

### A. Rentesikringsordningen.

(Lovforslagets § 1, nr. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 21 og 22).

#### Almindelige bemærkninger.

Den i forbindelse med boligforliget i 1966 gennemførte rentesikringsordning går nærmere ud på, at staten i en bestemt kortere årrække udbetaler tilskud til det almennyttige boligbyggeri, svarende til forskellen mellem markedsrenten af prioritetslånene og en rente på 6½ pct. Derefter aftrappes tilskudene efter nærmere regler. Fuld rentesikring blev bevilget i 6 år til byggeri, der fik tilsagn i finansåret 1966-67. Derefter blev åremålet forkortet, således at f. eks. almennyttigt byggeri, der får tilsagn i 1971-72, opnår fuld rentesikring i 2 år og aftrappet rentesikring i 3 år. Efter 1975-76 kan rentesikring ikke længere bevilges.

Rentesikringens bortfald må, selv om der ikke måtte ske stigning i byggeomkostningerne, forudses at medføre en stigning i nybyggeriets begyndelsesleje på omkring 40-50 pct. Da en sådan stigning medfører usikkerhed med hensyn til de almennyttige boligselskabers projektering af nyt byggeri, giver rentesikringsordningens forestående bortfald anledning til overvejelser om en fortsættelse af ordningen.

Den ved lov nr. 268 af 9. juni 1971 om ændring af lov om boligbyggeri indførte rentelåneordning giver vel samme nedsættelse af begyndelseshuslejen som rentesikringsordningen, men kun for et tidsrum af 3 år, hvorefter den aftrappes og senere tilbagebetales, hvorved der ud over den foran nævnte huslejestigning på 40-50 pct. kommer en fortsat huslejestigning i tilbagebetalingsperioden. Rentelåneordningen kan efter regeringens opfattelse ikke forventes at give de almennyttige boligselskaber den ønskede sikkerhed for, at den forudsatte boligproduktion på 13.000 lejligheder kan opretholdes, når der henses til, at dette byggeri skal tilgodeses de befolkningsgrupper, der er berettigede som boligtagere i det almennyttige byggeri.

Regeringen kan derfor ikke medvirke til, at rentelåneordningen træder i kraft, som vedtaget den 1. april 1972, men finder, at en finansiel støtte fra staten må indføres i form af en fortsat rentesikring.

Man foreslår derfor indført en forbedring af rentesikringsordningen, hvorefter der ydes rentesikring i fuldt omfang i de første 6 år efter byggeriets ibrugtagelse til dækning af den del af renteudgifterne i det almennyttige byggeri, der svarer til en gennemsnitlig effektiv forrentning på mere end 5,5 pct. p. a. af de prioritetslån, der er optaget i forbindelse med ejen-

dommens fuldførelse. Efter udløbet af 6-års perioden aftrappes rentesikringsordningen med 1 pct. pr. år og med en aftrappingsperiode på mindst 3 år. For et markedsrenteniveau på 11 pct. vil dette betyde en aftrappingsperiode på 6 år; for lavere markedsrenteniveau bliver aftrappingsperioden tilsvarende kortere. Når basisrenten foreslås nedsat til 5,5 pct., skyldes det, at en ordning med 6,5 pct. ikke på kortere sigt vil bevirke nogen yderligere nedsættelse af begyndelseslejen i nybyggeriet. Således ville denne ordning — uanset at den får tilbagevirkende kraft fra 1. april 1968 — først give sig udslag i forhold til den eksisterende ordning i 1974-75. Nedsættelsen af basisrenten med 1 pct. vil f. eks. for en lejlighed, hvis anskaffelsessum har udgjort 165.000 kr., indebære, at lejen kan nedsættes med op imod 1.500 kr. årligt.

For at den foreslåede ordning skal få den tilsigtede virkning også for byggeri, der er under udlejning, vil det være nødvendigt at udstrække ordningen til også at gælde for byggeri, der har fået tilsagn om rentesikring efter 1. april 1968. Sidstnævnte byggeri vil for en stor dels vedkommende være taget i brug inden for det sidste ½ til 1 år.

#### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

*Til nr. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 21 og 22.*

Alene ændringer af redaktionel karakter og konsekvensrettelser uden selvstændig betydning.

*Til nr. 16 og 17.*

Der henvises til de almindelige bemærkninger. Ved fastsættelsen af datoen 1. april 1968 har man forudsat, at perioden fra tilsagnet om rentesikring til ibrugtagelsen af byggeriet er 2½ år. Bestemmelsens tilbagevirkende kraft vil derfor som følge af nedsættelsen af basisrenten til 5,5 pct. få betydning for byggerier, der er taget i brug i 1971, og for hvilke der er konstateret udlejningsvanskeligheder på grund af huslejens størrelse. Fuld rentesikring i 6 år med påfølgende nedtrapping må antages i rimeligt omfang at modsvares af beboernes forventede stigende indtægter.

*Til nr. 18.*

Bestemmelserne om rentelån vil på længere sigt gennem den fastsatte tilbagebetalingsordning i form af årlige lejeforhøjelser kunne medføre en meget stærk stigning i lejen i det byggeri, der omfattes af ordningen. Uanset eventuelt stigende byggepriser og tilsvarende stigende indkomster hos beboerne må det befrygtes, at lejen efter fuld tilbagebetaling af