

Lovforslag nr. L 82. Fremsat den 27. januar 1982 af boligministeren

Forslag

til

Lov om offentlig støtte til indeksfinansieret boligbyggeri og om ændring af lov om boligbyggeri

§ 1. Boligministeren kan på statskassens vegne give tilsagn om rentebidrag til byggeri, der opnår støtte efter reglerne i lov om boligbyggeri, og hvortil der ydes indeksslån, jfr. lov om indeksregulerede realkreditlån. Rentebidrag kan endvidere ydes til andelsboliger og til boliger for ældre som nævnt i § 73 i lov om boligbyggeri (lette kollektivboliger), såfremt der til disse boliger ydes indeksslån.

Stk. 2. Rentebidrag kan i hvert af finansårene 1982 og 1983 ydes til

- 1) indtil 12.000 lejligheder i almennyttigt boligbyggeri, hvoraf 1.000 lejligheder indrettes til beboelse for ældre og handicappede,
- 2) indtil 1.000 andelsboliger,
- 3) indtil 2.000 boliger for unge under uddannelse m. fl., og
- 4) indtil 300 lette kollektivboliger.

Stk. 3. Rentebidrag kan endvidere ydes til indeksslån, der optages i forbindelse med forbedring af ekstraordinære bygningskader i almennyttigt boligbyggeri efter reglerne i § 50 a i lov om boligbyggeri.

§ 2. For andelsboliger, der får rentebidrag efter denne lov, finder bestemmelserne i § 59 a, stk. 2 og 3, samt § 59 c, i lov om boligbyggeri tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. For lette kollektivboliger, der får rentebidrag efter denne lov, finder bestemmelserne i § 52, § 54, stk. 2, § 55, § 56, stk. 1, § 58, § 59, § 73, stk. 1, 2. og 3. pkt., og stk. 5 samt kap. XI i lov om boligbyggeri tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Der kan ikke ydes rentebidrag til institutioner og boliger som nævnt i § 74 i lov om boligbyggeri. § 76, stk. 2, i lov om boligbyggeri finder tilsvarende anvendelse på ejendomme, der opnår rentebidrag efter denne lov.

§ 3. Rentebidrag udgør et beløb, der svarer til udgiften til forrentning af indeksslån samt til administrations- og reservefondsbidrag.

Stk. 2. Rentebidrag ydes med virkning fra byggeriets ibrugtagelse og udbetales bagud i tilknytning til de i pantebrevene fastsatte terminer. Udbetalingen sker til det långivende realkreditinstitut på grundlag af en specificeret opgørelse fra instituttet.

Stk. 3. Rentebidrag til det i § 1, stk. 2, nr. 2) nævnte byggeri ydes dog fra tidspunktet for den enkelte andelshavers ibrugtagelse af boligen med en forholdsmæssig andel af det samlede rentebidrag for ejendommen.

§ 4. Boligministeren kan helt eller delvis bringe betaling af rentebidrag til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres, eller ændrede forhold for byggeriet taler derfor, herunder at der indtræder en stigning i det almindelige lejeniveau.

§ 5. Stats- og kommunelån, der i medfør af § 29 i lov om boligbyggeri ydes til opførelse af almennyttige boliger, der er omfattet af § 1, stk. 2, nr. 1), skal sammen med optagne indeksslån udgøre 98 pct. af ejendommens værdi, jfr. § 56 i lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Garanti efter reglerne i §§ 48, 59 c, stk. 2, og 75 i lov om boligbyggeri for indekslån ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi, jfr. § 56 i den nævnte lov. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har pantet forud for den garanterede del af restgælden.

§ 6. Statslån i medfør af § 62 i lov om boligbyggeri til boliger, der er omfattet af § 1, stk. 2, nr. 3), kan ydes med op til 50 pct. af ejendommens værdi, jfr. § 56, stk. 1, i lov om boligbyggeri. Der ydes ikke kommunale lån til byggeri, der opføres med støtte efter denne bestemmelse.

§ 7. Bestemmelserne i § 89 i lov om boligbyggeri finder tilsvarende anvendelse på byggeri, der får støtte efter denne lov.

