

Ad II. forslag til lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri.

Spørgsmål 1:

„Hvorledes skal udtrykket „væsentlige udlejningsvanskeligheder“ nærmere forstås? Kan det bekræftes, at lån i henhold til lovforslaget kun kan ydes, hvor udlejningsvanskelighederne har sammenhæng med lejens størrelse?“

Svar:

Kriteriet „væsentlige udlejningsvanskeligheder“ er overført fra bekendtgørelse nr. 323 af 28. juni 1971 om midlertidige driftslån fra Boligselskabernes Landsbyggefond. Denne udlånsordning administreres af Boligselskabernes Landsbyggefond, og i en af boligministeriet indhentet udtalelse om den af fonden i denne relation fulgte praksis er anført:

„Hvor der i et byggeri under udlejning i nogle måneder har eksisteret lejlighedsledighed på mere end en fjerdedel af de færdiggjorte lejligheder med 3 eller flere beboelsesrum, har man anset bekendtgørelsens krav om væsentlige udlejningsvanskeligheder for opfyldt.

Dette kriterium har dog ikke været eneafgørende, idet bekendtgørelsen også fastslog, at lejen gennem driftslån ikke måtte nedsættes under det gængse niveau for boliger fuldført i 1970 i området. Administrationen af driftslånsordningen har således måttet tage hensyn både til udlejningsvanskelighedernes størrelse og lejeniveauet før långiv-

ningen. Heri ligger, at udtrykket „væsentlige udlejningsvanskeligheder“ er knyttet relativt stærkt til lejeniveauets højde og dettes indvirkning på udlejningsmulighederne.

Hvor man inden for et lokalt område allerede en gang har konstateret udlejningsvanskeligheder ved et bestemt lejeniveau, og som følge deraf har bevilget driftslån, har man ved senere ansøgninger fra nye byggerier ikke krævet, at mere end en fjerdedel af de store lejligheder skulle stå tomme“.

Ministeriet finder at kunne tiltræde, at den af fonden hidtil fulgte praksis fortsat anvendes ved administrationen af lovforslagets udlånsordning.

For så vidt angår den sidste del af spørgsmålet kan som udgangspunkt anføres, at lejeniveau og størrelsen af beboerindskud naturligt må antages at være af afgørende betydning for mulighederne for udlejning. Lovforslaget tager derfor sigte på at søge begyndelseslejen i nybyggeriet nedbragt til et sådant niveau, at udlejningsvanskelighederne kan afhjælpes. Det bør imidlertid herved tages i betragtning, at boligsøgende næppe vil lægge vægt alene på lejens nominelle størrelse, men bedømme denne i forhold til byggeriets kvalitet, forsyning med fælles faciliteter og afstanden fra kollektive transportmidler, ligesom andre forhold kan spille en afgørende rolle.

Sådanne særlige forhold vil kunne medvirke til at øge udlejningsvanskelighederne i enkelte byggerier, uanset at lejen ved driftslån fra Boligselskabernes Landsbyggefond