

*Spørgsmål 3:*

»Hvad er begrundelsen for, at grundudgifter og håndværkerudgifter er inkluderet i samme rammebeløb?

Hvad ville konsekvensen være ved at have separate rammebeløb for grund- henholdsvis håndværkerudgifter?»

*Svar:*

I rammebeløbet indgår ikke alene grundudgifter og håndværkerudgifter, men også omkostninger (excl. byggelånsrenter og udgifter til udtørring). Der er således tale om et »enhedsbeløb«, hvori de nævnte udgiftskategorier ikke indgår med objektivt fastsatte andele.

Denne konstruktion er resultatet af de overvejelser, der fandt sted i 1972 om etablering af den – eksisterende – rammebeløbsordning, der første gang blev gennemført ved boligministeriets cirkulære af 14. december 1972 om offentlig støtte til opførelse af almennyttigt og privat boligbyggeri til udleje m.v.

Den umiddelbare baggrund var de ret betydelige udlejningsvanskeligheder, der i løbet af 1971 havde vist sig inden for det nyeste almennyttige boligbyggeri, og der blev derfor ved rammebeløbets fastlæggelse lagt vægt på at sikre, at opførelse af nybyggeri skete til anskaffelsessummer, der betingede en husleje, som boligsøgende (der efterspørger udlejningsboliger) med en løn, svarende til gennemsnitsindkomsten for en faglært og en ufaglært arbejder, kunne betale.

Under overvejelserne i 1972 gik man herved ud fra, at den absolutte grænse var en huslejeandel på mellem 20 og 30 pct. af de boligsøgendes disponible indkomster, og dette svarede til en leje på 140–150 kr. pr. m<sup>2</sup> efter fradrag af rentesikring. Denne leje betingede en netto-anskaffelsessum på omkring 150.000 kr. for en lejlighed på 80 m<sup>2</sup>, og på dette grundlag blev rammebeløb fastsat til et »enhedsbeløb« på 1.900 kr. i hovedstadsområdet og 1.700 kr. i det øvrige land. (Der kan i øvrigt henvises til den betænkning (nr. 655) vedrørende »Det almennyttige byggeris priser, standard og udlejningsmuligheder«, der den 15. juni 1972 blev afgivet af en af boligministeriet nedsat arbejdsgruppe).

Grundudgifterne er sammensat af udgifterne til grundkøb og til grundmodning (eksempelvis gade- og kloakbidrag, støjvolde, ekstrarundering, terrænregulering, gård, have og hegn, interne veje og parkeringspladser m.v.).

Det meget betydelige antal støtteansøgninger, der har været behandlet i boligstyrelsen i de seneste år, viser ikke alene, at grundudgifterne er steget betydeligt (også i forhold til byggeriets øvrige udgifter), men også, at spredningen mellem de laveste og højeste grundudgifter er meget stor – størst for det lave byggeri. En del af forklaringen kan ligge i, at kommunernes salgssummer og krav i forbindelse med grundmodning er vidt forskellige fra kommune til kommune.

Fastsættelse af et rammebeløb specielt for grundudgifterne vil derfor kunne virke ganske tilfældigt og kan eventuelt forhindre byggeri til en iøvrigt acceptabel pris.

Iøvrigt har boligministeriet tidligere været inde i overvejelser om, hvorvidt det ville være hensigtsmæssigt og administrativt gennemførligt at opdele rammebeløbene i de 3 hovedgrupper: grundudgifter, håndværkerudgifter og omkostninger, herunder om der i anskaffelsessummen var udgiftsposter, der eventuelt kunne holdes uden for rammebeløbet. Overvejelserne førte ikke til ændring af den bestående ordning.

*Spørgsmål 4:*

»Indebærer den nuværende udformning af rammebeløbene ikke en stimulans til højere bebyggelsesprocent?»

*Svar:*

Bebyggelsesprocenten, og herved forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, fastlægges af den pågældende kommune i en byplanvedtægt eller – for et begrænset område – i en lokalplan.