

delen af indskuddet til landsbyggefondens, jfr. nærmere § 57 og bemærkningerne hertil.

Ud over ovennævnte udlånsmidler hjemler lovforslagets § 40, stk. 4, adgang for boligministeren til at yde statslån på indtil 500.000 kr. årligt til Boligselskabernes Landsbyggefond til videre udlån efter § 28, stk. 2, til finansiering af rimelige merudgifter ved indretning af en del af de 8.000 lejligheder til beboelse for stærkt bevægelseshæmmede. I realiteten er denne bestemmelse identisk med den gældende bestemmelse i 1.67, § 60, der alene har været bragt i anvendelse ved nybyggeri, hvortil der ydes tilsagn om garanti og rentesikring. Efter lovforslaget ydes støtten af praktiske grunde som et statslån, medens der efter 1.67, § 60, er tale om et statstilskud. Da lånet imidlertid er rentefrit, og det endvidere kan være afdragsfrit i indtil 50 år, vil det rent faktisk få samme virkning som et tilskud. Ifølge lovforslagets § 56, stk. 2, skal de pågældende merudgifter ikke medregnes ved ejendommens værdifastsættelse. Til udgifternes finansiering medgår således ikke andre midler end statslånet, der kan udgøre 100 pct. af de godkendte merudgifter.

Den gældende bestemmelse i 1.67, § 61, om støtte til indretning af boliger for invaliderede foreslås ophævet. Der er i lov af 19. juni 1974 om social bistand, § 59, hjemmel til at yde støtte til det omhandlede formål. Bestemmelsen svarer til § 1, stk. 1, nr. 3, sammenholdt med samme paragrafs stk. 2 i omsorgsloven, som ophæves, når bistandsloven træder i kraft, men adgangen til støtte er ikke i bistandsloven knyttet til den formelle betingelse, at den pågældende modtager pension eller invaliditetsydelse, men til tilstedeværelsen af invaliditet eller svagelighed.

#### *Til § 41.*

Som anført i § 31 og bemærkningerne til denne bestemmelse, kan landsbyggefondens lån til boligselskaberne komme til udbetaling allerede i forbindelse med byggeriernes projektering og udførelse. Det er forudsat, at fonden selv tilrettelægger sin praksis med hensyn til sådanne byggelåns lignende udbetalinger. Som en naturlig konsekvens af § 31 er det i § 41, stk. 1, foreslået, at udbetaling af stats- og kommunelån til fonden skal ske på de tidspunkter og i det omfang, det skønnes nødvendigt for fonden at disponere over midlerne til berigtigelse af disse udbetalinger. Udbetaling af statslån kan betinges af, at en forholdsmæssig del af kommunens lån er indbetalt til fonden.

Landsbyggefondens udlån til det enkelte boligselskab skal sikres ved panteret i ejendommen, jfr. lovforslagets § 30 og § 31, stk. 1. For statens og kommunernes udlån til landsbyggefondens må ud-

færdiges lånedokumenter fra fonden henholdsvis til staten og til de pågældende kommuner. Da staten og kommunerne ikke er kreditorer over for det pågældende boligselskab, skal deres tilgodehavende ikke sikres ved umiddelbar panteret i de ejendomme, hvortil landsbyggefondens har ydet lån, men i § 41, stk. 3, er det foreslået, at disse tilgodehavender sikres ved sekundært pant i fondens panterettigheder i ejendommene. Af praktiske grunde er denne pantsikkerhed foreslået berigtiget på den måde, at kommunen forpligtes til at sikre sig pant for et beløb svarende til 3 gange det beløb, kommunen udbetaler (jfr. at statens udlån er det dobbelte af kommunens udlån), og at kommunen udøver rettighederne ifølge pantet på såvel statens som kommunens vegne.

#### *Til § 42.*

I § 42 er det foreslået, at vilkårene for stats- og kommunelån til landsbyggefondens skal være de samme som dem, der gælder for fondens lån til boligselskabet, d.v.s. rentefrihed og endvidere afdragsstand i indtil 50 år. Når boligselskabet til sin tid afdrager lånet til landsbyggefondens, foreslås det endvidere, at fonden indbetaler 1/3 af afdragsydelsen til kommunen, indtil dennes tilgodehavende hos fonden er afviklet, og at fonden indbetaler resten af ydelserne til statskassen til nedskrivning af dennes tilgodehavende hos fonden.

#### *Til kap. VII.*

##### *Rentesikring og garanti til almennyttige boligselskaber.*

I lovforslagets kap. VII bibeholdes den nuværende adgang for boligministeren til at bevilge statsstøtte i form af rentesikring til nedsættelse af driftsudgifterne i det almennyttige nybyggeri. Der er i vidt omfang tale om en uændret videreførelse af den gældende rentesikringsordning. De afvigelser, der foreslås, må ses på baggrund af den foreslåede ændrede finansieringsordning for det almennyttige nybyggeri med rente- og afdragsfri lån på mindst 23 pct. af værdien.

For de tilfælde, hvor realkreditlån af den forudsatte størrelse kun kan forventes optaget mod supplerende sikkerhedsstillelse, bibeholdes endvidere adgangen for boligministeren til at yde statsgaranti mod kommunal regaranti for en del af lånene.

#### *Til § 43.*

Rentesikring kan bevilges til opførelse af indtil 8.000 lejligheder årligt i almennyttigt byggeri.

Af henvisningen til lovforslagets kap. IV samt af bestemmelsen i § 28, stk. 3, følger, at rentesikring

kun kan ydes til byggerier, der får lånetilsagn fra Boligselskabernes Landsbyggefond-.

*Til § 44.*

Basisrenten for beregning af rentesikringsydelsen foreslås fastsat til 6 pct. ligesom efter den gældende ordning.

Der beregnes rentesikring på grundlag af de optagne realkreditlån. Efter den foreslåede finansieringsordning vil disses nettoprovenu andrage højst 74 pct. af ejendommens værdi imod ca. 95 pct. efter den gældende ordning. Selve rentesikringsbeløbet bliver således lavere end efter de gældende regler, idet lånegrænse-intervallet fra 74 pct. op til 95 (97) pct. i fremtiden finansieres ved lån, der er rentefri. Udmålt på grundlag af ejendommens fulde værdi sker der således i de første år efter ibrugtagelsen en sænkning af rentebyrden fra ca. 6 pct. til ca. 4,5 pct.

*Til § 45.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 87.

*Til § 46.*

Efter 1.67 ydes rentesikring i 6 år med det fulde beløb, hvorefter der sker aftrapning med 1 pct. årligt af lånenes nettoprovenu, dog mindst over 3 år.

Efter lovforslaget ydes rentesikring i 4 år med det fulde beløb, hvorefter der sker en glidende aftrapning med  $\frac{1}{2}$  pct. af lånenes nettoprovenu i det 5.-6. år,  $\frac{3}{4}$  pct. i det 7. år, 1 pct. i det 8.-9. år og derefter  $1\frac{1}{2}$  pct. årligt.

Da rentesikringsbeløbet er lavere end efter den gældende ordning, jfr. ovenfor, vil virkningerne af rentesikringens aftrapning og bortfald blive mindre byrdefuld end efter de gældende regler. Lånet fra Boligselskabernes Landsbyggefond på mindst 23 pct. af ejendommens værdi henstår fortsat rentefrit, og skal først afdrages, når ejendommens økonomi tillader dette.

*Til § 47.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 89.

*Til § 48.*

Efter det samtidig fremsatte forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter foreslås den maksimale lånegrænse for almenlystigt boligbyggeri forhøjet fra 75 pct. til 80 pct., d. v. s. samme lånegrænse, som er gældende for andet byggeri til helårsbeboelse.

Efter den finansieringsordning, der foreslås ved nærværende lovforslag, vil realkreditlånenes nettoprovenu komme til at udgøre højst 74 pct. af ejen-

dommens værdi. Lån af denne størrelse kan ydes uden supplerende sikkerhedsstillelse. I lovforslaget er imidlertid bibeholdt adgangen for boligministeren til at yde statsgaranti for den del af lånenes nettoprovenu, der får pantesikkerhed udover 65 pct. af ejendommens værdi. Af administrative grunde vil dog blive lagt vægt på, at sådan garanti kun ydes i ganske særlige tilfælde, hvor realkreditinstitutterne skønner, at lån op til en 74 pct. lånegrænse kun kan ydes mod supplerende sikkerhed.

Ifølge lovforslagets § 59 kan også ydes statsgaranti for andre lån end lån i de godkendte realkreditinstitutter, såfremt lånevilkårene kan godkendes af boligministeren.

Det vil som hidtil være en betingelse for statsgaranti, at vedkommende kommune påtager sig forpligtelse til at godtgøre statskassen halvdelen af et eventuelt tab. Det foreslås dog, at de gældende regler om begrænsning af kommunernes forpligtelser bortfalder som overflødige, idet kommunernes garantiforpligtelse højst kan komme til at udgøre  $4\frac{1}{2}$  pct. af ejendommens værdi.

Om tab, som kommunerne i hovedstadsområdet måtte lide som følge af garantiforpligtelser, henvises til § 57, stk. 4.

*Til §§ 49 og 50.*

Bestemmelserne svarer i princippet til 1.67, §§ 43-44a. En kommune kan selv støtte nyt, almenlystigt byggeri med garanti, rentesikring og lån gennem landsbyggefonden, selv om staten ikke yder støtte.

Til kap. VIII.

*Almindelige bestemmelser om almenlystigt byggeri med støtte.*

Lovforslagets kap. VIII indeholder de almindelige bestemmelser, der skal være gældende for almenlystigt byggeri med støtte.

*Til § 51.*

I § 51 er præciseret den ret selvfølgelig forudsætning for støttetilsagn, at de skal ske med hensyntagen til udlejningssituationen i det område, hvor byggeriet agtes gennemført. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til kap. I, hvorefter støttetilsagn som hidtil forudsættes ydet på grundlag af flerårige programmer, der søges fastlagt efter forhandling mellem boligministeren og kommunerne, og hvorefter Boligselskabernes Landsbyggefond som långiver forudsættes inddraget i disse forhandlinger.

Der skal som hidtil tages særligt hensyn til bolig-

behovet inden for områder, hvor der sker nedlæg-  
gelse af lejligheder i forbindelse med sanering m. v.

*Til § 52.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 62, med den tilfø-  
jelse, at det udtrykkeligt fremhæves, at anskaffelses-  
udgifterne skal søges holdt inden for sådanne ram-  
mer, at der ikke opstår udlejningsvanskeligheder.

Bestemmelsen er et påbud såvel til de projekte-  
rende boligselskaber som til dem, der formidler den  
offentlige støtte, at der så vidt muligt skal tilstræ-  
bes balance mellem boligernes driftsudgifter og bo-  
ligtagernes evne til at bestride disse. Baggrunden er  
de udlejningsvanskeligheder, der i de senere år har  
gjort sig gældende i dele af det almennyttige byggeri.

*Til § 53.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 63.

*Til § 54.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 64, stk. 1 og 4.  
1.67, stk. 2 og 3 er udgået, dels fordi de samme be-  
stemmelser findes i forslaget § 5, dels — for så vidt  
angår institutioner for forebyggende børneforsorg  
— under henvisning til forslaget kap. X og bemærk-  
ningerne hertil.

