

pct. af nettoprovenuet af de prioritetslån, der er lagt til grund ved beregningen af rentesikringen. Rentesikringens aftrapning betyder, at i det år, hvor aftrapningen begynder, vil lejen i det berørte byggeri i almindelighed stige med 13–14 pct. Lejestigningernes procentvise årlige størrelse vil derefter gradvis formindskes, men vil dog i en række år ligge på en halv snes procent eller mere.

Med den forventede begrænsning af indkomststigningerne i de kommende par år vil huslejestigninger af denne størrelse kunne skabe alvorlige problemer for lejerne i de byggerier, hvor rentesikringsaftrapning finder sted i den omhandlede periode.

Der, hvor rentesikringsaftrapningen især kan volde problemer, er i byggeri opført i begyndelsen af 1970'erne, hvor aftrapningen nyligt er påbegyndt eller sætter ind i løbet af de kommende par år.

Den gennemsnitlige husleje i dette byggeri kan anslås for tiden at ligge omkring 150 kr. pr. m². Der er ret store forskelle på, hvor store stigninger i m²-lejen rentesikringsaftrapningen vil medføre i de forskellige byggerier. I byggerier, hvor aftrapningen begynder i 1977, vil størrelsen af den årlige aftrapning sprede sig fra 9 kr. pr. m² til 23 kr. pr. m².

Regnes eksempelvis med en rentesikringsaftrapning på 16 kr. pr. m² og forudsættes driftsudgifterne at stige med 6 pct. om året, vil den årlige leje for en lejlighed på 90 m² i et byggeri, hvor rentesikringsaftrapningen påbegyndes i 1977, årligt stige med ca. 1.800 kr. fra 13.500 kr. i 1976 til 15.300 kr. i 1977 og til 17.100 kr. i 1978.

For at undgå de store huslejestigninger i tiden 1. januar 1977 til 31. marts 1979 – altså indtil udløbet af den kommende overenskomstperiode på arbejdsmarkedet – foreslås midlertidigt lagt et loft over rentesikringsaftrapningens højde. Den foreslåede begrænsning af rentesikringsaftrapningen betyder, at de nedsættelser af det årlige rentesikringsbeløb, der efter de gældende regler skal finde sted i løbet af 1977, højst kan udgøre beløb svarende til 7 kr. pr. m² etageareal. For de nedsættelser af rentesikringsydelse, der skal finde sted i tiden 1. januar 1978 til 31. marts 1979, begrænses nedsættelserne ligeledes til højst at kunne udgøre beløb svarende til 7 kr. pr. m². At begrænsningen i rentesikringsaftrapningen kun gælder i perioden 1. januar 1977 til 31. marts 1979 betyder, at pr. 1. april 1979 skal rentesikringsydelse i de byggerier, der omfattes af den foreslåede ordning, justeres ned til det beløb, rentesikringsydelse på dette tidspunkt ville

være nået ned på ved uændret anvendelse af de nu gældende regler.

Den foreslåede ordnings virkning kan illustreres ved et eksempel på et byggeri, der efter nugældende regler første gang skulle have nedsat rentesikringen med 16 kr. pr. m² pr. 1. februar 1977 og derefter årligt med yderligere 16 kr. på samme tidspunkt i de følgende år. Pr. 1. februar 1979 ville rentesikringsydelse være nedbragt med i alt 48 kr. pr. m². Efter forslaget skal rentesikringen for det i eksemplet anvendte byggeri nedsættes med kun 7 kr. pr. m² pr. 1. februar 1977 og med yderligere 7 kr. pr. 1. februar 1978 og pr. 1. februar 1979. Pr. 1. februar 1979 vil rentesikringen være nedbragt med 21 kr. pr. m². Pr. 1. april 1979, hvor begrænsningen af rentesikringsaftrapningen efter forslaget ophører, skal der ske en yderligere nedsættelse på 27 kr. pr. m², hvorved rentesikringen er nedbragt til det efter de nu gældende regler forudsatte niveau.

Forslaget betyder, at de lejestigninger, der i ovenstående eksempel er beregnet til ca. 1.800 kr. årligt ved gældende regler, begrænses til ca. 1.000 kr. i hvert af årene 1977 og 1978.

Det antages, at ca. 38.000 lejligheder vil blive omfattet af forslaget i 1977, og at antallet i 1978 vil stige til at omfatte ca. 42.000 lejligheder.

Tredie led i forslaget åbner adgang for *realkreditinstitutter* til i særlige tilfælde at yde lån til eksisterende almennyttigt boligbyggeri inden for de andele af instituttets reservefonde, som er tilvejebragt ved midler, indbetalt i forbindelse med långivning i almennyttigt boligbyggeri.

Dette forslag skal ses som en midlertidig foranstaltning på linie med de øvrige midlertidige støtteordninger for det almennyttige byggeri. Hvis et boligselskab bliver nødlidende, vil dette indebære risiko for økonomiske tab ikke blot for stat og kommune, men også for det eller de realkreditinstitutter, som i sin tid har medvirket til det pågældende byggeris finansiering.

For at modvirke denne risiko åbnes der adgang for et realkreditinstitut til at yde direkte lån mod pant i ejendommen af reservefondsmidler i tilfælde, hvor dette er nødvendigt for at sikre en økonomisk forsvarlig drift, og hvorved der samtidig skabes mulighed for at sikre ejendommens videreførsel som almennyttigt byggeri. Det er en forudsætning for at kunne yde disse særlige lån – der altså ikke ydes som obligationslån – at sådanne lån i forbindelse med andre lån efter denne lov skønnes at kunne sikre ejendommens videreførsel som almennyttigt byggeri. Det skal understreges, at det må være den altovervejende hovedregel, at lån