

Fra forskellig side er blevet fremhævet ønskeligheden af, at man inden for det almennyttige byggeri stimulerede til, at andelsprincippet anvendes. De former for sociale boligforetagender, der kan opnå lån i henhold til forslaget kapitel XIX, er andelsboligforeninger, boligaktieselskaber og selv-ejende byggevirksomheder, som underkaster sig kontrol fra boligministeriets side.

I den gældende lov er de tre organisationsformer ligestillet, herunder med hensyn til lånegrænse, der forudsætter, at der gennem andele eller indskud fra boligtagernes side fremskaffes 3 pct. af anskaffelsessummen. Såfremt der skulle gives andelsboligforeningerne en fortrinsstilling, måtte det være en forudsætning, at der fra disse foreningers side blev indskudt en større egenkapital end i dag, og dette er næppe gennemførligt under det eksisterende prisniveau.

Bestemmelserne om støtte til *socialfilantropisk byggeri* er inkorporeret i reglerne om det almennyttige byggeri, fordi man ønsker, at det socialfilantropiske byggeri skal indgå som et naturligt led i det almennyttige byggeri. Man bør tilstræbe at fremme den udvikling, der netop synes påbegyndt, hvorefter lejligheder for de mindrebemidlede indrettes spredt i det almennyttige byggeri og ikke i større samlede ejendomme, der nemt medfører, at man skaber et uheldigt milieu. Reglerne om det socialfilantropiske byggeri er desuden udbygget i overensstemmelse med det forslag, som det socialdemokratiske parti tidligere har fremsat i folketinget, og som går ud på, at statstilskudet forøges, og at der ikke kræves tilskud såvel fra kommunen som fra virksomheden, men blot fra en af disse.

14. Fra *private bygherrers* side har der til stadighed været stærke ønsker om, at vilkårene — bortset fra lånegrænsen — måtte blive de samme som for det almennyttige byggeri. Man har gennem reglerne om driftstilskud imødekommet det private byggeris ønsker på dette punkt, idet huslejen med det driftstilskud, der indrømmes, skulle andrage det beløb, som lejen i det private byggeri ville have udgjort i januar 1950, såfremt ydelseslempelserne for privat og almennyttigt byggeri dengang havde været lige store.

Med hensyn til lånegrænsen har man dog ment, at det måtte være en forudsætning for statsstøtte til det private byggeri, at der indskydes en egenkapital af betydning, således at den fortjeneste, der indrømmes det private byggeri ved salg eller udlejning af ejendomme, vil kunne begrundes med, at de private bygherrer påtager sig en egentlig risiko ved byggeriet. Lånegrænsen er derfor sat til 75 pct. af anskaffelsessummen, og der er ingen

mulighed for forhøjelse af denne lånegrænse, selv om der tilbydes kommunegaranti.

15. *Parcelbyggeriet* har som ovenfor påvist i de senere år taget er meget stærkt opsving som følge af statens rigelige støtte til denne byggeform.

Den kritik, der fra forskellig side har været rettet mod den gældende støttelovgivning, har især været begrundet med statens støtte til parcelbyggeriet, som har været udstrakt til bygherrer, der var i besiddelse af tilstrækkelige midler til at gennemføre et byggeri uden så betydelige subventioner, som den nuværende lov hjemler.

Under udarbejdelsen af lovforslaget har man overvejet, om man eventuelt skulle begrænse statens støtte til parcelbyggeriet, således at det billige parcelbyggeri for mindrebemidlede blev opretholdt (bl. kapitel VI) medens den låneordning, der findes i bl. kapitel VIII ophæves. Herved ville bygherrer, der ikke er mindrebemidlede, alene kunne opnå lån efter regler svarende til kapitel VIII a, d. v. s. en finansiering med lån beregnet på grundlag af vurdering og forrentet med markedsrente.

Et så radikalt brud med den eksisterende ordning vil dog kunne betyde en pludselig og stærk tilbagegang af parcelbyggeriet og dermed af hele byggevirksomheden. Hertil kommer, at en del bygherrer, der ikke kan karakteriseres som mindrebemidlede, dog ikke har sådanne økonomiske forhold, at de vil kunne gennemføre et byggeri med finansiering efter regler svarende til kapitel VIII a.

Resultatet af overvejelserne er blevet, at man bibeholder de 3 låneordninger for parcelbyggeriet:

#### a. *Parcelbyggeriet for mindrebemidlede.*

Reglerne herom er ikke undergået særligt store ændringer, men man har dog søgt at sikre, at de huse, der opføres, bliver af mindre størrelse og med beskedent udstyr, og man har derfor bl. a. fastsat grænsen for bruttoetagearealet til 110 m<sup>2</sup>.

Selvom det gældende maksimumsareal har været 130 m<sup>2</sup> har det i realiteten sjældent været muligt indenfor de gældende grænser for håndværkerudgifterne at opføre et parcelhus af denne størrelse. I praksis har gennemsnitsstørrelsen for huse med lån efter kapitel VI i de senere år været ca. 80—85 m<sup>2</sup> og for huse med lån efter kapitel VIII ca. 90—100 m<sup>2</sup>.

#### b. *Det private parcelbyggeri med lån udmålt på grundlag af anskaffelsessummen.*

Dette byggeri underkastes samme regler om maksimumsareal og maksimumsbeløb for håndværkerudgifterne som parcelbyggeriet for min-