*Til § 55.*

Bestemmelsen svarer indholdsmæssigt til 1.67,  
§§ 66 og 67, idet dog bestemmelsen i § 77 om bortfald  
af garantien for det statsgaranterede lån i tilfælde  
af mangelfuld vedligeholdelse er udgået som kon-  
sekvens af lovforslaget.

*Til § 56.*

Bestemmelsen om, at en ejendoms værdi fastsæt-  
tes uden tillæg af kurstab og indskud til realkredit-  
institutterne, er en videreførelse af princippet i  
1.67, § 68.

Om stk. 2 henvises til bemærkningerne til § 40,  
stk. 4. ovenfor.

*Til § 57.*

Ifølge den boligpolitiske aftale af 11. juni 1974,  
pkt. 9, bør det undersøges, i hvilket omfang hoved-  
stadsordningen kan bidrage til at tilvejebringe den  
ønskelige kommunale deltagelse i finansieringen af  
almennyttigt byggeri i hovedstadsområdet.

Spørgsmålet har været drøftet med repræsenta-  
nter for Kommunernes Landsforening, Hovedstads-  
rådet samt Københavns og Frederiksberg kommu-  
ner, og der har været almindelig tilslutning til selve  
det princip, at hovedstadsordningen bør yde sådant  
bidrag.

I den gældende ordning i 1.67, § 72, stk. 2, er  
tale om en umiddelbar pligt for en række hoved-  
stadskommuner til at deltage i halvdelen af det tab,  
som en kommune måtte lide som følge af garanti-  
forpligtelser. Med udgangspunkt i denne bestem-  
melse er det i drøftelserne indgået, om der for kom-  
munerne i hovedstadsområdet (således som dette  
er defineret i lov om et hovedstadsråd) burde søges  
gennemført en lignende udligningspligt for så vidt  
angår halvdelen af kommunernes 5 pct.-udlån til  
Boligselskabernes Landsbyggefond. Københavns  
kommune er i princippet gået ind for at bibeholde  
en udligningsordning af denne art. De iøvrigt afgiv-  
ne udtalelser har givet udtryk for tilslutning til at  
søge gennemført en adgang for Hovedstadsrådet til  
at berigtige halvdelen af kommunelånet til Bolig-  
selskabernes Landsbyggefond. En sådan udlåns-  
virksomhed vil Hovedstadsrådet kunne varetage i  
forbindelse med den regionplanlægning, som det på-  
hviler rådet at varetage i overensstemmelse med  
den herom gældende lovgivning. Det har under  
drøftelserne været forudsat, at Hovedstadsrådet som  
overvejende hovedregel vil være villig til at yde lån  
til opførelse af projekter, der stemmer overens med  
denne planlægning. Det har endvidere været forud-  
sat, at eventuelt lån ikke vil blive gjort betinget af,  
at rådet kan godkende de enkelte projekters nær-  
mere indhold, f.eks. med hensyn til lejlighedsstør-  
relser, udstyrsstandard, priser o.s.v.

Det har også været drøftet, om Hovedstadsrådets  
lån burde ydes direkte til Boligselskabernes Lands-  
byggefond, eller om det burde ydes som en slags re-  
fusion til vedkommende kommune, der har besluttet  
at yde lån i medfør af § 40, stk. 2, og som således  
ville komme til at stå i forskud med lånets udbeta-  
ling. Man har ment at burde foretrække det direkte  
udlån til landsbyggefonden, bl.a. af hensyn til kom-  
munernes budgetlægning, men også for at muliggøre,  
at Hovedstadsrådets lån til Boligselskabernes Lands-  
byggefond eventuelt kan ydes som et årligt ramme-  
beløb efter samme retningslinier som anført om  
statslån under bemærkningerne til § 40.

Som en naturlig følge af den foreslåede adgang for  
Hovedstadsrådet til at deltage i det almennyttige  
nybyggeris finansiering synes det hensigtsmæssigt,  
at Hovedstadsrådet inddrages i forhandlinger med  
boligministeriet og Boligselskabernes Landsbygge-  
fond ved tilrettelæggelsen af byggeforetagenderne i  
hovedstadsområdet, jfr. bemærkningerne til kap.  
I og til § 51.

I henhold til 1.67, § 71, stk. 2, fordeles halvdelen  
af en hovedstadskommunes tab på garantiforplig-  
telser, som kommunen i medfør af nævnte lov har  
påtaget sig for lån med forhøjet lånegrænse, på de

øvrige kommuner i området efter nærmere i loven fastsatte grænser. Da sådanne garantier efter lovforslaget kun kan forventes ydet ganske undtagelsesvis, er en tilsvarende regel ikke optaget i lovforslaget.

*Til § 58.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 70, stk. 1.

*Til § 59.*

Ved finansiering med andre lån end lån i de godkendte realkreditinstitutter kan ydes støtte, såfremt de pågældende lånevilkår kan godkendes af boligministeren.

*Til kap. IX.*

*Støtte til opførelse af boliger for unge under uddannelse.*

*Gældende regler.*

A. Efter 1.67, kap VII, ydes støtte til tilvejebringelse af kollegier i form af rente- og afdragsfri statslån på 45 pct. af anskaffelsessummen og med en løbetid op til 45 år. Endvidere ydes et tilskud til kollegieværelsernes montering og møblering. Endelig har der siden 1971 været mulighed for inden for en årlig tilsagnsramme på 1.000 lejemaal at yde statstilskud til uddannelsessøgende, der bebor enkeltværelser i det almennyttige byggeri.

Med støtte i de særlige kollegieregler, der blev indført ved lov nr. 250 af 7. juni 1963, lov nr. 238 af 8. juni 1966 med senere ændringer samt lov om boligbyggeri, er der indtil nu opført kollegier med ialt ca. 20.000 værelsesenheder, der fordeler sig med ca. 10.500 enheder i hovedstadsområdet, ca. 3.500 i Århus-området og ca. 6.000 enheder i det øvrige land. Derudover er der ca. 5.000 værelsesenheder i andre kollegier.

*De statsstøttede kollegiers situation.*

B. Medens kollegiebyggeriet og udlejningen af kollegier i 1960'erne forløb relativt problemfrit, er der i begyndelsen af 1970'erne opstået voksende vanskeligheder med udlejningen navnlig af de helt nye kollegier. Disse vanskeligheder må i første række — på samme måde som vanskelighederne inden for det almennyttige boligbyggeri — ses på baggrund af bl. a. stigningen i byggeomkostningerne og det almindelige renteniveau. De sidste 4-5 års renteutvikling har således i sig selv medført en husleje-forhøjelse på ca. 100 kr. månedligt for et kollegieværelse. Dette sammen med stigningen i driftsudgifterne især, herunder energipriserne, har medført, at lejen i de senest opførte kollegier er nået op på ca. 500-550 kr. månedligt pr. værelsesenhed

mod ca. 350 kr. månedligt i gennemsnit i slutningen af 1960-erne.

For at afbøde udlejningsvanskelighederne i de nyeste kollegier er gennemført forskellige foranstaltninger. Ifølge 1.67, § 82, stk. 5, kan vilkårene for statslån ydet til tilvejebringelse af kollegieboliger for unge under uddannelse ændres med 6 måneders varsel med henblik på udligning af lejen i kollegiebyggeri og andet byggeri for uddannelsessøgende. Med denne hjemmel er varslet en huslejeudligning i statsstøttede kollegier pr. 1. januar 1975, hvorved der ved bidrag fra ældre kollegier forventes opnået et årligt provenu på ca. 2 mill. kr. til nedbringelse af lejen i de dyrere kollegieboliger. Endvidere er med finansudvalgets tilslutning søgt gennemført en ordning, hvorefter der i finansårene 1974/75 - 1976/77 kan ydes midlertidige, ekstraordinære driftslån på ialt ca. 5,5 mill. kr. til kollegier, der er i særlige økonomiske vanskeligheder. Endelig er der til vedkommende kommuner og amtskommuner rettet opfordring om — som led i bestræbelserne for at tilvejebringe et rimeligt lejeniveau i kollegierne — at deltage i en støtte, i første række ved at give fritagelse for betaling af kommunale ejendomsskatter, således som det er hjemlet i §§ 8 og 20 i lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme.

*Den fremtidige tilvejebringelse af boliger til uddannelsessøgende.*

C. Den stedfundne udvikling har gjort det nødvendigt at overveje ændringer i den hidtidige boligpolitik for unge under uddannelse, således at boligerne kan holdes udlejet.

Udviklingen tyder på, at der ikke som hidtil i hovedsagen bør søges fremskaffet boliger i form af egentlige kollegier. Behovet for traditionelle kollegier synes blandt de unge at være vigende. Egentlige familieboliger, der eventuelt deles mellem flere uddannelsessøgende i form af klubværelser, synes i en række tilfælde at være foretrukket som boligform i stedet for boliger på kollegier. Årsagen hertil er bl. a. den høje husleje i de nyeste kollegier, hvor der er flest ledige boliger, men især synes den traditionelle kollegieform, der har karakter af kategoribygge — navnlig hvor der er tale om store kollegier — ofte at have svindende interesse hos de uddannelsessøgende, der også i højere grad end tidligere stifter familie med deraf følgende ændret boligbehov.

Behovene for boliger til uddannelsessøgende synes således at have ændret sig. De former, hvorunder sådanne boliger må tilvejebringes, må søges tilpasset hertil. Endvidere må byggeriet og støtten

hertil søges tilrettelagt således, at lejen kan afpasses efter de uddannelsessøgendes indtægtsforhold. Med de nuværende byggepriser og renteniveau for realkreditlån vil der efter den gældende støtteordning ikke kunne opføres kollegieværelser med en standard som i de senest opførte til en leje på under 625 kr. månedligt i Hovedstadsområdet og under ca. 585 kr. provinsen. Disse lejebeløb overstiger, hvad mange uddannelsessøgende vil eller kan betale, og det vil derfor være nødvendigt at gennemføre ændrede former for tilrettelæggelse, gennemførelse og støtte til sådanne boliger med henblik på at opnå en acceptabel leje.

#### *Indpasning af boliger for uddannelsessøgende i det almennyttige boligbyggeri.*

D. Reglerne om støtte til kollegier, der tidligere fandtes i en særlig lov, blev ved lov nr. 268 af 9. juni 1971 indføjet i lov om boligbyggeri. Synspunktet var, at boliger til uddannelsessøgende — bl. a. på baggrund af den stedsse længere uddannelsestid — i højere grad bør betragtes som led i den almindelige boligforsyning, således at man opnår en spredning af de uddannelsessøgende blandt de øvrige befolkningsgrupper. Desuden måtte der lægges øget vægt på de boligmuligheder, som uddannelsessøgende har, igennem indretningen af enkeltværelser til selvstændig udleje i det almennyttige byggeri. Lovens bestemmelse om statstilskud til sådanne enkeltværelser var udtryk for en understregning af dette synspunkt.

