

F. t. l. vedr. leje.

**Bemærkninger til lovforslaget.***Retningslinier for langsigtede ændringer i boliglovgivningen.*

Ved boligforliget af 1966 fastsattes principperne for boligpolitikken over en periode. I lov om midlertidig regulering af boligforholdene er det bestemt, at loven skal optages til revision i folketingsåret 1973-74.

Allerede for længere tid siden har regeringen taget initiativ til overvejelser, bl. a. i vedkommende organisationer, om ændringer i boliglovgivningen. Disse overvejelser har bl. a. resulteret i, at Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation har opnået enighed om en principskitse til ændring af lejelovgivningen. Skitsen af 30. november 1972 er optaget som bilag til lovforslaget.

Regeringen agter at fremsætte lovforslag for langsigtede ændringer i boliglovgivningen efter nedenævnte retningslinier.

1. Der gennemføres en *normalisering af boligmarkedet*, således at de boligsøgende får mulighed for at vælge en bolig, der passer til den enkelte og hans husstands økonomi og behov. En sådan tilstand forudsætter, at der sikres forudsætninger for et nybyggeri af passende størrelse og sammensætning, herunder et almennyttigt byggeri med en tilstrækkelig lav boligudgift, således at der til stadighed er balance mellem udbud og efterspørgsel af såvel nye som ældre boliger til en boligudgift, som kan bæres af husstande med jævne indtægter, og som ikke overstiger boligernes rimelige reelle brugsværdi.

2. For *nybyggeriet* afvikles de gældende støtteordninger, der for alt nyt boligbyggeri omfatter godtgørelse for erlagt merværdiafgift (momsrefusion) og herudover rentesikring i det almennyttige byggeri.

Der er allerede fremsat forslag i folketinget om ophævelse af momsrefusionen.

3. For at sikre en tilstrækkelig lav begyndelsesleje i *nyt almennyttigt byggeri* tilvejebringes en ordning, hvorefter dette byggeri finansieres med lån fra det almennyttige byggeris landsbyggefond med en belæningsydelse på 4 pct. Denne ydelse reguleres i takt med prisudviklingen, således som den konstateres i forhold til et byggeomkostningsindeks, der udarbejdes af Danmarks Statistik på grundlag af udviklingen i priser på materialer og arbejds løn inden for nyt boligbyggeri, der opføres efter rationelle byggemetoder.

Ved ordningen skal tilstræbes en stigende selvfinansiering af det almennyttige byggeri, og midlerne til lånene tilvejebringes derfor bl. a. ved bidrag fra det ældre almennyttige byggeri som led i en tilpasning af lejen, jfr. nedenfor under pkt. 7. De øvrige

midler, der er nødvendige for at sikre nyt almennyttigt byggeri på 10.000 — 13.000 lejligheder i hvert finansår, tilvejebringes af landsbyggefondens ved salg af gældsbeviser til kredse, som måtte være interesseret i investering i sådanne beviser. Disse gældsbeviser reguleres efter samme indeks som de ydede lån.

For at sikre afsætningen påtager staten sig garanti for beviserne inden for rammer, der fastsættes på de årlige finanslove.

4. For *andet boligbyggeri*, herunder såvel privat udlejningsbyggeri som parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder, undersøges mulighederne for f. eks. gennem realkreditinstitutterne at tilvejebringe en ordning, hvorved der åbnes mulighed for fra lukkede kredse at hente indeksreguleret kapital, såfremt der fra det private boligbyggeris side er interesse herfor.

5. Med henblik på forholdene i de *ældre udlejningsboliger* gennemføres regler, der åbner mulighed for en tilpasning af huslejen til lejlighedernes brugsværdi i forhold til lejen i nybyggeriet, således som denne påregnes at udvikle sig, når begyndelseslejen kan baseres på en kapitalydelse på 4 pct. af lånekapitalen det første år.

6. For forholdene i de *private udlejningsejendomme* gennemføres ændringer i leje- og boligreguleringsloven med udgangspunkt i den principskitse af 30. november 1972 om ændring af lejelovgivningen, som Lejernes Landsorganisation i Danmark og Grundejernes Landsforbund er nået til enighed om, jfr. nærværende lovforslag.

Af grundejernes konjunkturgevinst sikres en andel til samfundet gennem et udligningsbidrag, der søges gennemført ved særlig lov, hvorom forslag samtidigt fremsættes.

7. I den *ældre almennyttige boligmasse* søges på tilsvarende måde gennemført en tilpasning af lejen, således at lejen i den enkelte lejlighed til stadighed kommer til at svare til lejlighedens brugsværdi i forhold til lejen for en tilsvarende lejlighed i nyt almennyttigt boligbyggeri. Tilpasningen gennemføres ved bidrag til Boligselskabernes Landsbyggefond til øget selvfinansiering af det almennyttige nybyggeri, jfr. under pkt. 3.

Der henvises til det herom fremsatte forslag til ændring af lov om boligbyggeri.

8. Den gældende *boligsikringsordning*, der tager sigte på at sikre befolkningens muligheder for at bo under gode forhold, videreføres.

Under indtryk af de indvundne erfaringer søges ordningen forenklet, men samtidig udbygget sådan, at husstande med normale lønmodtagerindkomster får tilstrækkelig støtte til at kunne leje boliger af