§ 8. I lov om boligbyggeri, jfr. lovbekendtgørelse nr. 354 af 30. juli 1980 som ændret ved lov nr. 480 af 5. november 1980, foretages følgende ændringer:

1. I § 28, stk. 1, ændres »10.000 lejligheder årligt« til: »12.000 lejligheder i hvert af finansårene 1982 og 1983«.
2. I § 28, stk. 3, ændres »rentesikring efter

reglerne i kap. VII« til: »rentebidrag efter lov om offentlig støtte til indeksfinansieret boligbyggeri og om ændring af lov om boligbyggeri«.

3. I § 40, stk. 3, ændres »3 pct.« til: »2 pct.«.

§ 9. Boligministeren kan bemyndige en styrelse under ministeriet til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelserne ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 10. Loven træder i kraft den 1. april 1982.

Stk. 2. Boligministerens adgang til at give tilsagn om rentesikring efter reglerne i lov om boligbyggeri, kap. VII, VII a, VIII a, IX samt X ophører ved lovens ikrafttræden. For så vidt angår finansåret 1982 formindskes de i § 1, stk. 2, nævnte bevillingskvoter med det antal boliger, der på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden har fået bevilget rentesikring efter reglerne i lov om boligbyggeri.

Stk. 3. Lov om boligbyggeri tages op til revision i folketingsåret 1982-83 med henblik på en tilpasning af lovens regler til bestemmelserne i denne lov.

§ 11. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

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 grundkapitaltilskuddet, 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

angår de øvrige kategorier af boliger henvises til bemærkningerne nedenfor.

Almennyttigt boligbyggeri

Den årlige kvote for bevilling af støtte til almennyttigt nybyggeri blev ved lov nr. 480 af 5. november 1980 om ændring af lov om boligbyggeri forhøjet fra 7.000 til 10.000 lejligheder. Denne forhøjelse blev gennemført på baggrund af dels det betydelige fald i den samlede byggeaktivitet, der var konstateret i løbet af 1980, dels den stærkt stigende efterspørgsel på almennyttige lejligheder.

Den kraftige nedgang i den samlede byggeaktivitet er fortsat. For det almennyttige byggeri kan stort set konstateres fuld udlejning, når bortses fra enkelte bebyggelser, der blev opført i første halvdel af 70'erne, og hvor det i den seneste tid har vist sig vanskeligt at udleje de større lejligheder på 100-130 m² etageareal.

Der har i de seneste år været et meget stort pres på bevillingskvoten. For 1981 forelå således kommunale ønsker om støtte til omkring 14.000 nye boliger, og det samme gælder for 1982. På denne baggrund foreslås det at forhøje bevillingskvoten

med 2.000 boliger til i alt 12.000 boliger om året foreløbig dog kun for finansårene 1982 og 1983. Af denne kvote forudsættes 1.000 boliger indrettet specielt med henblik på ældre og handicappede beboere, idet det må tillægges vægt, at disse beboere i videst muligt omfang integreres i det almennyttige byggeri.

Den gennemsnitlige anskaffelsessum for de byggerier, der fik støttetilsagn i 1981, androg ca. 420.000 kr. pr. lejlighed, og den gennemsnitlige nettoleje pr. m² kan anslås til 415 kr. i hovedstadsområdet og 365 kr. i det øvrige land.

Som det er nævnt ovenfor, vil indførelsen af indeksregulerede lån medføre en mærkbar nedsættelse af byggeriets kapitaludgifter og af begyndelseshuslejen. Dette er nærmere belyst i tabel 1 nedenfor, hvor de finansieringsydelse efter rentesikring, der nu indregnes i huslejen, er sammenlignet med de låneafdrag, der ifølge forslaget skal indgå i lejen. Sammenligningen er foretaget pr. 1.000 kr. anskaffelsessum og vist i faste priser. Det er desuden forudsat, at det traditionelle lån i den nuværende ordning er optaget til en effektiv rente på 18 pct., og at pris-/lønstigningstakten er 9 pct. p.a.