Integration af boliger for uddannelsessøgende i det almennyttige boligbyggeri forudsættes således at indebære flere fordele. Sådanne boliger vil forholdsvis let kunne indpasses i foreliggende projekter, og et antal boliger vil derfor kunne tilvejebringes ret hurtigt. Integrationen vil betyde bedre kontakt mellem de uddannelsessøgende og andre befolkningsgrupper, som de uddannelsessøgende efter uddannelsen skal leve iblandt. Ved indplaceringen får de unge mulighed for at benytte alle de kollektive anlæg, der normalt vil være til stede i en større boligbebyggelse, i første række f. eks. vuggestuer og børnehaver, som det har været vanskeligt at få etableret i forbindelse med de selvstændige kollegiebebyggelser, men også muligheden for at anvende fællesvaskeri, fritidshjem, legepladser m. v. opnås lettere på denne måde. I det almennyttige byggeri vil der være større mulighed for de unge for at kunne få en bolig i nærheden af forældrenes bopæl. Det vil være lettere for de uddannelsessøgende at kunne få bolig i boligselskabet, når f. eks. deres uddannelse er afsluttet, eller de får behov for en større lejlighed. Ved svingninger i befolkningsgrup-

perne er en integreret bolig mere fleksibel i sine anvendelsesmuligheder for flere grupper.

Den nævnte adgang til efter 1.67, § 54, stk. 2, inden for en årlig tilsagnsramme på 1.000 lejemaal at yde statstilskud til uddannelsessøgende, der beboder enkelte værelser i det almennyttige byggeri, har ikke hidtil været udnyttet. Efter reglerne skal tilskudet fastsættes således, at udgiften til værelsesleje svarer til lejen for tilsvarende værelser, opført med de traditionelle kollegielån.

Selv om bestemmelsen ikke er blevet udnyttet, er det ikke ensbetydende med, at der ikke er tilvejebragt boliger for unge under uddannelse i det almennyttige boligbyggeri. F. eks. er der i kalenderårene 1972 og 1973 givet tilsagn om statsstøtte til almennyttigt boligbyggeri med ialt ca. 1.200 enkeltværelser, henholdsvis ca. 850 i hovedstadsområdet og ca. 350 i det øvrige land. Udlejning af disse boliger sker for en meget stor dels vedkommende gennem landsforeningen „Ungbo“, der er repræsenteret i Boligselskabernes Landsforening og lejer og administrerer ca. 2.500 værelser overvejende i hovedstadsområdet. Værelserne videreudlejes til unge under uddannelse (ca. 90 pct.) og unge med særlige sociale behov. Lejen for enkeltværelser varierer fra ca. 300 kr. månedligt til ca. 425 kr. månedligt (incl. bl. a. lys og varme). Der er ikke ansøgt om driftstilskud efter boliglovens § 54, stk. 2, til disse værelser, men selv om nogle af disse måtte opfylde de tekniske betingelser for kollegiestøtte med hensyn til størrelse, indretning og fællesrum, har der næppe været grundlag for ydelse af en sådan støtte under hensyn til lejeniveauet i værelserne.

#### *Den fremtidige støtte til boliger for uddannelsessøgende.*

E. Ved overvejelserne om den fremtidige offentlige støtte til tilvejebringelse af boliger for unge under uddannelse må tages udgangspunkt i, dels hvorledes støtten bør tilrettelægges, og dels hvilke boligformer der bør sigtes imod.

##### *1. Støtteformen.*

Indpasningen af boliger for unge under uddannelse i det almennyttige byggeri gør det nærliggende at tilstræbe en støtteform, der i princippet svarer til den støtte, der ydes til de øvrige boliger i byggeriet. Forslaget går derfor ud på, at finansieringen af boliger for uddannelsessøgende skal tilrettelægges med indskud af en grundkapital på 26 pct. af anskaffelsesudgifterne på samme måde som finansieringen af nyt almennyttigt boligbyggeri, og lånene til denne grundkapital skal være rente- og afdragsfri efter samme regler som grundkapitalen i almennyttigt byggeri. Støtte til boliger for unge under uddannelse

har ikke hidtil været betragtet som en opgave for Boligselskabernes Landsbyggefond. Det foreslås derfor, at statens andel i den grundkapital, der skal sættes ind for disse boliger, forhøjes med en anpart svarende til landsbyggefondens 8 pct. Da endvidere de uddannelsessøgende næppe i almindelighed vil have mulighed for at betale beboerindskud som i det øvrige almennyttige boligbyggeri, foreslås statens anpart yderligere forhøjet med beløb svarende hertil, således at staten i disse boliger af den samlede grundkapital udlåner ialt 21 pct. af ejendommens værdi. Derimod forudsættes kommunens andel også for disse boliger at udgøre et lån på 5 pct. af værdien.

Herudover foreslås det, at der — som hidtil — ydes et beløb til boligernes møblering og montering, dog efter forslaget af administrative grunde som statslån imod nu som tilskud. Endvidere foreslås ydet rentesikring og statsgaranti efter tilsvarende regler som for det almennyttige boligbyggeri.

## 2. Boligernes karakter, leje og standard.

Den leje, der må fastsættes for at sikre en forsvarlig drift af boligerne for unge under uddannelse, afhænger af byggeudgifterne og den støtte, der ydes til finansieringen og driften. Byggeudgifternes størrelse afhænger i høj grad af, hvilke standardkrav der stilles til sådanne boliger.

Efter de gældende regler om statsstøtte til kollegiebyggeri gælder der en række minimumskrav til kollegieboliger. Kravene er ikke direkte indeholdt i 1.67, der blot fastsætter, at byggeriet skal tilstræbes udformet tilfredsstillende, og at det ikke må have luksuspreg, men være udstyret med almindelige moderne bekvemmeligheder. På baggrund heraf er kravene fastsat administrativt som betingelse for statsstøtte, senest i cirkulære om statsstøtte til kollegiebyggeri af 6. september 1972. Disse krav er et resultat af en udvikling, der — på samme måde som tilfældet har været inden for det almennyttige byggeri — har sigtet mod en stadigt øget standard. Efter kravene skal enkeltværelser, herunder også enkeltværelser i det almennyttige byggeri, have et nettoareal på mindst 12 m<sup>2</sup>, og til hvert værelse skal være eget toilet med håndvask og bad på mindst 2,5 m<sup>2</sup> netto og forstue med garderobeskabe på mindst 3 m<sup>2</sup> netto. Der regnes med fælles spisekøkken for ca. 15 værelser, hvis der ikke indrettes kogeniche i de enkelte værelser. Lejligheder i kollegier kan indeholde 1 værelse og 1 kammer (1½ kollegieenhed) for ægtepar og samboende uden børn, 1 værelse og 2 kamre (2 kollegieenheder) for ægtepar eller samboende med 1 barn, 2 værelser og 1 kammer (2½ kollegieenhed) for ægtepar eller samboende med flere børn. I forbindelse med lejlighederne kan indrettes

vaskerum, omfattende 2 vaskemaskiner, en tørretumbler og en centrifuge pr. 100 beboere samt depot. For kollegierne gælder dog, at det samlede bruttoetageareal pr. værelsenhed incl. eventuelle fællesrum ikke må overstige 28 m<sup>2</sup>.

Som nedenfor anført vil begyndelseslejen for 1 værelse med støtte efter den nu foreslåede ordning og med samme anlægsudgift som de kollegieværelser, hvor lejen ovenfor er angivet til 585-625 kr. månedligt, blive ca. 570 kr. månedligt. Er værelset indrettet med kogeniche, således at der kan opnås boligsikring, kan lejen derved nedbringes yderligere. En leje på 570 kr. månedligt er nok i overkanten af, hvad der i øjeblikket vil være mulighed for at udleje kollegieværelserne til.

Da udlejningsvanskelighederne i det almennyttige byggeri viste sig i 1971, blev der åbnet mulighed for en driftslåneordning for byggerier med sådanne vanskeligheder, ligesom der nu bliver tale om en sådan ordning for kollegierne, men samtidig blev der også gennemført øget støtte til nyt almennyttigt byggeri i form af lavere basisrente for rentesikringen og højere lånegrænse for de statsgaranterede lån. Endvidere blev der gennemført et udgiftsrammesystem med henblik på at sikre, at anskaffelsessummerne i de nye byggerier blev holdt nede på et sådant niveau, at lejen, som er en funktion af anskaffelsessummen, skulle kunne bæres af boligsøgende med almindelige arbejdsindkomster. Disse regler blev gennemført ved boligministeriets cirkulære af 14. december 1972 om offentlig støtte til opførelse af almennyttigt og privat boligbyggeri til udleje, hvor der samtidig skete en slækkelse af kravene til boligernes standard, specielt hvad størrelse angår, men også i visse andre henseender. Nyordningen for finansieringen af det almennyttige byggeri tager sigte på yderligere at nedbringe finansieringsudgifterne og dermed nedbringe lejen, men ordningen forudsætter, at reglerne om udgiftsrammer og standardkrav, bl. a. med hensyn til lejlighedsstørrelserne, fastholdes.

På denne baggrund har det været nærliggende også for kollegiebyggeriet med statsstøtte at overveje, om det ikke ville være rimeligt at slække noget på de ret strenge standardkrav for derigennem at nedbringe lejen. I det almennyttige boligbyggeri er spørgsmålet om standardbegrænsninger af hensyn til nedbringelse af udgifterne i princippet — bortset fra lejlighedsstørrelsen — overladt til selskaberne, blot byggeriets anskaffelsessum holdes inden for udgiftsrammerne.

Lignende retningslinier forudsættes gennemført for boliger for uddannelsessøgende, som opføres med støtte efter lovforslagets regler, ved at fastsætte udgiftsrammer for anskaffelsessummen pr. værelses-

enhed på basis af en månedlig leje pr. enhed på f. eks. 450 kr. Inden for udgiftsrammen overlades til selskaberne selv at finde frem til, hvor høj standarden kan blive inden for disse rammer, herunder også med hensyn til individuelle eller fælles faciliteter, for så vidt angår toilet, bad, kogemuligheder m. v.

Når boligene for uddannelsessøgende fremtidig i det væsentlige skal søges integreret i det almennyttige byggeri, må det være rigtigt også at sigte imod samme standard i alle enkeltværelser til udleje i det almennyttige boligbyggeri. Fastholdes de gældende mindstekrav til kollegieværelserne, må det forudses, at standarden i enkeltværelser, der ikke indrettes til uddannelsessøgende, vil blive søgt hævet til samme niveau som kollegieboligerne. Det forekommer i hvert fald vanskeligt at begrunde, hvorfor unge, der ikke er under uddannelse, skal have ringere boligforhold end unge, der er under uddannelse.

### 3. Lejligheder eller værelser.

Som nævnt er kollegieboliger i stigende grad blevet indrettet som lejligheder — d.v.s. værelser med køkken — ligesom antallet af lejligheder til ægtepar eller samboende uden børn og til ægtepar og samboende med børn er blevet øget.

