

ninger, der særligt vedrører det almennyttige byggeri.

Hovedlinierne i lovforslaget er derfor i første række i overensstemmelse med de nævnte aftaler efterhånden at tilvejebringe en normalisering af boligafgifterne i det ældre og nyere almennyttige boligbyggeri, således at boligafgifterne i dette byggeris lejligheder og lokaler tilpasses deres nuværende rimelige, reelle brugsværdi, og en del af normaliseringsforhøjelserne kan skabe mulighed for en selvfinansiering af det almennyttige byggeri.

Baggrunden for de foreslåede normaliseringsforanstaltninger er den som følge af bl. a. prisudviklingen opståede forskel i lejeniveauerne for det ældre, nyere og nyeste byggeri. Denne forskel påvirker på uheldig måde udbud og efterspørgsel efter boliger, forbrug og opsparing og vanskeliggør de boligsøgendes muligheder for at skaffe sig boliger, der passer til deres økonomi og familieforhold.

Det er ved de nævnte boligpolitiske aftaler forudsat, at tilpasningen af lejeniveauet i såvel det private udlejningsbyggeri som det sociale eller almennyttige boligbyggeri skal ske på grundlag af en vurdering af lejlighedernes værdi. Reglerne herfor er fastsat i lov nr. 192 af 3. juni 1966 om lejevurdering. Efter denne lov skal der foretages en ansættelse af den rimelige, reelle lejeværdi af udlejede lejligheder og lokaler i de områder af landet, hvor huslejestoppet gælder. I det omfang, lejevurderingerne giver grundlag herfor, forudsættes der med hjemmel i lejelovgivningen gennemført adgang til i de private udlejningsejendomme at foretage årlige lejeforhøjelser med indtil $\frac{1}{8}$ af forskellen mellem gældende leje og ansat lejeværdi over den kommende 8-års periode. Jævnslidende hermed skal den på grundlag af 13. almindelige vurdering fastsatte lejeværdi for parcelhuse m. v., der bebos af ejeren, forhøjes med $\frac{1}{4}$ pct. årlig i den nævnte periode. Tilfredsstillende forhold på boligmarkedet forudsætter imidlertid ikke alene en normalisering af lejen i private udlejningsejendomme og lejeværdien i parcelhuse, men også en rimelig tilpasning af boligafgifterne i det sociale byggeri. Den offentlige støtte, der er ydet til en væsentlig del af dette byggeri i form af lån til høje lånegrænser, ofte suppleret med rentelepelse eller driftstilskud, indetbar, da støtten blev givet, at mindrebemidlede familier kunne bebo lejlighederne til en boligafgift, der svarede til 15-25 pct. af familiens husstandsindkomst. Den økonomiske udvikling har medført, at boligafgiften i det ældre sociale byggeri — ligesom lejen i de ældre private ejendomme og lejeværdien i parcelhusene — nu udgør en langt lavere andel af beboerens indkomst. Samtidig har udvik-

lingen medført en kraftig stigning i nybyggeriets leje og boligafgift uanset de bestræbelser, der er udfoldet for ved offentlig støtte at modvirke denne stigning for mindrebemidlede og mindstbemidlede boligsøgende, som har været henvist til at flytte ind i nybyggeriet. Den rentesikringsordning, der som et led i det boligpolitiske forlig er gennemført ved lov nr. 160 af 11. maj 1966, giver i fortsættelse heraf mulighed for, at de første års almennyttige byggeri i en årrække er sikret, at boligafgifterne kan fastsættes, som om den effektive forrentning af lånene i ejendommen var 6,5 pct., men forudsætter, at der i den pågældende periode ved andre foranstaltninger hidføres ikke blot en rimelig tilpasning af boligafgifterne i det ældre og nyere sociale byggeri i forhold til boligafgifterne i det nyeste byggeri, men også at der gennem tilpasningsforhøjelserne tilvejebringes forudsætninger for en øget selvfinansiering i det almennyttige byggeri, som sikrer dets muligheder for gennemførelse af nyt byggeri til en rimelig boligafgift på længere sigt.

For at undgå, at normaliseringen i såvel det private udlejningsbyggeri som i det almennyttige byggeri skal medføre uheldige sociale konsekvenser for familier med lave indtægter, og herunder ikke mindst familier med børn, forudsættes gennemført en boligsikringsordning.

Finansieringen af almennyttigt byggeri er efter de gældende regler i overvejende grad blevet sikret ved indsats fra det offentlige. Hvert selskab har ganske vist skullet tilvejebringe en byggefond med henblik på bl. a. nyt almennyttigt byggeri, men denne byggefond kan i princippet først få likvide midler til nybyggeri, når lånene i ejendommene er amortiseret. Som følge deraf, og da den væsentligste del af det almennyttige byggeri er opført efter 1945, har der hidtil kun i meget beskedent omfang kunnet tilvejebringes likvide midler fra byggefondene til finansiering af nybyggeri. Man har på forskellig måde søgt at fremskynde selvfinansieringen gennem byggefondene. Således gennemførtes i 1958 ved § 111, stk. 2, i lov om boligbyggeri en adgang for selskaberne til at foretage omprioriteringer af ældre ejendomme, således at statslånene i disse ejendomme respekterede tillægslån, der optoges med henblik på finansiering af nyt byggeri. Denne bestemmelse er imidlertid kun blevet anvendt i beskedent omfang. Et væsentligt initiativ til fremme af selvfinansieringen er imidlertid for nylig taget af en række almennyttige boligselskaber i fællesskab gennem oprettelsen af et særligt institut, Boligselskabernes Garantifond, der kan påtage sig garanti for lån til almennyttigt byggeri. Sikkerhedsgrundlaget for garantierne er dels en af selskaberne indbetalt