget enig om, at der skal gennemføres sådanne regler, at de enkelte kommuner i huslejestopområderne senest 2 år før normaliseringsperiodens udløb foretager en vurdering af situationen i lys af den stedfundne udvikling og i forbindelse hermed tager stilling til, om boligsituationen i kommunen tillader en hel eller delvis overgang til et frit boligmarked. Til brug for denne afgørelse kan den enkelte kommune træffe afgørelse om, hvorvidt den ønsker ny vurdering foretaget som grundlag herfor. Endvidere agter man i lovforslaget at indsætte en bestemmelse om, at reglerne skal optages til revision i folketingsåret 1973-74 med henblik på overgang til et frit boligmarked efter normaliseringsperiodens udløb.

De særlige regler for parcelhuse går ud på, at ejerne kan fradrage skatter og renter samt efter en standardregel udgifter til vedligeholdelse mod til gengæld på selvangivelsen at optage en lejeværdi af egen bolig som indtægt. Denne lejeværdi er gennem en årrække blevet holdt på et lavt niveau under henvisning til, at lejerne i den gamle boligmasse var beskyttet af huslejestoppet. Som led i normaliseringen er det derfor aftalt, at den ved ligningsloven på grundlag af 13. alm. vurdering fastsatte lejeværdi for enfamiliehuse forhøjes med 1/4 pct. årlig i hvert af de 8 år, normaliseringsperioden varer. Det er den nylig