Meningen med indpasning af boliger for unge under uddannelse i det almennyttige byggeri er, at de uddannelsessøgende skal bo sammen med andre befolkningsgrupper. Konsekvensen heraf må naturligt være, at de kun skal have særlig boligstøtte, hvis det er nødvendigt for at sætte dem i stand til at bo i det almennyttige byggeri. I de senest gennemførte ændringer i boligsikringsloven er der åbnet mulighed for boligsikring efter reglerne om pensionister til andre husstande, såfremt de har et eller flere børn, og kommunalbestyrelsen skønner, at de efter deres økonomiske og personlige forhold har et tilsvarende behov for støtte. Uddannelsessøgende med børn vil efter disse regler have mulighed for boligsikring på op til 60 pct. af lejen, alt efter husstandsindkomsten. Hermed er der mulighed for uddannelsessøgende med en sådan familiestatus for at bo i almindelige familielejligheder i det almennyttige byggeri.

Integrerede lejligheder for unge under uddannelse vil efter den foreslåede ordning i princippet få samme støtte til nedbringelse af boligudgiften — det gælder såvel de rentefri lån som rentesikring og boligsikring — og den eneste forskel mellem den almindelige almennyttige lejlighed og lejligheden for uddannelsessøgende vil efter den foreslåede ordning blive, at der skal betales indskud på 3 pct. i den almennyttige lejlighed, men ikke i lejligheden for uddannelsessøgende. Hvis den uddannelsessøgendes forhold imidlertid — og det vil være det normale —

ligger inden for de grænser, som giver ret til lån af offentlige midler til boligindskud efter lovforslagets kap. XI, vil hans mulighed for at flytte ind i almennyttigt boligbyggeri i virkeligheden være den samme som i en særlig lejlighed for unge under uddannelse. Det forekommer derfor nærliggende at begrænse det integrerede byggeri for unge under uddannelse og dermed en særlig støtteform herfor til enkeltværelser med tilhørende fællesanlæg.

Selv om boliger for unge under uddannelse fremtidig i videst muligt omfang — ud fra de anførte synspunkter — søges indpasset i det almennyttige boligbyggeri, vil der dog fortsat sikkert være et vist behov for at kunne opføre traditionelle kollegier.

Dette gælder f. eks. i mindre byer, gerne i forbindelse med et enkelt større uddannelsessted, typisk et seminarium, eller i et vist omfang i forbindelse med de store uddannelsescentre.

Hertil kommer de tilfælde, hvor boliger for unge under uddannelse rent praktisk ikke kan indpasses i det almennyttige byggeri, f. eks. fordi der ikke er behov for opførelse af sådant byggeri på stedet.

Hvor der således kan blive tale om opførelse af *selvstændige kollegier*, vil der nok være behov for lejligheder i et vist omfang, men også i disse tilfælde forudsættes — bl.a. for at få en tilstrækkelig lav boligudgift — i første række indrettet værelser, hvis anskaffelsessum holdes inden for bestemte udgiftsrammer, selv om dette kun kan ske ved at give værelserne fælles faciliteter. Kun en mindre andel — f. eks. højst en femtedel af kollegieenhederne — forudsættes i sådanne tilfælde indrettet som egentlige kollegielejligheder.

Flere af de kollegier, der er opført i de seneste år, omfatter et betydeligt antal værelsesenheder. De store samlede kollegiebebyggelser er ikke særlig godt stemmende med synspunkterne om at lade de uddannelsessøgende bo blandt andre befolkningsgrupper. Disse kollegier bliver let ghettoer og er ofte uhyre sårbare i økonomisk henseende. Også kollegiernes beliggenhed spiller en rolle.

Der bør nok sigtes imod, at det enkelte kollegium normalt højst kommer til at omfatte 100 boliger.

### Overgangsordning.

F. Der foreligger i boligministeriet mere eller mindre gennemarbejdede projekter med ansøgning om statsstøtte efter den gældende ordning til ialt ca. 4.900 kollegieværelsesenheder, fordelt med ca. 2.700 enheder i hovedstadsområdet, ca. 550 enheder i Århusområdet og ca. 1.650 i det øvrige land.

Der foretages for tiden i boligministeriet en sortering og prioritering af de foreliggende kollegieprojekter med henblik på en konstatering af, hvilke

projekter der — bl.a. ud fra risikoen for udlejningsvanskeligheder — eventuelt bør opgives, og om dette kan medføre tab for statskassen af ydede forskudslån m. v. Det undersøges endvidere, hvilke projekter der bør nyde fremme i de følgende år. Der tænkes her navnlig på projekter på steder, hvor der ikke bygges almennyttigt byggeri i videre omfang, men også f. eks. i hovedstadsområdet og i de større bycentre, hvor der skønnes et vist behov for denne boligform.

#### *Til § 60.*

Bestemmelsen åbner mulighed for både at yde støtte til boliger integreret i det almennyttige byggeri og til egentlige, traditionelle kollegieboliger. Af de almindelige bemærkninger til kapitlet fremgår, at hovedvægten bør lægges på integrerede boliger, jfr. også § 65, stk. 1. Der bør sigtes mod en fordeling af boligerne med  $\frac{4}{5}$  som integrerede og  $\frac{1}{5}$  i kollegier.

Boliger for uddannelsessøgende med statsstøtte forudsættes normalt tilvejebragt ved nybyggeri, men i særlige tilfælde, f. eks. hvor særligt egnede ejendomme i nærheden af uddannelsesinstitutioner kan erhverves til formålet, foreslås der åbnet mulighed for også at yde støtte til sådanne boliger.

En ramme på 1.500 værelsesenheder årligt svarer til det antal værelsesenheder, der ville kunne opnås i kollegier med de seneste bevillinger på ca. 85 mill. kr. årligt.

#### *Til §§ 61-63.*

Den foreslåede støtteordning svarer i princippet til ordningen for almennyttigt byggeri, dog at staten foruden 10 pct. udlåner 8 pct. svarende til landsbyggefondens andel i det almennyttige byggeri og 3 pct. svarende til beboerindskuddet.

Med denne ordning vil der efter et groft skøn — ud fra de nuværende pris- og standardforhold inden for kollegiebyggeriet — kunne opnås en begyndelseleje, der for en „kollegieenhed“ udgør 570 kr. månedligt i landsgennemsnit incl. de sædvanlige kollegieydelse i form af el, varme o. lign. Herudover vil der kunne opnås boligsikring i lejligheder, men ikke i enkeltværelser uden selvstændigt køkken eller kogeniche.

Det nævnte lejeløb er lavere end efter den gældende støtteordning, men antagelig i overkanten af, hvad de uddannelsessøgende er indstillet på at betale, jfr. bemærkningerne foran under E. 2. Yderligere nedbringelse må derfor — som anført det nævnte sted — søges gennemført gennem skærpede retningslinier for godkendelse af anskaffelsessummen for nyt kollegiebyggeri i forbindelse med lempelse i de hidtil fastsatte standardkrav.

I lighed med den hidtidige ordning foreslås ydet støtte til boligernes montering og møblering. Denne støtte, der hidtil har været ydet som tilskud, foreslås nu bl. a. af administrative grunde ydet som lån. Det maksimale tilskud efter den hidtidige ordning udgjorde pr. 1. juli 1974 3.860 kr. pr. værelsesenhed, men der er siden 1972 rent faktisk kun ydet et tilskud på 70 pct. af det maksimale, svarende til ca. 2.700 kr. pr. 1. juli 1974. Dette beløb foreslås opretholdt og iøvrigt som hidtil beregnet i forhold til byggeomkostningsindekset for montagebyggeri.

Det er tanken — som led i bestræbelserne for at begrænse udgifterne — at søge fastsat retningslinier for udbetaling helt eller delvis allerede i forbindelse med grundkøbet og byggeriets projektering og udførelse. Denne ordning svarer i princippet til lovforslagets § 31 om landsbyggefondens udlån bortset fra, at der i § 63 åbnes adgang til også at udbetale lån i forbindelse med grundkøb. Denne adgang sigter til grundkøb til egentligt kollegiebyggeri og svarer til den hidtidige ordning for sådant byggeri. Begrundelsen herfor er, at der ved kollegiebyggeri sjældent vil være nogen egenkapital til stede, og at man derfor ved at yde et rentefrit grundkøbslån sparer kollegieinstitutionen for at låne andetsteds med deraf følgende højere anskaffelsessum og husleje. Som i det almennyttige boligbyggeri kommer lånet til grundkøb og projektering m. v., i det omfang midlerne strækker, til at fungere som byggelån med deraf følgende besparelse i byggelånsrenter.

Der forudsættes udarbejdet nærmere retningslinier for lånenes udbetaling i rater. Det vil være et vilkår, at statskassen får behørig pantsikkerhed i ejendommen.

Lånene vil blive udbetalt kontant til pari.

Bestemmelsen i § 63, stk. 2, om, at udbetaling af statslån kan betinges af, at en forholdsmæssig del af kommunens lån er udbetalt, svarer i princippet til bestemmelsen i § 41, stk. 2, for så vidt angår statens og kommunernes indbetaling af lån til landsbyggefonden.

#### *Til § 64.*

Bestemmelsen i stk. 1 svarer i princippet til § 32 om landsbyggefondens udlån.

I stk. 2 er åbnet mulighed for, at boligministeren kan fastsætte særlige retningslinier for forrentning og afdrag af statslånet, såfremt boligerne udlejes til andre end unge under uddannelse. Byggeri af boliger for unge under uddannelse vil blive tilrettelagt med hensyntagen til det forventede behov i det pågældende område for sådanne boliger sammenholdt med udlejningssituationen i allerede opførte boliger, jfr. lovforslagets § 60, stk. 2. Imidlertid kan det ikke udelukkes, at der f. eks. som følge af svig-



tende tilgang til en uddannelsesinstitution eller flytning af en sådan kan blive tale om udleje af de pågældende boliger til andre end unge under uddannelse. Såfremt sådanne situationer skulle opstå i ikke uvæsentligt omfang og vise sig at være af mere varig karakter, vil boligministeriet udarbejde nærmere retningslinier for forrentning og afdrag af statslånet med deraf følgende højere leje for de pågældende boliger. Det forudsættes, at der vil være en tilsvarende adgang til at forrente og tilbagebetale kommunens lån.

#### *Til § 65.*

Om integrationen af boliger for unge under uddannelse i det almennyttige boligbyggeri henvises til de almindelige bemærkninger til dette kapitel. Efter bestemmelsens stk. 2 åbnes der adgang til indbetaling af statens og kommunernes lån til landsbyggefonden med henblik på videre udlån til bygherren. Denne bestemmelse tager sigte på de integrerede boliger i det almennyttige byggeri, hvor det af praktiske grunde vil være hensigtsmæssigt, at lånene til byggeriet udbetales under ét fra landsbyggefonden. Boligministeren kan fastsætte nærmere retningslinier herfor.

#### *Til § 66.*

Bestemmelsen i stk. 1 svarer til den gældende ordning. Der henvises til bemærkningerne til §§ 7 og 8.

Også bestemmelsen i stk. 2 om adgangen til at bringe lejemålet til ophør svarer i princippet til den nugældende ordning, der dog ikke har været lovfæstet.

