

De væsentlige nydannelser i lovforslaget i forhold til den gældende tilstand er:

1) Finansieringen af almennyttigt nybyggeri sker ved tilførsel af en grundkapital på mindst 26 pct. af værdien. Grundkapitalen tilføres fra staten, kommunerne, Boligselskabernes Landsbyggefond samt lejerne i det pågældende byggeri. Grundkapitalen er rentefri og desuden afdragsfri, indtil ejendommens drift muliggør afdrag, dog længst i 50 år.

2) Den resterende finansiering sker over det almindelige lånemarked, og kommuner og stat stiller i fornødent omfang garanti for lånene. Af grundkapitalen skal landsbyggefonden indskyde mindst 8 pct. af byggeriets værdi, medens staten indskyder 10 pct., kommunen 5 pct. og lejerne 3 pct. af værdien.

3) Rentesikring ydes ned til 6 pct. af lånene inden for 74 pct. af værdien og aftrappes efter 4 års forløb.

4) For at sikre landsbyggefonden midler til sin udlånsvirksomhed skal almennyttige boligselskaber med afdelinger, der er taget i brug før 1. januar 1965, yde bidrag til fonden ud over de gældende bidrag.

5) I hvert af de 4 år, ordningen foreløbigt omfatter, kan der efter reglerne under pkt. 1-3 gives tilsgagn inden for en årlig ramme for almennyttigt nybyggeri på op til 8.000 boliger.

6) Reglerne om støtte til boliger for uddannelsessøgende (kollegier) ændres med henblik på i videst muligt omfang at søge boligerne indpasset i det almennyttige boligbyggeri. Finansieringsformen, støttereglerne og administrationen heraf foreslås som led i indpasningen tilrettelagt efter lignende retningslinier som finansieringen af det øvrige almennyttige byggeri. Grundkapitalen til byggeri for uddannelsessøgende foreslås dog tilvejebragt ved indskud fra staten på 21 pct. og fra kommunerne på 5 pct., således at der hverken forlanges indskud fra landsbyggefonden eller lejerne.

7) I lys af udviklingen, bl. a. i byrde- og opgavefordelingen mellem stat og kommune, og som led i bestræbelserne for administrative forenklinger er ikke i forslaget medtaget bestemmelser om statslig bistand til finansieringen af sociale institutioner og boliger, hvis tilvejebringelse er en kommunal opgave.

8) De særlige regler om udlejning og lejefastsættelse i lejligheder med finansieringstilskud søges afviklet. Merindtægterne herved for de pågældende boligafdelinger foreslås indbetalt til Boligselskabernes Landsbyggefond.

9) Der åbnes adgang for boligselskaberne til at tilrettelægge en mere hensigtsmæssig praksis med hensyn til tilbagebetaling af indskud til fraflyttende beboere og fastsættelse af indskud fra tilflyttende beboere.

5 Fremsatte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag).

Byggeudgifter og leje i almennyttigt boligbyggeri.

D. De seneste års udvikling har været præget af stadigt stigende byggeomkostninger og renteniveau.

1. Der er som følge heraf sket store stigninger i *nybyggeriets omkostningsbestemte leje*.

Ud fra grove gennemsnitsberegninger kan anskaffelsessummen excl. kurstab og indskud for en ca. 80 m² stor lejlighed fastsættes til ca. 210.000 kr. ved prisniveau pr. 1. april 1974. Den effektive rente er for tiden ca. 16-17 pct. p.a., men regnes med et renteniveau på 15 pct., og sættes de egentlige driftsudgifter til ca. 50 kr. pr. m² etageareal, vil den omkostningsbestemte leje incl. afdrag på prioritetterne andrage ca. 35.000 kr. eller ca. 435 kr. pr. m² etageareal.

2. For det almennyttige nybyggeri gælder, at den omkostningsbestemte leje vil blive nedsat i de første år efter ibrugtagelsen som følge af den bevilgede *rentesikring*, der for lejerne nedbringer byrden af renteudgifterne til 6 pct. p. a. Efter de *gældende regler* vil den *faktiske begyndelsesleje* som følge heraf for en lejlighed som ovennævnte blive nedbragt til ca. 17.000 kr. eller ca. 210 kr. pr. m² etageareal. Der ydes således et generelt statstilskud til nedbringelse af begyndelseslejen på godt 50 pct. af den omkostningsbestemte leje.

For den enkelte lejer, der opfylder betingelserne herfor, vil den faktiske leje blive nedsat efter reglerne om *boligsikring*.

3. Om lejen i *eksisterende byggerier* kan oplyses, at pr. 1. januar 1974 androg den gennemsnitlige m²-leje for hele landet 53-91 kr. for byggerier taget i brug i årene 1933-1964 og 110-133 kr. for byggerier taget i brug i årene 1965-1973. Der er dog tale om en betydelig spredning om disse gennemsnitstal, ikke alene fra hovedstadsområdet til det øvrige land, men også fra byggeri til byggeri, såvel inden for det enkelte område som det enkelte ibrugtagelsesår. Sådanne spredninger kan bl. a. skyldes byggeriernes indbyrdes forskellige udstyrsstandard, herunder om der på et senere tidspunkt måtte være foretaget *fordyrende* forbedringer af det oprindelige byggeri.

Sammenfattende kan imidlertid siges, at ser man bort fra de seneste årganges byggeri, ligger lejen i det eksisterende byggeri på et væsentligt lavere niveau end lejen i nybyggeriet, såvel den omkostningsbestemte leje som den faktiske begyndelsesleje efter reduktionen som følge af rentesikring.

4. I første halvdel af 1971 blev konstateret visse *udlejningsvanskeligheder* i dele af det almennyttige nybyggeri, og denne udvikling gav anledning til vedtagelse af en række love om *øget offentlig støtte* til bekæmpelse af disse vanskeligheder.