

F. t. l. om ændr. i l. om boligbyggeri. (Om det almennyttige byggeri m. v.).

### Bemærkninger til lovforslaget.

Lovforslaget blev fremsat i folketinget den 5. oktober 1966, som lovforslag nr. 7 i folketingsåret 1966-67, se Folketingstidende 1966-67 sp. 52. Forslaget blev gjort til genstand for første behandling i folketinget den 12. oktober 1966 (Folketingstidende sp. 328-384) og henvistes til udvalgsbehandling; men nåede ikke at blive færdigbehandlet inden nyvalg til folketinget blev foretaget den 22. november 1966.

Lovforslaget genfremsættes i uændret skikkelse.

#### *Almindelige bemærkninger.*

Ved de boligpolitiske aftaler af 18. januar 1966 mellem repræsentanter for Socialdemokratiet, Venstre, Det konservative Folkeparti og Det radikale Venstre blev der opnået enighed om en normalisering af boligmarkedet gennem en række foranstaltninger, der skal virke i perioden 1. april 1967 til 1. april 1975. Nærværende lovforslag tager navnlig sigte på at realisere de normaliseringsforanstaltninger, der særligt vedrører det almennyttige byggeri.

Hovedlinierne i lovforslaget er derfor i første række i overensstemmelse med de nævnte aftaler efterhånden at tilvejebringe en normalisering af boligafgifterne i det ældre og nyere almennyttige boligbyggeri, således at boligafgifterne i dette byggeris lejligheder og lokaler tilpasses deres nuværende rimelige, reelle brugsværdi, og en del af normaliseringsforhøjelserne kan skabe mulighed for en selvfinansiering af det almennyttige byggeri.

Baggrunden for de foreslåede normaliseringsforanstaltninger er den som følge af bl. a. prisudviklingen opståede forskel i lejeniveauerne for det ældre, nyere og nyeste byggeri. Denne forskel påvirker på uheldig måde udbud og efterspørgsel efter boliger, forbrug og opsparing og vanskeliggør de boligsøgendes muligheder for at skaffe sig boliger, der passer til deres økonomi og familieforhold.

Det er ved de nævnte boligpolitiske aftaler forudsat, at tilpasningen af lejeniveauet i såvel det private udlejningsbyggeri som det sociale eller almennyttige boligbyggeri skal ske på grundlag af en vurdering af lejlighedernes værdi. Reglerne herfor er fastsat i lov nr. 192 af 3. juni 1966 om lejevurdering. Efter denne lov skal der foretages en ansættelse af den rimelige, reelle lejeværdi af udlejede lejligheder og lokaler i de områder af landet, hvor huslejestoppet gælder. I det omfang, lejevurderingerne giver grundlag herfor, forudsættes der med hjemmel i lejelovgivningen gennemført adgang til i de private udlejningsejendomme at foretage årlige lejeforhøjelser med indtil  $\frac{1}{8}$  af for-

skellen mellem gældende leje og ansat lejeværdi over den kommende 8-års periode. Jævnside hermed skal den på grundlag af 13. almindelige vurdering fastsatte lejeværdi for parcelhuse m. v., der bebos af ejeren, forhøjes med  $\frac{1}{4}$  pct. årlig i den nævnte periode. Tilfredsstillende forhold på boligmarkedet forudsætter imidlertid ikke alene en normalisering af lejen i private udlejningsejendomme og lejeværdien i parcelhuse, men også en rimelig tilpasning af boligafgifterne i det sociale byggeri. Den offentlige støtte, der er ydet til en væsentlig del af dette byggeri i form af lån til høje lånegrænser, ofte suppleret med rentelepelse eller driftstilskud, indbar, da støtten blev givet, at mindrebemidlede familier kunne bo lejlighederne til en boligafgift, der svarede til 15-25 pct. af familiens husstandsindkomst. Den økonomiske udvikling har medført, at boligafgiften i det ældre sociale byggeri — ligesom lejen i de ældre private ejendomme og lejeværdien i parcelhusene — nu udgør en langt lavere andel af beboerens indkomst. Samtidig har udviklingen medført en kraftig stigning i nybyggeriets leje og boligafgift uanset de bestræbelser, der er udfoldet for ved offentlig støtte at modvirke denne stigning for mindrebemidlede og mindstbemidlede boligsøgende, som har været henvist til at flytte ind i nybyggeriet. Den rentesikringsordning, der som et led i det boligpolitiske forlig er gennemført ved lov nr. 160 af 11. maj 1966, giver i fortsættelse heraf mulighed for, at de første års almennyttige byggeri i en årrække er sikret, at boligafgifterne kan fastsættes, som om den effektive forrentning af lånene i ejendommen var 6,5 pct., men forudsætter, at der i den pågældende periode ved andre foranstaltninger hidføres ikke blot en rimelig tilpasning af boligafgifterne i det ældre og nyere sociale byggeri i forhold til boligafgifterne i det nyeste byggeri, men også at der gennem tilpasningsforhøjelserne tilvejebringes forudsætninger for en øget selvfinansiering i det almennyttige byggeri, som sikrer dets muligheder for gennemførelse af nyt byggeri til en rimelig boligafgift på længere sigt.

For at undgå, at normaliseringen i såvel det private udlejningsbyggeri som i det almennyttige byggeri skal medføre uheldige sociale konsekvenser for familier med lave indtægter, og herunder ikke mindst familier med børn, forudsættes gennemført en boligsikringsordning.

Finansieringen af almennyttigt byggeri er efter de gældende regler i overvejende grad blevet sikret ved indsats fra det offentlige. Hvert selskab har ganske vist skullet tilvejebringe en byggefond med