

1975.....	45 pct.
1976.....	35 -
1977.....	15 -
1978.....	0 -

Udlejningsvanskelighederne har endvidere medført, at der for de udlejede lejligheder er fastsat en lavere leje end den, der ved fuld udlejning ville give driftsbalance.

Den omkostningsbestemte leje — dvs. den årlige leje, der er nødvendig for at skaffe balance på driften ved fuld udlejning — vil med den nuværende finansiering af byggeriet udgøre 233 kr. pr. m² i 1977. Den faktiske leje har imidlertid i 1976 ikke været fastsat højere end 168 kr. pr. m². Pr. 1. marts 1977 vil den faktiske leje blive forhøjet, så den kommer til at svare til 176 kr. pr. m² årligt. Bygherrerne har endnu ikke taget stilling til, hvorvidt lejen skal hæves yderligere i løbet af 1977.

Pr. 1. januar 1977 vil byggeriet have oparbejdet et driftsunderskud på ca. 85 mill. kr., hvoraf ca. halvdelen skyldes den for lavt ansatte leje og ca. halvdelen lejeledighed. Dette beløb vil vokse i løbet af 1977, både på grund af for lavt ansat leje og fordi der i 1977 stadig vil være lejeledighed.

Medmindre der iværksættes særlige støtteforanstaltninger, må det derfor forudses, at byggeriet vil komme i betalingsvanskeligheder, og at de offentlige garantiforpligtelser dermed kan blive aktuelle.

En del af det hidtidige driftsunderskud er dækket af Boligselskabernes Landsbyggefond ved ydelse af driftslån (lån til midlertidig nedbringelse af begyndelseslejen) i henhold til lov om boligbyggeri (lov nr. 83 af 19. marts 1975, § 33), jfr. bekendtgørelse nr. 394 af 16. juli 1974 af lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri. Disse driftslån har i 1976 udgjort ca. 10,2 mill. kr., svarende til 35 kr. pr. m². I alt er der hidtil af landsbyggefonden ydet ca. 44 mill. kr. i driftslån til byggeriet.

Desuden har landsbyggefonden ydet driftstabslån (lån til dækning af driftsunderskud som følge af svigtende udlejning) i henhold til lov om boligbyggeri (lov nr. 83 af 19. marts 1975, § 34) med 8,5 mill. kr.

Den særlige støtte, som er nødvendig, hvis byggeriet skal undgå at komme i betalingsvanskeligheder, vil kunne ydes ved, at der åbnes mulighed for, at byggeriets (dvs. boligarealets og parkeringsanlæggets) finansiering kan ske efter reglerne i lov nr. 83 af 19. marts 1975 om boligbyggeri med de ændringer, der følger af nærværende lovforslags § 1, i stedet for efter den tidligere boligbyggerilovs regler.

En sådan ændret finansiering vil betyde, at statsgarantien reduceres til at omfatte den del af belå-

ningen, der har pantesikkerhed ud over 65 pct. af byggeriets værdi og højst indenfor en lånegrænse på 74 pct. af værdien. Statsgarantien kommer herved til at omfatte ca. 63 mill. kr. Kommunen regarantierer for halvdelen af statens eventuelle tab på garantiforpligtelsen.

Endvidere yder Boligselskabernes Landsbyggefond — som den yderste del af byggeriets belåning — et lån på 23 pct. af byggeriets værdi, svarende til ca. 160 mill. kr. Disse udlånsmidler forudsættes tilvejebragt ved, at staten yder lån til fonden på 10 pct. af værdien eller ca. 70 mill. kr. og ved, at Brøndby kommune og hovedstadsrådet tilsammen yder lån til fonden på 6 pct. af værdien eller ca. 41,8 mill. kr., medens fondens egen andel udgør 7 pct. af værdien eller ca. 48,8 mill. kr. Statens og kommunens/hovedstadsrådets lån til fonden vil blive ydet på vilkår som nævnt i § 42 i loven af 19. marts 1975.

Fonden har som en del af byggeriets nuværende finansiering ydet lån på ca. 8,9 mill. kr. i henhold til 1967-loven om boligbyggeri. Dette beløb vil, når finansieringen ændres, kunne indgå som en del af fondens egen andel på de 48,8 mill. kr. Det samme gælder det driftstabslån på 8,5 mill. kr., som fonden har ydet. Af de nævnte 48,8 mill. kr., som fonden skal yde i forbindelse med finansieringens ændring, resterer der herefter ca. 31,4 mill. kr.

Af dette beløb på ca. 31,4 mill. kr. vil ca. 15,5 mill. kr. kunne dækkes ved forskellen mellem beboerindskudsbeløbene efter den gældende finansiering og de mindre beløb efter den nye finansiering. Beboerinskuddet, der med den hidtidige finansiering udgør ca. 5,25 pct. af anskaffelsessummen, og som i henhold til 1975-lovens regler kunne nedsættes til 3 pct., forudsættes fastholdt på 5,25 pct. Herved fremkommer med realkreditbelåning på 74 pct. og landsbyggefondslån på i alt 23 pct. en overfinansiering på ca. 2,25 pct., der forudsættes indskudt som lån i landsbyggefonden til delvis dækning af dennes bidrag til finansiering efter 1975-loven. Ved lejer-skifte tilbagebetaler landsbyggefonden dette lån efter nærmere regler, som fonden med boligministerens godkendelse fastsætter.

Det resterende beløb på ca. 15,9 mill. kr. forudsættes stillet til rådighed for landsbyggefonden ved lån af reservefondsmidler af de realkreditinstitutter, der har belånt bebyggelsen. Lånet påregnes ydet som et 15-årigt annuitetslån til 6 pct. p.a. rente.

Endelig betyder overgangen til finansiering efter 1975-lovens regler, at rentesikring vil blive ydet til dækning af den del af byggeriets renteudgifter, der svarer til en gennemsnitlig effektiv forrentning på mere end 6 pct. p.a. af de optagne realkreditlån, og at fuld rentesikring nu kun vil blive ydet i 4 år fra