#### *Til § 67.*

Kollegierådet blev nedsat i juli 1970. Rådet består foruden af formanden, der er udpeget af boligministeren, af 16 medlemmer, der repræsenterer kommunerne, boligselskaberne, uddannelsesinstitutionerne samt en lang række af de uddannelsessøgendes organisationer. Herudover er 2 embedsmænd fra henholdsvis boligministeriet og undervisningsministeriet tilforordnede rådet.

Ifølge kollegierådets kommissorium er rådet rådgivende for boligministeren i kollegiespørgsmål. Det kan udtale sig om prioriteringen og fordelingen af kollegiebyggeriet inden for de i investeringsplanerne fastlagte rammer og iøvrigt drøfte og fremkomme med forslag vedrørende kollegiernes indretning og udstyr samt spørgsmål om vedtægter og spørgsmål om boligbehovet i de forskellige uddannelsesområder. Kollegierådet har endvidere haft til opgave at fremme lokale initiativer i form af oprettelse af nye kollegieselskaber samt af regionale indstillingsudvalg.

Rådets kommissorium og eventuelt også dets sammensætning vil blive taget op til overvejelse i forbindelse med gennemførelse af en ændret støtteordning til boliger for unge under uddannelse. Rådets opgaver må således tilpasses en ordning, der i hovedsagen bygger på integrering af disse boliger i det almennyttige boligbyggeri.

#### *Til § 68.*

Bestemmelsen svarer til den nugældende lovs § 57, stk. 2, bortset fra, at regionale indstillingsudvalg nu nedsættes efter boligministerens nærmere bestemmelse. Herved opnås, at der ikke nødvendigvis skal nedsættes sådanne udvalg for hele landet. Der synes — navnlig i områder, hvor der kun er enkelte kollegier — ikke at være behov for nedsættelsen af indstillingsudvalg.

I boligministeriets bekendtgørelse nr. 98 af 16. februar 1973 om indstilling til kollegieboliger og den dertil hørende vejledning af samme dato er fastsat nærmere regler for indstillingsudvalgenes områder, nedsættelse og virksomhed.

Der er indtil nu nedsat indstillingsudvalg for hovedstadsområdet (København, Frederiksborg og Roskilde amter samt Københavns og Frederiksborg kommuner), Århus-området (Århus kommune), Aalborg-området (Aalborg kommune) samt for Fyns amt. Nedsættelse af enkelte, yderligere indstillingsudvalg for mindre, geografiske områder er under forberedelse.

Alle indstillingsudvalgene består udelukkende af repræsentanter for de uddannelsessøgendes organisationer. Under de forhandlinger, der har fundet sted med repræsentanter for kommunerne om bl. a. kommunernes medvirken til fremskaffelse af grundkapital til fremtidigt byggeri for uddannelsessøgende, har været rejst spørgsmålet om kommunal indflydelse i indstillingsudvalgenes arbejde. Dette spørgsmålet vil blive taget op til overvejelse, når kollegierådet har haft lejlighed til at udtale sig.

Udvalgene foretager indstilling til kollegieboliger efter en række indstillingskriterier, der stort set er ens for alle udvalgene, og som tager hensyn til ansøgernes aktuelle boligsituation samt sociale og økonomiske forhold.

Indstillingsudvalgenes virksomhed omfatter umiddelbart de kollegier, hvis vedtægter indeholder en særlig bestemmelse herom. Dette gælder kollegieinstitutioner, hvis vedtægter er godkendt fra 1969 og fremefter. Boligministeriet har optaget forhandling med de kollegier, der ikke umiddelbart falder ind under ordningen, og som er beliggende inden for et område, hvor der er etableret indstillingsudvalg, med henblik på at søge disse kollegier tilsluttet den

fælles indstillingsordning, således at der i videst muligt omfang kan opnås en ensartet indstillingsprocedure for de statsstøttede kollegier.

Til dækning af udgifterne ved indstillingsarbejdet er udvalgene berettiget til hos de tilknyttede kollegier at opkræve et gebyr, der ikke uden boligministeriets godkendelse kan overstige  $\frac{1}{2}$  pct. af kollegiets lejeindtægt.

#### Til § 69.

Bestemmelsen i stk. 1 sigter navnlig til de uddannelsessøgendes medindflydelse på planlægningen og udformningen af integrerede boliger i det almennyttige byggeri. Spørgsmålet om tilrettelæggelsen af den i den gældende lovs § 54, stk. 2, forudsatte integrering af enkeltværelser i det almennyttige byggeri har været overvejet i kollegierådet. Der er endvidere indledt forhandlinger imellem de uddannelsessøgendes organisationer og Boligselskabernes Landsforening med henblik herpå. Disse forhandlinger og overvejelserne i kollegierådet forudsættes fortsat med henblik på den nye finansierungsordning, og det er tanken efter indstilling fra kollegierådet at udarbejde nærmere retningslinier for de uddannelsessøgendes medindflydelse.

Bestemmelsen i stk. 2 svarer til den nugældende lovs § 57. Den finder ifølge sagens natur kun anvendelse ved egentlige kollegier.

#### Til § 70.

Ved bestemmelsen stilles der i princippet de samme kvalitetsmæssige og økonomiske betingelser til boliger for unge under uddannelse som til det almennyttige boligbyggeri. Der henvises iøvrigt til bemærkningerne til § 52, stk. 1, og §§ 54-59.

#### Til § 71.

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 56. Bestemmelsen praktiseres således, at de pågældende kollegieinstitutioner i overensstemmelse med deres vedtægter hvert år indsender driftsregnskab for det forløbne regnskabsår samt budget med forslag om lejens størrelse for det følgende år til boligministeriets godkendelse.

#### Til § 72.

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 82, stk. 5. En huslejeudligning i de siden 1963 statsstøttede kollegier er varslet til ikrafttræden den 1. januar 1975. I boligministeriets bekendtgørelse af 18. september 1974 med tilhørende vejledning er fastsat nærmere bestemmelser for huslejeudligningens gennemførelse.

Udligningsordningen tager sit udgangspunkt i den

kendsgerning, at faldet i obligationskurserne har medført, at renteudgiften belaster de nyere kollegier forholdsmæssigt mere end de ældre kollegier, som er opført under et mere stabilt kursniveau. Der pålægges derfor de kollegier, som har haft relativt lave finansieringsudgifter og en deraf følgende lavere renteudgift, at yde bidrag til kollegier med en mindre gunstig finansiering.

Der er foreløbig fastsat en grænse på 80 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, således at alle kollegier, hvis årlige prioritetsydelse ligger under dette beløb, skal betale forskellen som udligningsbidrag. Således ligger prioritetsydelse på fra ca. 60 kr. pr. m<sup>2</sup> i de ældre kollegier op til omkring 150 kr. pr. m<sup>2</sup> i de nyeste kollegier. For at mildne følgerne af huslejeudligningen for de kollegier, der har den gunstigste finansiering, er der indført forskellige grænser for udligningsbidragens størrelse i form af et absolut maksimumsbeløb for lejens størrelse i de enkelte geografiske områder, et procentmaksimum, der sætter en 10 pct. lejestigning som overgrænse, og et absolut maksimum, der foreløbig sætter en lejeforhøjelse på 25 kr. om måneden pr. kollegieenhed som grænse for, hvad der skal betales.

Rent foreløbige beregninger synes at vise, at udligningsordningen på lidt længere sigt vil kunne indbringe et årligt provenu på omkring 2 mill. kr. Dette provenu påtænkes anvendt til nedbringelse af lejen i de dyreste kollegier, navnlig sådanne, som er blevet finansieret under et lavt kursniveau. Kollegieordningen forventes dog ikke i sig selv at kunne løse de vanskelige stillede kollegiers økonomiske problemer. Der henvises til det herom anførte i de almindelige bemærkninger til kapitel IX.

#### Til kap. X.

##### *Sociale institutioner m. v.*

##### *I. De gældende regler.*

##### *A. Boligbyggerilovens kap. VI.*

1. Ifølge I.67, § 45, stk. 1, kan ydes offentlig støtte til opførelse m. v. af:

1<sup>o</sup> Samlingslokaler for ungdommen såvel til undervisning som til udøvelse af anden fritidsvirksomhed.

2<sup>o</sup> Fritids- og forsamlingslokaler med almindelige formål samt soldater- og sømandshjem.

3<sup>o</sup> Daginstitutioner og børne- og ungdomshjem, som er tilskudsberettigede i henhold til lov om børne- og ungdomsforsorg.

4<sup>o</sup> Boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt andre hjem med sociale formål, herunder pri-

## F. t. l. om boligbyggeri.

vate plejehjem for personer, der ikke opfylder betingelserne for optagelse i folkepensionistboliger og alderdomshjem.

5<sup>o</sup> Andre sociale eller kulturelle institutioner end de ovenfor nævnte.

2. Til de nævnte byggerier kan ydes særlig *finansieringsstøtte* efter boligbyggerilovens regler sammenholdt med reglerne i realkreditloven (lovbekendtgørelse nr. 386 af 15. juni 1973 om realkreditinstitutter).

a. Ifølge *realkreditlovens* § 10, stk. 2, kan lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje samt til private udlejningsejendomme til helårsbeboelse ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Ifølge lovens § 10, stk. 3, kan lån til opførelse af andre ejendomme til helårsbeboelse (herunder almennyttigt boligbyggeri) samt til en række nærmere angivne institutioner ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Som noget særligt inden for realkrediten gælder imidlertid, at denne sidste lånegrænse kan forhøjes, når lånet foruden ved panteret tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed. For almennyttigt boligbyggeri kan lånegrænsen i så fald forhøjes til 95 pct. (i særlige tilfælde op til 97 pct.). For institutionsbyggeri kan lånegrænsen forhøjes til 90 pct., hvis bygherren er et selskab eller en selvejende institution, og ellers til 80 pct.

b. Hjemlen til den således forudsatte garantitilladelse er indeholdt i *boligbyggeriloven* — 1.67. Ifølge denne lovs §§ 45-46 kan ydes statsgaranti mod delvis kommunal regaranti (§ 76) i lånegrænseintervallet 65-90 pct., når bygherren er en almennyttig institution, og 65-80 pct. ved privat byggeri. Ifølge lovens § 43 kan endvidere kommunerne med tilsynsmyndighedens samtykke yde samme garanti.

3. Til de nævnte byggerier, bortset fra de under pkt. 1, 3<sup>o</sup>, nævnte, kan staten endvidere ifølge 1.67, § 49, yde *driftsstøtte* i form af rentesikring.

4. Hvor der er tale om betaling af *beboerindskud*, kan der ydes *lån* til betaling af sådant indskud efter reglerne i 1.67, kap. XIII. Sådanne lån ydes af kommunerne, men staten stiller 2/3 af udlånsmidlerne til rådighed for kommunerne.

5. Endelig er der i 1.67, kap. VI, adgang til at yde *statslån* i særlige tilfælde:

a. Såfremt institutionsbyggeri ikke kan tilvejebringes i tilstrækkeligt omfang ved anden belåning, herunder med statsgaranti (§ 47).

b. Til opførelse af bebyggelser, der fortrinsvis skal stå til rådighed for enlige boligøgende, der tilflytter området med henblik på beskæftigelse (§ 50).

