

jen på grund af den almindelige prisudvikling i samfundet, trægheden i lejetilpasningen og den kvalitetsforbedring, som nybyggeriet typisk indebærer, ofte vil forekomme høj og således må bære en betydelig del af risikoen for udlejningsvanskeligheder.

Disse problemer kommer imidlertid særlig markant frem under de nuværende ikke normaliserede forhold, der giver betydelige lejeforskelle mellem nybyggeriet og den bestående boligmasse, og det er næppe muligt eller ønskeligt inden for et kortere tidsrum at gennemføre så store lejeforhøjelser i den bestående boligmasse, at forskellene udlignes.

Regeringen har overvejet den situation, der er ved at opstå ved rentesikringsordningens begyndende bortfald, og har navnlig baseret sig på den „Redegørelse vedrørende det almennyttige byggeris selvfinansiering“, som en arbejdsgruppe, nedsat af boligministeren, afgav 1. marts 1970, og på en redegørelse for „Muligheder for en normalisering af boligmarkedet“, som er afgivet af Det økonomiske Råds formandskab, og hvori formandskabet har fremhævet nødvendigheden af, at lejen i nybyggeriet nedbringes.

Regeringen overvejelser har taget deres udgangspunkt i det forhold, at rentesikringsordningen som nævnt blev indført som en hjælp til at fremme det almennyttige byggeris selvfinansiering.

De tidsmæssige forudsætninger for selvfinansieringen har som følge af udviklingen ikke holdt stik, men det ligger nær at fastholde og udvikle selvfinansieringstanken som et af de bærende elementer i det almennyttige byggeri. Der er allerede taget visse skridt i denne retning i form af de genudlejningsforhøjelser i det ældre almennyttige boligbyggeri, som er gennemført ved ændringen i 1970 af lov om boligbyggeri (lov nr. 274 af 9. juni 1970), og som skal indgå i det almennyttige byggeris landsbyggefond til fremme af det almennyttige byggeris selvfinansiering. Dette system kunne udbygges på den måde, at støtte til det almennyttige nybyggeri i de første år efter dettes ibrugtagelse senere skulle tilbagebetales ved hjælp af lejeforhøjelser, når prisudviklingen og beboernes gennemgående stigende indtægter ville gøre dette mindre byrdefuldt. Den nuværende rentesikringsordning, der betegner et rent statsligt tilskud til nybyggeriet, ville således blive ændret mere i retning af en statslig begyndelsesstøtte til en egentlig selvfinansiering af det almennyttige byggeri, idet de tilbagebetalte landsbyggefondsbeløb kunne anvendes til fornyet udlån i nybyggeri.

På denne baggrund foreslås den nuværende rentesikringsordning ved nærværende lovforslag erstattet af en *rentelåneordning*; og sigtet hermed bliver, at

sikringen af et rimeligt lejeniveau i det almennyttige nybyggeri i højere grad skal gennemføres af det almennyttige byggeri selv igennem genudlån af de tilbagebetalte rentelånsmidler, som stammer fra genudlejningsforhøjelser, og igennem nye genudlejningsforhøjelser, således at staten efterhånden i større omfang søges frigjort fra at yde direkte tilskud til det almennyttige byggeri.

Rentelåneordningen, der tænkes gennemført i tilknytning til det almennyttige byggeris landsbyggefond, skal sikre, at det almennyttige byggeri friholdes for den lejemæssige virkning af en del af byggeriets renteudgifter i de første år efter ibrugtagelsen af et nyt byggeri.

Den foreslåede rentelåneordning er udformet således, at begyndelseslejen i almennyttigt byggeri i 3 år nedbringes med et beløb, svarende til forskellen mellem markedsrenten og 6½ pct., i efterfølgende 3 år nedbringes med nedsatte beløb og efter yderligere et år over 7 år forhøjes med beløb, svarende til tilbagebetaling af rentelånet. Lånetidsrummet 3 år og grundrenten 6½ pct. svarer til rentesikringsordningen for 1970-71, og ordningen tænkes også iøvrigt tilrettelagt på linie med rentesikringen med hensyn til vilkår og administration. Bl. a. vil rentelånene således blive knyttet til statsgarantiordningen.

Rentelånene forudsætter således, at renteudgiften — og dermed huslejen — i 3 år fuldt ud og 3 år aftrappet nedbringes med samme beløb som efter den gældende rentesikringsordning. Efter yderligere et års forløb tilbagebetales lånene over en årrække. Tilbagebetalingen må bero på udviklingen i huslejen i nyt byggeri. Er denne fortsat stigende i den hidtidige takt, vil tilbagebetalingen kunne ske over et tidsrum nogenlunde svarende til låneperioden. Er huslejen svagere stigende, må tilbagebetalingsperioden forlænges, jfr. iøvrigt bemærkningerne til § 89 d.

For at give rimelige arbejdsvilkår for det almennyttige byggeri, der for øjeblikket er under projektering eller planlægning, må rentelåneordningen omfatte byggeri, som skal igangsættes i finansårene 1971-72—1974-75, og ordningen forudsætter i modsætning til rentesikringsordningen, der i de nævnte år ville være under afvikling, at alle de nævnte år gange støttes med 3 års fuldt rentelån og 3 års aftrappet rentelån.

I folketingsåret 1973-74 kan tages stilling til ordningens videre forløb under hensyntagen til de erfaringer, som på det tidspunkt er indhøstet, og de muligheder, der da foreligger for at bedømme den fremtidige udvikling.

Iøvrigt henvises til de følgende bemærkninger til lovforslaget.