Tabel 1.

Sammenligning over en 25 årig periode af de årlige reale finansieringsydelser pr. 1.000 kr. anskaffelsessum for den hidtidige rentesikringsordning og for den foreslåede indeksslåneordning. Faste priser.

År	Den hidtidige rentesikringsordning, forudsat 18 pct. rente og 9 pct. pris-/lønstigning p.a.	Indeksslåneordningen, forudsat 9 pct. pris-/lønstigning p.a.	Procentvis fald
	kr. pr. år	kr. pr. år	
1.....	46,48	36,75	20,9
2.....	42,64	35,99	15,6
3.....	39,12	35,25	9,9
4.....	35,89	34,52	3,8
5.....	35,05	33,81	3,5
6.....	34,23	33,11	3,3
7.....	33,44	32,43	3,0
8.....	32,68	31,76	2,8
9.....	31,93	31,10	2,5
10.....	31,21	30,46	2,4
11.....	30,50	29,83	2,2
12.....	29,82	29,22	2,0
13.....	29,16	28,61	1,9
14.....	28,51	28,02	1,7
15.....	27,88	27,44	1,6

16.....	27,26	26,88	1,4
17.....	26,67	26,32	1,3
18.....	26,08	25,78	1,2
19.....	25,51	25,25	1,0
20.....	24,96	24,73	0,9
21.....	24,14	24,22	÷ 0,3
22.....	22,14	23,72	÷ 7,1
23.....	20,32	23,23	÷ 14,3
24.....	18,64	22,75	÷ 22,0
25.....	17,10	22,28	÷ 30,3

Forslaget indebærer således en reduktion af de kapitaludgifter, der betales igennem huslejen, på 21 pct. det 1. år, 16 pct. det andet år, 10 pct. det tredje år og 4 pct. det fjerde år. I den følgende årrække vil kapitallydelserne i lejen ifølge forslaget være lidt lavere end nu, idet forskellen dog fortsat indsnævres. I det 21.ende år ville rentesikringen under de angivne beregningsforudsætninger være fuldt aftrappet, hvorfor finansieringsydelsen under den hidtidige ordning da beløbsmæssigt er fastholdt og følgelig falder realt set i takt med prisudviklingen. Afdraget på indeksslånet opskrives imidlertid med 75 pct. af pris-/lønstigningen, indtil indeksslånet er amortiseret, hvilket under de angivne beregningsforudsætninger sker efter 26½ år. Herefter sker der på samme vis som nu en fastholdelse af kapitaludgiften i lejen.

De kapitaludgifter, der indgår i lejen ved den nugældende rentesikringsordning, afhænger af pris-/lønudviklingen. Jo større pris-/lønstignings-takt, desto hastigere aftrappes rentesikringstilskudet. Desuden er den effektive rente ved byggeriets endelige finansiering bestemmende for aftrappingsperiodens længde. Jo højere effektiv rente, desto længere aftrappingsperiode.

Ved finansiering med indeksslån, hvor alene afdragene betales igennem huslejen, afhænger antallet af år, hvor kapitaludgifterne i huslejen reguleres, af udviklingen i nettoprisindekset. Den årrække der således hengår, inden indeksslånet er amortiseret, fremgår for alternative prisstigningsforudsætninger af tabel 2.

Tabel 2.

Antal år, hvor kapitaludgiften i lejen reguleres ifølge forslaget (= indeksslånets løbetid) ved alternative prisstigningsforudsætninger.

Arlig stigning i nettoprisindekset	løbetid
0 pct.	godt 20 år
4 pct.	knap 23 år

9 pct.	ca. 26½ år
14 pct.	knap 32 år

I tilfælde af, at ydelsen i et år opreguleres med lønstigningstakten frem for med prisstigningstakten, sker der en beskedent forlængelse af løbetiden.