*B. Gældende praksis.*

En væsentlig del af institutionsbyggeriet er omfattet også af anden lovgivning om offentlig støtte, og efter gældende praksis ydes derfor ikke støtte efter boligbyggeriloven i det omfang, dette er hjemlet i loven.

1. Ifølge 1.67, § 45, stk. 4, kan boligministeren fastsætte nærmere retningslinier til afgrænsning af, hvilket byggeri der kan opnå finansieringsstøtte i form af offentlig garanti for prioritetslån. Denne bestemmelse blev indsat i forbindelse med realkreditreformen af 1970, som også bl. a. tog sigte på at begrænse navnlig kommunernes og kommunale institutioners adgang til at optage realkreditlån. Formålet var at øge kommunernes selvfinansieringsgrad og samtidig hermed aflaste obligationsmarkedet.

En afgrænsning efter 1.67, § 45, stk. 4, er sket ved *bekendtgørelse nr. 31 af 26. januar 1971* om garanti for lån til almennyttigt institutionsbyggeri. Efter denne bekendtgørelse kan stats- eller kommunegaranti i henhold til 1.67, §§ 43 og 45, kun ydes for lån i ejendomme, der skal anvendes til:

1<sup>o</sup> Undervisnings- og mødelokaler for medlemmer af en almennyttig institution. Garanti for lån kan dog ikke ydes i ejendomme eller dele heraf, der udelukkende eller i det væsentlige er bestemt til idrætsudøvelse.

2<sup>o</sup> Daginstitutioner, som er tilskudsberettigede i henhold til lov om børne- og ungdomsforbrug.

3<sup>o</sup> Dagcentre for pensionister og handicappede.

4<sup>o</sup> Soldater- og sømandshjem.

5<sup>o</sup> Optagelseshjem m. v. under institutioner, der er godkendt til at føre tilsyn med betinget domfældte m. v.

6<sup>o</sup> Museer.

7<sup>o</sup> Plejehjem.

8<sup>o</sup> Lejligheder, der forbeholdes gamle, syge og svagelige, og som med hensyn til udstyr og størrelse er i overensstemmelse med bestemmelserne om pensionistboliger, jfr. lov om boligsikring.

9<sup>o</sup> Andre boligformål for vanskeligt stillede persongrupper end dem, der er nævnt under 7<sup>o</sup> og 8<sup>o</sup>.

I forhold til lovens ordlyd indeholder bekendtgørelsen således den begrænsning, at der *ikke* kan ydes *stats- eller kommunegaranti* til *børne- og ungdomshjem*, og til *samlingslokaler for ungdommen* kan sådanne garanti kun ydes i begrænset omfang. Omvendt er nogle enkelte *mere konkret betonedede* ejendomsgrupper *inddraget* under adgangen til stats- eller kommunegaranti.

2. I forbindelse med de ændringer af boligbyggeriloven, der blev gennemført ved lov nr. 274 af 9. juni 1970, blev det med henblik på en forenklet sagsbehandling besluttet at henlægge spørgsmålet om

godkendelse af projekter til *børne- og ungdomsfor-  
sørgens daginstitutioner* fra boligministeriet til kommu-  
nerne. I konsekvens heraf blev det endvidere be-  
stemt, at der *ikke* kan ydes *statsgaranti*, men alene  
kommunegaranti for lån til sådanne institutioner  
(jfr. boligministeriets cirkulære af 17. februar 1971  
om offentlig støtte til byggeri for sociale og kultu-  
relle institutioner).

Dette gælder dog ikke daginstitutioner, der opfø-  
res i forbindelse med boligbyggeri med statsstøtte  
efter lovens kap. V. Til sådanne institutioner kan  
ydes statsgaranti i forbindelse med garantien til bo-  
ligerne (boligministeriets cirkulære af 14. december  
1972 om offentlig støtte til opførelse af almennyt-  
tigt og privat boligbyggeri til udleje m. v. pkt. 8).  
Som nævnt ovenfor er der ikke i loven hjemmel  
til at yde rentesikring til daginstitutioner.

3. Efter indstilling fra et under socialministeriet  
nedsat udvalg blev det med virkning fra 1. april 1973  
besluttet at foretage en decentralisering af godken-  
delsesproceduren for projekter til *plejehjem og dag-  
centre*. Som en konsekvens heraf blev det samtidig  
bestemt, at der *ikke* kan ydes *statsstøtte* (garanti og  
rentesikring) til disse institutioner. Offentlig støtte  
efter boligbyggeriloven kan herefter alene ydes som  
*kommunegaranti* for lån til institutionerne (boligmi-  
nisteriets cirkulære af 21. marts 1973 om støtte i  
henhold til boligloven og omsorgsloven til pleje-  
hjem og dagcentre).

4. Til *kommunale pensionistboliger*, der i medfør af  
lov om boligsikring § 16 tilvejebringes i kommunale  
ejendomme eller ved kommunens lejemål i ejen-  
domme tilhørende almennyttige boligselskaber eller  
almennyttige institutioner, bliver *ikke* ydet *statsstøtte*  
(garanti og rentesikring), men der kan alene ydes  
kommunegaranti for belåningen (boligministeriets  
cirkulære af 14. december 1972, pkt. 65).

Dette gælder dog ikke kommunale pensionistboli-  
ger, der tilvejebringes i almennyttigt nybyggeri med  
statsstøtte efter boligbyggerilovens kap. V. Til så-  
danne boliger kan ydes såvel statsgaranti som ren-  
tesikring, men deres antal må ikke overstige 10 pct.  
af det samlede lejlighedsantal (boligministeriets cir-  
kulære af 14. december 1972, pkt. 29).

5. Den subsidiære adgang til at yde statslån i  
medfør af boligbyggerilovens kap. VI har *ikke* været  
benyttet.

## II. Lovforslaget.

Som det fremgår af redegørelsen foran under I,  
frembyder de gældende regler om offentlig støtte til  
institutionsbyggeri et broget billede, og der er i  
mange tilfælde forskel på mulighederne for stats-  
støtte til finansiering og drift, alt efter om byggeriet

tilvejebringes af en kommune, eller det gennemføres  
af en institution, som aflaster kommunen på det  
omhandlede område.

På denne baggrund og i lys af de almindelige be-  
stræbelser for en mere hensigtsmæssig opgave- og  
byrdefordeling mellem stat og kommuner synes en  
almindelig *forenkling* af reglerne om offentlig støtte  
til institutionsbyggeri at trænge sig på. Hertil  
kommer, at en ændring af de gældende regler vil være  
en naturlig konsekvens *dels* af de foreslåede regler  
iøvrigt i dette lovforslag *dels* af de regler på det soci-  
ale område, der er gennemført ved lov af 19. juni  
1974 om social bistand.

1. Som tidligere nævnt er den maksimale låne-  
grænse i *lov om realkreditinstitutter* 80 pct. for den  
overvejende del af boligbyggeriet, medens den for  
det almennyttige boligbyggeri samt for visse insti-  
tutionsbyggerier er 75 pct. Denne lånegrænse kan  
dog forhøjes, såfremt lånet foruden ved panteret  
tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller  
anden uomtvistelig god sikkerhed.

En sådan adgang til forhøjelse af belåningen mod  
supplerende sikkerhedsstillelse er for så vidt et  
fremmedelement inden for realkrediten, der er  
baseret på ejendommenes panteværdi i handel og  
vandel. Adgangen til supplerende sikkerhed kan  
føres tilbage til overgangen fra det støttede byggeris  
finansiering med statslån til statsgaranterede lån,  
hvor der i lov af 27. december 1958 om boligbyggeri  
blev hjemlet en sådan garantiordning for de lån, der  
blev optaget i de særlige institutter, som blev god-  
kendt i medfør af 1958-loven. Ved realkreditrefor-  
men i 1970 måtte garantiadgangen udvides til at  
omfatte lån i alle 4 godkendte enhedsprioriteringsin-  
stitutter. Disse ville ellers få forskellig status.

Med den i dette lovforslag foreslåede finansie-  
ringsordning for det støttede almennyttige bolig-  
byggeri, der forudsætter realkreditbelåning op til  
højst 74 pct. af værdien, bortfalder for dette bygge-  
ris vedkommende det hidtidige behov for finansie-  
ringsmulighed i realkreditinstitutterne ud over de  
normale maksimale lånegrænser mod supplerende  
sikkerhedsstillelse. Ud fra almindelige reale betragt-  
ninger synes det derfor mest hensigtsmæssigt, om  
også adgangen til forhøjet belåning af institutions-  
byggeriet nu blev fjernet fra realkreditloven, ikke  
mindst på baggrund af institutionsbyggeriets of-  
fentlige karakter. Sikkerheden for lånene i disse  
ejendomme beror i væsentligt omfang på statens  
eller kommunernes indflydelse og støtte til instituti-  
onernes drift. I det samtidig fremsatte forslag til lov  
om ændring af lov om realkreditinstitutter er denne  
linie foreslået fulgt.

2. I lov af 19. juni 1974 om social bistand er reglerne om

daginstitutioner for børn,  
daghjem og dagcentre,  
plejehjem og  
beskyttede boliger

nu samlet i lovens kap. 16.

Reglerne bygger i vidt omfang på tidligere regler i sociallovgivningen. Dog slås det nu fast, at det er kommunalbestyrelsens ansvar at sørge for, at der findes det nødvendige antal pladser, og kommunalbestyrelsen har pligt til at påse, at planerne er i overensstemmelse med retningslinier, der er udarbejdet af socialministeren.

For ophold m. v. i daginstitutioner, daghjem og dagcentre ydes betaling efter regler eller retningslinier, der fastsættes af socialministeren. For betaling af ophold i plejehjem gælder regler i lovens §§ 84-85. Beboerne i beskyttede boliger skal betale en leje fastsat af det sociale udvalg efter retningslinier, der er udarbejdet af socialministeren under hensyn til reglerne i lovgivningen om boligsikring. Af kommunernes udgifter til drift af disse institutioner og boliger refunderer staten 50 pct., jfr. lovens § 133, stk. 1.

Institutionerne og boligerne kan oprettes og drives af en eller flere kommuner eller som selvejende institutioner, med hvilke kommunalbestyrelsen indgår overenskomst.

På baggrund af disse bestemmelser i bistandsloven vil det give den klareste og enkleste afgrænsning af opgave- og byrdefordelingen mellem stat og kommune, at det er en kommunal opgave at sikre finansieringen af de pågældende institutioner og boliger, og at der ikke tillige kan opnås statslig bistand til finansieringen efter regler i boligbyggeriloven. Hertil kommer den administrative besparelse, der vil følge af, at sager vedrørende tilvejebringelse af sådanne boliger ikke — foruden i kommunerne — tillige skal behandles i boligministeriet.

For så vidt angår *de egentlige institutioner*, er der alene tale om en videreførelse af den hidtidige udvikling, jfr. ovenfor. Bortset fra daginstitutioner for børn, der integreres i almennyttigt nybyggeri, vil retsvirkningerne alene være, at lånemulighederne i de godkendte realkreditinstitutter ændres fra 90 pct. til 75 pct. af værdien. De nødvendige finansieringsmidler ud over denne lånegrænse må tilvejebringes af kommunerne i naturlig konsekvens af deres pligt til at oprette det nødvendige antal pladser. Stramningen af belåningsmulighederne i form af realkreditlån vil eventuelt helt eller delvis kunne tænkes opvejet ved udnyttelse af kommunale lånemuligheder, f. eks. gennem Kreditforeningen af

Kommuner i Danmark, der også kan yde lån til institutioner mod kommunal garanti.

