

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indledning

Lovforslaget er et led i regeringens forslag til en finansieringsreform for byggeriet og landbruget. Det skal ses i sammenhæng med det samtidig fremsatte forslag til lov om indeksregulerede realkreditlån. Ved dette forslag indføres nye finansieringsmodeller, der adskiller sig helt afgørende fra de nuværende.

Lovforslaget indeholder dels de bestemmelser om formen for den støtte, der i fremtiden skal ydes til det statsstøttede byggeri, der foreslås indført som følge af, at en af de hidtidige støtteformer, nemlig rentesikringsordningen, er uforenelig med finansiering med indeksslån og dels de heraf nødvendiggjorte ændringer i lov om boligbyggeri. Forslaget omhandler følgende boliger:

- a. Almennyttige boliger.
- b. Andelsboliger.
- c. Boliger for unge under uddannelse m.fl.
- d. Lette kollektivboliger.

Udover de støttebestemmelser, der foreslås indført til afløsning af den hidtidige rentesikringsordning og konsekvensændringerne i lov om boligbyggeri, indeholder lovforslaget tillige især forslag om fastsættelse af forhøjede bevillingskvoter for forskellige kategorier af boliger, om nedsættelse af beboernes indskud i almennyttigt boligbyggeri og om forhøjelse af statens ydelse af grundkapital til boliger for unge under uddannelse m. fl.

Bortset fra de ved nærværende lovforslag indførte ændringer er de øvrige bestemmelser i lov om boligbyggeri fortsat gældende for offentligt støttet byggeri, herunder bestemmelserne om ydelse af grundkapital, om byggeriets opførelse, indretning og drift og om kravene til byggeriets anskaftelsesudgifter.

Finansiering af byggeriet

De bærende elementer i den gældende statsstøtte er statens og kommunernes bidrag til det enkelte byggeri grundkapital, svarende til 23 pct. af byg-

geriets opførelsesudgifter, samt rentesikringsordningen, hvorved byggeriets renteudgifter de første 4 år nedbringes til 6 pct. p.a. af de optagne realkreditlån. Der sker derefter en årlig aftrapning af rentesikringen i takt med pris- og indkomstudviklingen.

Ved finansiering med indeksregulerede lån er det tilstræbt dels at opnå en væsentlig nedsættelse af begyndelseslejen i nybyggeriet, dels at opnå en langsigtet mere hensigtsmæssig udvikling af kapitaludgifterne og dermed huslejen i relation til pris- og indkomstudviklingen.

Lånene vil ifølge det ovenfor nævnte lovforslag om indeksregulerede realkreditlån blive ydet af realkreditinstitutterne som indeksregulerede kontantlån.

Låntagerens afdrag tilstræbes det første år at udgøre 4,9 pct. af hovedstolen. I den første termin er afdraget derfor fastsat til 2,4 pct. af hovedstolen og reguleres herefter hvert halve år i takt med pris- og indkomstudviklingen. Reguleringen udgør hver termin 75 pct. af den konstaterede prisudvikling, eller – hvis indkomsterne er steget mindre – lønudvikling for industriens arbejdere.

Lånets restgæld forhøjes hvert halve år i takt med den fulde prisudvikling.

Statens støtte til byggeriet vil ifølge det her foreliggende lovforslag – ud over grundkapitaltilskudet, jfr. nedenfor – i fremtiden blive ydet i form af et såkaldt rentebidrag, som afløser den nugældende rentesikring. Rentebidraget vil af staten blive udbetalt direkte til vedkommende realkreditinstitut. Bidraget vil blive beregnet på grundlag af opgørelser fra de enkelte realkreditinstitutter, og det vil i det enkelte tilfælde udgøre et beløb, der svarer til udgiften til renter, henlæggelser til reserver samt udgifter til administration.

Den statslige støtte til almennyttige boliger i form af rentebidrag vil – som hidtil – blive suppleret af en offentlig støtte i form af en grundkapital på 23 pct. af den enkelte ejendoms værdi (stats- og kommunelån) samt stats- og kommunegaranti for den yderste del af prioritetslånene. For så vidt