

### Indenrigs- og boligministeren.

skifte er sket. Det turde være klart, at frykten for, at en udgiftsstigning kan forvandle overskud til underskud, vil afholde mange bygherrer fra at gå ind i et udlejningsbyggeri.

Foruden disse to forhold har jeg i mine overvejelser været inde på det forslag, som det ærede medlem hr. Bertel Dahlgaard skitserede under nogle drøftelser i det af boligministeriet nedsatte udvalg vedrørende ændringer i husleje- og støttelovgivningen. Dette forslag gik ud på, at man gennem indførelsen af simple lånformer skulle søge at komme i forbindelse med en gruppe bygherrer, som under de hidtil gældende forhold har ladet sig afskrække af de kontrolbestemmelser, som har været nødvendige, når staten skulle foretage udlån på de sædvanlige vilkår, men som på den anden side under kredit- og hypotekforeningernes nuværende yderst tilbageholdende udlånspolitik ikke så sig i stand til at finde midler til at finansiere deres byggeforetagender. Udlånsordningen skulle derfor nærmest fremtræde som en ordning, der tager sigte på supplerende af kredit- og hypotekforeningslånene.

Med hensyn til de enkelte bestemmelser skal jeg iøvrigt bemærke følgende:

I lovforslagets § 1, der tager sigte på en ændring af byggestøttelovens § 51, stk. 1, foreslår jeg nu, at det private byggeri med hensyn til rentevilkår bliver sidestillet med det sociale byggeri, hvilket altså skal forstås således, at det private byggeri kan komme ned på en renteydelse for etagebyggeri på 2,2 pct. og for parcelbyggeri på 1,7 pct. Denne yderligere læmpelse har jeg imidlertid samtidig gjort betinget af, at lånegrænsen for det private byggeri, der i henhold til den nugældende lov, således som den blev ændret ved en lov af 14. juni 1951, andrager 90 pct., på ny nedsættes til den før 14. juni gældende lånegrænse på 85 pct.

Man kunne måske her bebrejde mig, at jeg giver med den ene hånd og tager med den anden. Hertil vil jeg bemærke, at man ved den forhøjelse af lånegrænsen til 90 pct., som i sin tid skete, og som det forekommer mig var uhyre vel motiveret, vel nok var nået til grænsen af det naturlige og forsvarlige, når man i det hele taget skal operere med begrebet privat byggeri. Når man sammenligner privat og socialt byggeri, må man nemlig samtidig have i erindring, at statskassen ved at sikre en privatmand statslån ud til en høj og risikabel lånegrænse samtidig sikrer bygherren ikke blot en afkastning af hans egenkapital, men også på længere sigt sikrer ham frugten af den op-

sparing, der finder sted gennem prioritetsafdragene. En lignende fordel gælder jo ikke for det sociale byggeri. Jeg har derfor fundet det rimeligt, når man iøvrigt med hensyn til rentelepeller stiller de to former for byggeri ens, at man så samtidig kræver en noget større indsats fra den private bygherres side.

Den nye ordning tænkes imidlertid gjort valgfri, således at bygherren stadig har mulighed for at benytte den hidtil gældende ordning med højere lån og højere rente.

Med hensyn til det andet spørgsmål, huslejekontrollen, som omhandles i forslaget § 2, der fremtræder som en ændring af støttelovens § 52, vil jeg blot bemærke, at man ved den nu foreslåede ordning sikrer, at en bygherre, der har risikeret en større eller mindre egenkapital i private byggeforetagender, får adgang til at bevare en rimelig afkastning af denne egenkapital, selvom ejendommens driftsudgifter senere skulle stige. Denne adgang er så meget mere rimelig, som lejen ved første udlejning, der jo skal godkendes af ministeriet, normalt fastsættes således, at der er ingen eller kun meget ringe margin for senere udgiftsstigning.

De hidtil gældende regler om fastsættelse af huslejen for privat boligbyggeri opført med offentlig støtte foreslås derfor ændret således, at kommunalbestyrelsen for ejendomme, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. marts 1952 uanset bestemmelserne i leje-loven kan tillade, at lejen i bestående lejemål forhøjes med 3 måneders varsel til den første i en måned, såfremt det dokumenteres, at ejendommens driftsudgifter efter sidste lejefastsættelse er blevet væsentligt forøget.

Samtidig foreslås den hidtil gældende regel om, at kommunalbestyrelsens nægtelse af at godkende en lejeforhøjelse kan indbringes for indenrigs- og boligministeren til endelig afgørelse, ændret således, at også de lejere, i hvis lejemål der ved kommunalbestyrelsens afgørelse kan gøres indgreb, kan indbringe kommunalbestyrelsens afgørelse for indenrigs- og boligministeren.

Hvad angår det tredje og mere omfattende forslag, der omhandles i § 3, og som fremtræder som et nyt kapitel VIII a, indeholdende en ny udlånsordning til supplerende af kredit- og hypotekforeningslånene, skal jeg bemærke følgende:

Som det vil være det høje ting bekendt, er den maksimale lånegrænse for amortisable kreditforeningsobligationer 60 pct. af vedkommende ejendoms værdi og for hypotekforeningslån 75 pct. af værdien. Medens kredit- og hypotekforeningslån i tiden før den første verdenskrig i reglen gik op til den maksimale lånegrænse, faldt foreningernes