Hvad særlig angår *de beskyttede boliger*, hvis tilvejebringelse som nævnt også er en kommunal opgave, vil det ligeledes være en naturlig konsekvens af opgave- og byrdefordelingen, at der ikke ydes statslig bistand til finansieringen efter boligbyggeriloven, selv om der er tale om egentlige boliger. Eventuel driftsstøtte i form af rentesikring vil være uden betydning for den lejefastsættelse, der skal ske ifølge bistandslovens § 86. Den ville således ikke komme lejerne til gode, men ville alene forrykke det forudsatte forhold i lovens § 133 om udgifternes fordeling mellem stat og kommune. Ifølge lov om realkreditinstitutter, således som denne er foreslået ændret, kan boligerne finansieres op til 80 pct. af værdien i de godkendte realkreditinstitutter. De resterende finansieringsmidler forudsættes tilvejebragt af kommunen, jfr. ovenfor.

For *kommunale pensionistboliger* gør samme betragtninger sig gældende som for de beskyttede boliger, og heller ikke til disse boliger forekommer det hensigtsmæssigt at yde finansieringsbistand efter boligbyggeriloven. Som tidligere nævnt ydes der efter de gældende regler ikke statsgaranti eller rentesikring til sådanne boliger, når de opføres i særskilte bebyggelser. Det synes vilkårligt og tilfældigt, hvis der — således som hidtil — gælder afvigende regler, når boligerne integreres i støttet boligbyggeri, og en eventuel statsstøtte vil i intet tilfælde komme lejerne til gode, men vil alene forrykke den forudsatte udgiftsfordeling mellem stat og kommune.

3. Ud fra de hensyn, der er omtalt foran under 2, er med henblik på en så hensigtsmæssig og enkel ordning som mulig — også i administrativ henseende — ikke i forslaget medtaget bestemmelser om adgang til statslig bistand efter boligbyggeriloven til finansiering af sociale institutioner og boliger, der omfattes af bistandsloven, eller af kommunale pensionistboliger. Finansieringen af sådanne institutioner og boliger må sikres af kommunerne, ikke blot — som nu — når de opføres af kommunerne selv, men også når de opføres af almennyttige boligselskaber som led i almennyttigt boligbyggeri eller af særlige almennyttige institutioner, hvis formål er at tilvejebringe boliger og hjem m. v. for gamle, syge og svagelige, og som har særlige erfaringer på dette område.

Der vil således ikke blive tale om forskel i finansieringsmulighederne for byggerier af denne art, uanset hvorledes de søges tilvejebragt. Kommunernes overvejelser om deres tilvejebringelse skulle herefter ikke blive bestemt af mulighederne for statsstøtte,

men alene af, hvor og hvorledes tilvejebringelsen kan ske mest hensigtsmæssigt ud fra de behov, der foreligger.

4. Hvad særlig angår de *ejendomsgrupper af mere konkret betonet art*, der kan få støtte efter de gældende regler i boligbyggerilovens kap. VI, jfr. bekendtgørelsen af 26. januar 1971 (visse lokaler til undervisning m. v., soldater- og sømandshjem, optagelseshjem for betinget domfældte, museer m. v.), gælder, at de er relativt sjældent forekommende. I stedet for generel adgang til støtte ifølge boligbyggeriloven vil det derfor være mere hensigtsmæssigt at overlade til konkret stillingtagen, i hvilket omfang og under hvilken form der i hvert enkelt tilfælde bør ydes enten statslig eller kommunal støtte til sådanne ejendomme.

5. Tilbage bliver herefter sådanne hjem eller boliger, der *ikke* måtte være omfattet af *lov om social bistand*, men som *fortrinsvis er bestemt til ældre eller syge og svagelige*, og som opføres i tilslutning til plejehjem eller til daghjem og dagcentre, f. eks. af særlige almennyttige institutioner som nævnt under 3. Efter den gældende lov kan der til sådanne hjem og boliger ydes statsgaranti med delvis kommunal regaranti op til en lånegrænse på 90 pct., hvis bygherren er en almennyttig institution, og ellers op til 80 pct. Endvidere kan ydes rentesikring samt lån til betaling af beboerindskud efter reglerne i § 90.

For stadigt at muliggøre opførelse af sådanne boliger m. v. foreslås en støtteadgang bibeholdt, dog således at grænsen for belåning i de godkendte realkreditinstitutter fastsættes til 80 pct. for boliger og 75 pct. for hjem uden adgang til forhøjelse mod offentlig garanti.

Nedsættelsen af lånegrænsen vil nødvendiggøre, at institutionerne ved større beboerindskud eller ad anden vej — f. eks. frivillige bidrag, lån fra sparekasser el. lign — finansierer 20 pct. af anskaffelsessummen. Der er her tale om boliger, som ofte stilles til rådighed for husstande, som på grund af svagelighed har måttet afhænde egne huse, og som af salgssummen skulle have mulighed for at finansiere et betydeligt eget indskud. Opfylder de pågældende de indkomstmæssige betingelser for at opnå lån eller garanti for lån til beboerindskuddet efter reglerne i kap. XI, vil midlerne kunne skaffes ad denne vej.

6. Den gældende subsidiære adgang til at yde *statslån* foreslås ophævet, jfr. de almindelige bemærkninger.

#### *Til § 73.*

Lovforslaget indebærer ingen ændring i det hidtidige sigte, hvorefter sociale institutioner m. v. bør søges tilvejebragt i forbindelse med opførelse af boligbyggeri i det omfang, der skønnes at være behov

derfor. Men i overensstemmelse med reglerne i lov om social bistand præciseres det, at pligten til at oprette — og dermed også til at sikre finansieringen af — sådanne institutioner m. v. påhviler kommunalbestyrelsen.

#### *Til § 74.*

For at muliggøre, at hjem eller boliger, der opføres for ældre, syge og svagelige i tilknytning til plejehjem eller dagcentre uden at være omfattet af lov om social bistand, kan udlejes til en rimelig leje, foreslås bibeholdt den gældende adgang til at yde rentesikring til sådanne hjem eller boliger, der opføres af almennyttige institutioner.

#### *Til § 75.*

Medens adgangen til forhøjelse af den almindelige maksimale lånegrænse til realkreditinstitutterne mod supplerende sikkerhedsstillelse foreslås ophævet, bør det på den anden side søges sikret, at belåning i hvert enkelt tilfælde kan ske op til denne grænse.

#### *Til § 76.*

Der henvises til bemærkningerne ovenfor. Den foreslåede bestemmelse i stk. 3 er en naturlig konsekvens af forslaget i øvrigt.

### Til kap. XI.

#### *Støtte til betaling af beboerindskud.*

Kap. XI (§§ 77-85) indeholder bestemmelser om støtte til betaling af beboerindskud.

De foreslåede bestemmelser svarer i det væsentlige til bestemmelserne i kap. XIII i 1.67. Indtægtsgrænsen for de pligtmæssige lån er dog forhøjet fra 24.000 kr. til 35.000 kr., og der er åbnet adgang for kommunerne til at yde lån eller garanti for lån til betaling af beboerindskud uanset boligtagerens indkomstforhold. De øvrige ændringer er hovedsageligt af redaktionel karakter.

#### *Til § 77.*

Bestemmelsen, der svarer til 1.67, § 90, er bragt i overensstemmelse med forslaget § 74.

#### *Til § 78.*

Den foreslåede bestemmelse svarer i princippet til bestemmelsen i 1.67, § 91. Det foreslås dog at give kommunalbestyrelsen adgang til at afslå at yde lån, hvis der foreligger sådanne omstændigheder, at kommunalbestyrelsen kunne afslå at yde boligsikring efter bestemmelserne i § 4, stk. 4, i lov om boligsikring.

#### *Til § 79.*

Indtægtsgrænsen for de pligtmæssige lån til boligtagers betaling af beboerindskud er reguleret efter

prisudviklingen siden den sidste forhøjelse i juni 1970 til 35.000 kr. Herved bliver også overensstemmelse mellem denne indkomstgrænse og den husstandsindkomst, der ifølge lov om boligsikring § 3 giver adgang til en forøget boligsikring.

Det skal ifølge forslaget ikke længere være en betingelse for at opnå lån, at der kan opnås boligsikring til lejligheden. Som en overvejende hovedregel vil boligtagere med en husstandsindkomst under 35.000 kr. kunne opnå boligsikring til lejligheder i almennyttigt byggeri, der er taget i brug den 1. april 1964 eller senere, og skulle dette undtagelsesvis ikke være tilfældet, må boligtagerne antages at have samme behov for lån til beboerindskud.

#### *Til § 80.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 93, idet dog indkomstgrænserne er forhøjet i forhold til den gældende lovs § 93, stk. 3 og 4, som følge af forhøjelsen i forslagets § 79.

#### *Til § 81.*

Den foreslåede bestemmelse om kommunernes adgang til at yde lån eller garanti for lån til boligtagere, der ikke er omfattet af bestemmelserne om pligtmæssige lån efter §§ 78 og 79, svarer i princippet til bestemmelsen i 1.67, § 94. Da støtte til betaling af beboerindskud efter denne bestemmelse udelukkende tilvejebringes af kommunale midler, ophæves indtægtsgrænsen, og det overlades til de enkelte kommuner at fastsætte nærmere retningslinier for størrelsen af husstandsindkomsten for de boligtagere, kommunen vil yde lån eller garanti til. Bestemmelsen tilsigter herved tillige at åbne adgang for kommunerne til at yde støtte til boligtagere med en relativt høj husstandsindkomst ved indflytning i byggeri, der er ramt af udlejningsvanskeligheder. Det beløb, den boligsøgende selv skal betale, er som følge af prisudviklingen forhøjet fra 10 kr. pr. m<sup>2</sup> til 15 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Den gældende lovs § 92, stk. 2, hvorefter der kan ydes lån til unge under uddannelse, som får anvist bolig i enkeltværelser i et almennyttigt byggeri efter bestemmelserne i den gældende lovs § 54, stk. 2, opretholdes i princippet. Da bestemmelsen i den gældende lovs § 54, stk. 2, ophæves, udvides forslaget til at omfatte alle enkeltværelser i det almennyttige byggeri. Da disse lån gives efter et frit skøn fra kommunen, flyttes bestemmelsen af systematiske grunde til forslagets § 81. Lånene kan fortsat ydes rente- og afdragsfrit, og kommunerne kan fortsat anmelde udgifterne til refusion.

#### *Til § 82.*

Denne bestemmelse er uændret i forhold til 1.67, § 95.

#### *Til § 83.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 96, stk. 1-3.

#### *Til § 84.*

Ifølge 1.67, § 96, stk. 4, tilfalder det beløb, hvorved det ved indflytningen erlagte indskud er forhøjet som følge af indeksregulering, kommunen, såfremt lejemålet ophører, medens et lån er rente- og afdragsfrit. Det har imidlertid vist sig, at kriteriet for, om indeksreguleringen tilfalder kommunen eller låntageren, kan virke vilkårligt, og det har givet anledning til forsøg på omgåelse fra låntagerens side.

