

Baggrunden herfor var i vidt omfang et sammen-træf af forskellige forhold, men hovedårsagen må tilskrives den økonomiske udvikling, som gav sig udslag i forøgede byggeudgifter og et stærkt stigende renteniveau, som igen medførte et kraftigt stigende huslejeniveau i denne periode. Hertil kom, at en hel del af disse byggerier, der var projekteret allerede i 1960'erne, indeholdt forholdsvis mange store familieboliger i størrelsen 100 – 130 m² etageareal. Det har netop vist sig, at bebyggelserne med de meget store lejligheder har haft og stadig har vanskeligt ved at overvinde de problemer, der kan føres tilbage til byggeriets start i begyndelsen af 1970'erne.

På baggrund af de nævnte vanskeligheder blev der i 1971 etableret en driftsstøtteordning for det almennyttige boligbyggeri. Det var hensigten med denne ordning at give en tidsbegrænset økonomisk støtte til nye boligafdelinger, der blev ramt af udlejningsvanskeligheder, således at man på denne måde kunne fremme udlejningen og dermed sikre bebyggelsens økonomiske stabilitet.

Driftsstøtteordningen administreres af Boligselskabernes Landsbyggefond, og det er landsbyggefondens, der yder støtten til det enkelte byggeri. Midlerne til støtteordningen hidrører dels fra statslån, dels fra fondens egne midler. Hertil kommer – siden lovændring i foråret 1977 – støtte fra kommuner og realkreditinstitutter (såkaldte trojka-lån).

Driftsstøtte er blevet ydet enten i form af *midlertidige driftslån*, hvorved man har skåret toppen af huslejen for derved at fremme udlejningen, eller i form af *driftstabslån*, hvorved der som éngangsstøtte er tilført boligafdelingen den nødvendige kapital for at dække det driftsunderskud, der var oparbejdet på grund af udlejningsvanskelighederne. Der er endvidere i et vist omfang ydet støtte i form af *beboerindskudslån*.

Der er til anvendelse i tiden indtil den 1. januar 1980 stillet statslån på i alt 315 mill. kr. til rådighed for fonden. Af dette beløb er 70 mill. kr. ydet med hjemmel i boligbyggeriloven af 1967 (ændringslov nr. 85 af 29. marts 1972). Ved lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri er 150 mill. kr. ydet for perioden til 1. april 1977. Efter § 92, stk. 1, i boligbyggeriloven af 1975 er stillet 35 mill. kr. til rådighed for fonden i finansåret 1977–78. Ved lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri er endvidere tilvejebragt hjemmel til i perioderne 1. april 1978 – 31. marts 1979 og 1. april 1979 – 31. december 1979 at yde statslån på henholdsvis 35 mill. kr. og 25 mill. kr. (ændringslovene nr. 111 af 30. marts 1977 og nr. 261 af 8. juni 1978).

For så vidt angår de såkaldte *trojka-lån* skal henvises til, at der ved ændringsloven af 30. marts 1977 blev åbnet adgang for realkreditinstitutterne til sammen med landsbyggefondens og kommunerne at yde støtte til særligt vanskeligt stillede boligafdelinger. Realkreditinstitutterne kan hertil anvende reservefondsmidler. Ordningen er en midlertidig støtteordning, der gælder indtil udgangen af 1979. Disse lån kan kun ydes med boligministerens godkendelse i hvert enkelt tilfælde, og det er en forudsætning, at disse lån skønnes at kunne sikre ejendommens videreførelse som almennyttigt byggeri.

Med hensyn til omfanget af driftsstøtten kan oplyses, at landsbyggefondens ved udgangen af 1978 har ydet støtte med i alt ca. 464 mill. kr., der fordeler sig således:

	mill. kr.
Midlertidige driftslån	ca. 225
Driftstabslån	ca. 191
Beboerindskudslån	ca. 48

Desuden er der ved udgangen af 1978 ydet støtte fra kommuner og realkreditinstitutter som deltagere i trojka-ordninger mv. på ca. 143 mill. kr.

Det almennyttige byggeris udlejningsvanskeligheder er nu i alt væsentligt overvundet. Dette skyldes flere forskellige faktorer, men det er utvivlsomt, at de gældende støtteordninger i høj grad har medvirket til at sikre udlejningen af højrentebyggerierne.

Behovet for yderligere støtte

3. Som nævnt ovenfor er der stillet statslån til rådighed for driftsstøtteordningen indtil udgangen af 1979, og der kan ligeledes ydes trojka-lån indtil dette tidspunkt. Det forudsættes, at disse midler bl. a. anvendes til i løbet af året at tilføre boligafdelinger, som endnu ikke har fået afviklet driftsunderskud som følge af tidligere udlejningsvanskeligheder, en éngangskapital til dækning af underskuddet.

Højrentebyggeriernes oparbejdede driftsunderskud forudsættes således i alt væsentligt at være dækket ved udgangen af 1979. Der vil imidlertid – uanset dette – også efter dette tidspunkt være behov for fortsat økonomisk støtte til visse boligafdelinger, som har været ramt af særlige vanskeligheder. Disse afdelingers problemer består deri, at det endnu ikke har været muligt at opkræve den fulde omkostningsbestemte leje og dermed skabe balance mellem den enkelte afdelings indtægter og udgifter. Udlejningen sker altså til »underlejek«, hvilket