Da det synes rimeligt, at indeksreguleringen kun skal tilfalde låntagerne i forhold til, hvad de selv har præsteret, foreslås bestemmelsen ændret. Ifølge forslaget tilfalder det beløb, hvormed indskudet er forhøjet som følge af indeksregulering, i tilfælde, hvor lånet ikke er tilbagebetalt på tidspunktet for lejemålets ophør, låntageren i forhold til de erlagte og — for at undgå omgåelse — de ifølge lånedokumentet forfaldne afdrag. Resten af beløbet tilfalder kommunen.

#### *Til § 85.*

Denne bestemmelse er uændret i forhold til 1.67, § 97.

#### *Til § 86.*

Bestemmelsen svarer til 1.67, § 98, idet dog § 98, stk. 2, ophæves i konsekvens af, at 1.67, § 44, stk. 2, ophæves.

### Til kap. XII.

#### *Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser.*

De i 1.67 §§ 99 og 100 indeholdte overgangsbestemmelser er i forslaget udgået, da de ikke længere har nogen praktisk betydning.

#### *Til § 87.*

Bestemmelsens stk. 1 og 2, der svarer til 1.67, § 101, foreslås bevaret, da der fortsat indestår et betydeligt antal statslån og statsgaranterede lån i de pågældende ejendomme.

Stk. 3 er nyt. Den kommunale regaranti for lån i parcel- og rækkehuse, der efter cirkulære af 22. juli 1967 bortfalder ved ejerskifte, gælder fortsat for ca. 1.800 ejendomme, svarende til et beløb på ca. 9 mill. kr. Garantien foreslås ophævet, da den betydelige stigning i ejendomsværdierne har medført en risikofri prioritetsstilling for de garanterede lån. Ophævelsen indebærer desuden en administrativ lettelse.

#### *Til § 88.*

Ifølge § 72, stk. 4, og § 102 i lov om boligbyggeri af 1967 er der givet boligministeren hjemmel til at fritage ældre privat udlejningsbyggeri for lejekontrol,

idet dog fritagelse for så vidt angår byggeri, der er taget i brug efter 1. januar 1963, kun kunne ske i kommuner, hvor reglerne om huslejekontrol i boligreguleringslovens kap. II ikke er gældende. Er statslåns ydet, kan det kræves, at der erlægges ekstraordinært afdrag.

Ordningen er nærmere gennemført således, at der er åbnet adgang for udlejere, der har ønsket det, til at få fritagelse på betingelse af, at den del af normaliseringsforhøjelserne, der i de ustøttede ejendomme skulle indbetales til Grundejernes Investeringsfond, i disse ejendomme er krævet erlagt som ekstraordinært afdrag.

Ca. 80 pct. af ejendommene af den pågældende art har foretrukket den ordning.

Reglerne herom foreslås videreført, men da der efter den fremtidige lejelovgivning savnes en målestok for, i hvilket omfang der kan kræves ekstraordinært afdrag, foreslås det i stedet at kræve, at ejendomme, der fritages, skal have forhøjet statslånsrenten til 6,5 pct. Statslånsrenten er i ejendomme, der er påbegyndt opført før 1. oktober 1954, 3,5 pct. p. a. I senere opførte ejendomme er renten højere.

På grund af forslaget om indførelse i lov om midlertidig regulering af boligforholdene af princippet om omkostningsbestemt leje skønnes det ikke påkrævet at undtage ejendomme, der er taget i brug i 1963 og senere, fra ordningen.

Bestemmelsen i § 103 om adgang til lejeforhøjelse til dækning af den øgede statslånsydelse foreslås opretholdt, medens de øvrige regler i denne bestemmelse om lejeforhøjelse til dækning af bortfald af driftsydelser fra det offentlige ikke længere skønnes påkrævede, da disse ydelser nu er faldet bort.

#### *Til § 89.*

Disse bestemmelser betegner en videreførelse af de tilsvarende bestemmelser i 1.67, § 104, med de fornødne redaktionelle ændringer af lovhensvisninger.

#### *Til § 90*

Ved overgangsbestemmelsen i stk. 3 åbnes mulighed for, at igangværende kollegiebyggeri, hvor statsstøtten efter de gældende regler ikke er endeligt berigtiget, efter bygherrens anmodning kan overgå til finansiering efter lovforslagets regler, hvilket bl. a. vil kunne være ønskeligt under hensyn til den lavere husleje, der vil kunne opnås ved de nuværende obligationskurser. Det forudsættes, at boligministeren forhandler med vedkommende kommune om ydelsen af dennes låneandel, og at kommunen kan tiltræde ordningen.

#### *Til § 91.*

De hidtil indbetalte normaliseringsbidrag er efter 1.67, § 27, stk. 2, i alt væsentligt bundet til at skulle anvendes som lån til nybyggeri. Dette sker efter en i 1968 fastlagt udlånsplan, som tilsigter at skabe balance mellem de indbetalte bidrag og udlånet, og som bl. a. forudsætter en årlig kvote på 12.000 almennyttige lejligheder. Efter fondens regnskaber for 1973 har der også hidtil været en sådan balance, idet normaliseringsbidragene i perioden frem til 1. januar 1974 har andraget ca. 216 mill. kr. samtidig med, at der er givet tilsagn om landsbyggefondslån ligeledes til ca. 216 mill. kr. Det igennem den senere tid stedfaldne fald i nybyggeriets omfang og det herved sparede udlån har imidlertid medført, at der ikke fuldt ud er disponeret over de indskudte beløb. Det fremkomne „overskud“ foreslås opgjort og samtidig frigjort til almindelig anvendelse til varetagelse af fondens formål ifølge lovforslaget, bl. a. med henblik på at åbne mulighed for en hurtigere overgang til de nye finansieringsregler, jfr. bemærkningerne til § 93.

#### *Til § 92.*

Om baggrunden for bestemmelsen henvises til de indledende bemærkninger under B,15.

#### *Til § 93.*

Ifølge den boligpolitiske aftale, pkt. 1, skal den nye finansieringsordning for almennyttigt byggeri gælde fra 1. april 1975, dog eventuelt fra 1. januar 1975.

Det foreslås på denne baggrund at lade den nye lov træde i kraft allerede den 1. januar 1975. For de forskellige långivere (staten, kommunerne, Hovedstadsrådet, Boligselskabernes Landsbyggefond) vil imidlertid melde sig så mange problemer af såvel bevillingsmæssig som af administrativ art, at det er et spørgsmål, om nyordningen vil kunne komme til at fungere gnidningsløst med så kort varsel. For at undgå et ellers muligt „slip“ i byggevirksomheden vil det derfor være nødvendigt at etablere en overgangsperiode, hvor der tillige kan bevilges støtte efter de hidtil gældende regler. Denne overgangsperiode foreslås fastsat til januar kvartal 1975.

Ifølge lovforslaget kan der bevilges støtte til opførelse af byggerier med indtil 8.000 lejligheder årligt. Det kunne på denne baggrund synes naturligt at begrænse den samlede støtteramme for januar kvartal 1975 til højst 2.000 lejligheder, hvad enten støtten ydes efter kap. IV og VI-VII eller efter overgangsbestemmelsen i § 93, stk. 2. En sådan begrænsning i selve lovteksten kunne imidlertid indebære risiko for, at det fastlagte program for offentlig støtte i 1974-75 ikke vil kunne opfyldes, såfremt en



opsamling i januar kvartal skulle vise sig for så vidt angår projekter, der ikke har kunnet færdigbehandles til tilsagn i årets 3 første kvartaler. Det foreslås derfor, at den samlede bevillingsvirksomhed i januar

kvartal 1975 skal holdes inden for rammerne af det fastlagte 1974-75-program for byggeri med offentlig støtte.

## Bilag.

## Folketingsforhandlinger vedrørende lov om boligbyggeri.

*Folketingsåret 1967-68.*

Tillæg A sp. 557, tillæg C, sp. 61.

Fremsættelse sp. 402, 1. behandling sp. 644.

Betænkning i tillæg B sp. 61, 2. behandling sp. 1527. Tillægsbetænkning i tillæg B sp. 69, 3. behandling sp. 1580.

*Folketingsåret 1968-69.*

Tillæg A sp. 2687, tillæg C sp. 989.

Fremsættelse sp. 2490, 1. behandling sp. 3586, betænkning i tillæg B sp. 2303, 2. behandling sp. 7567, 3. behandling sp. 7789.

Loven stadfæstet 18. juni 1969 (Lovt. nr. 319).

*Folketingsåret 1969-70.*

Tillæg A sp. 3329, tillæg C sp. 743.

Fremsættelse sp. 2448, 1. behandling sp. 4804, betænkning i tillæg B sp. 2177 (og bilag sp. 2865), tillægsbetænkning i tillæg B sp. 2521, 2. behandling sp. 6561, 3. behandling sp. 6999.

Loven stadfæstet 9. juni 1970 (Lovt. nr. 274).

*Folketingsåret 1970-71.*

Tillæg A sp. 1385, tillæg C sp. 1105.

Fremsættelse sp. 983, 1. behandling sp. 1203, betænkning i tillæg B sp. 3019, 2. behandling sp. 7383, 3. behandling sp. 7705.

Loven stadfæstet 9. juni 1971 (Lovt. nr. 268).

*Folketingsåret 1971-72.*

Tillæg A sp. 265, tillæg C sp. 203.

Fremsættelse sp. 406, 1. behandling sp.

549, betænkning i tillæg B sp. 721, 2. behandling sp. 3915, 3. behandling sp. 4185.

Loven stadfæstet 29. marts 1972 (Lovt. nr. 85).

Tillæg A sp. 3115, tillæg C sp. 529.

Fremsættelse sp. 3535, 1. behandling sp. 4885, betænkning i tillæg B sp. 1879, 2. behandling sp. 6252, 3. behandling sp. 6509.

Loven stadfæstet 7. juni 1972 (Lovt. nr. 221).

*Folketingsåret 1972-73.*

Tillæg A sp. 2689.

Fremsættelse sp. 2076, 1. behandling sp. 2691, betænkning i tillæg B sp. 1357, 2. behandling sp. 5606, 3. behandling sp. 5645.

Loven stadfæstet 26. april 1973 (Lovt. nr. 213).

Tillæg A sp. 5867.

Fremsættelse sp. 4605, 1. behandling sp. 4628, betænkning i tillæg B sp. 2673, 2. behandling sp. 7773, 3. behandling sp. 8001.

Loven stadfæstet 20. juni 1973 (Lovt. nr. 354).

*Folketingsåret 1973-74.*

Tillæg A sp. 313.

Fremsættelse sp. 285, 1. behandling sp. 675.

Tillæg A sp. 1183.

Fremsættelse sp. 1320, 1. behandling sp. 2821, betænkning i tillæg B sp. 000, 2. behandling sp. 7754, 3. behandling sp. 7977.

Loven stadfæstet 19. juni 1974 (Lovt. nr. 307).