Der blev ovenfor alene set på ændringerne i de kapitaludgifter, der indgår i huslejen, ved overgang til indeksfinansiering af almenbygget byggeri. Påvirkningen af begyndelseshuslejen vil imidlertid blive lidt mindre, idet det må tages i betragtning, at den samlede leje ud over at dække kapitaludgifterne også skal dække de såkaldte øvrige driftsudgifter, der i nyt almenbygget byggeri udgør ca. 25 pct. af samtlige driftsudgifter. Ud fra de forudsætninger, der er nævnt ovenfor, skønnes indeksregulerede lån at medføre en nedsættelse af huslejen på henholdsvis 16 pct., 12 pct., 8 pct. og 3 pct. i de første fire år efter byggeriets prioritering.

Andelsboliger

Ved den ændring af lov om boligbyggeri, der trådte i kraft den 1. januar 1981 (lov nr. 480 af 3. november 1980), blev der i lovens kapitel VIII åbnet mulighed for at yde statslig rentesikring til opførelse af indtil 700 private andelsboliger. Rentesikring ydes til en realkreditbelåning på 80 pct. Ordningen skulle have karakter af et forsøg, og støtten har kunnet ydes ikke alene til andelsboligforeninger, som er stiftet med henblik på gennemførelse af byggeriet, men også til enkeltpersoner og selskaber eller lignende, der har ønsket at opføre andelsboliger.

Den hidtidige éngangskvoté på 700 andelsboliger var ikke knyttet til noget bestemt finansår. Der foreslås nu en kvoté på 1.000 boliger i hvert af finansårene 1982 og 1983.

Efter lovforslaget afløses rentesikring af rentebidrag, som boligministeren kan yde til opførelse af boliger, der overtages på andelsbasis.

Rentebidrag ydes til en indeksbelåning med 80 pct., og regulering af afdrag og restgæld sker efter samme regler, som er foreslået for almennyttigt boligbyggeri i forslag til lov om indeksregulerede realkreditlån. Det følger heraf, at reduktionen af de kapitaludgifter, der indgår i boligudgiften for andelsboliger, forholdsmæssigt vil være af samme omfang som for almennyttigt byggeri.

Boliger for unge under uddannelse m.fl.

Medens der i perioden 1963-75 blev opført godt 20.000 værelsesenheder i omkring 100 kollegier landet over, har byggeriet af boliger for unge under uddannelse siden været af beskedent omfang. Fra 1975 og indtil udgangen af 1981 er givet tilsagn om offentlig støtte til opførelse af 950 værelsesenheder, heraf 130 integreret i almennyttigt boligbyggeri og resten i små kollegier, ofte ved opkøb og ombygning af bestående ejendomme.

Ved en ændring af lov om boligbyggeri i 1978 gennemførtes princippet om, at boliger for unge under uddannelse fortrinsvis skulle indpasses i almennyttigt nybyggeri og i princippet finansieres som dette. Der ydes således offentlig grundkapital – rente- og afdragsfri i indtil 50 år – med 26 pct., fordelt med 20 pct. på staten og 6 pct. på kommunen, medens resten af udgifterne finansieres med realkredit, dvs. at der ikke betales beboerindskud. Rentesikring ydes som i det almennyttige byggeri, dog at aftrapningen her også er gjort afhængig af udviklingen i Statens Uddannelsesstøtte. Der kan ydes statslån til delvis møblering og montering af boligerne.

Kollegierne opført indtil 1978 er udelukkende forbeholdt for uddannelsessøgende. De senere opførte ungdomsboliger står også åbne for andre unge, der har et særligt behov for en sådan midlertidig, mindre og billig bolig.

Når byggeriet af ungdomsboliger i de senere år har været af beskedent omfang, skyldes det bl.a., at en meget væsentlig del af de statslige bevillinger til nybyggeri har været anvendt til opretning af økonomien og bygningerne i de bestående kollegier, herunder til energibesparende foranstaltninger. Til nedbringelse af lejen i de dyreste kollegier er der siden 1979 bevilget driftssikring.

Trods disse kapital- og driftstilskud er lejen stadigt stigende – navnlig som følge af energiprisstigningerne – og har nu i en del kollegier nået et niveau, som må betragtes som værende for højt, i 1982 ofte omkring 750 kr. månedlig pr. værelse inklusive el, varme og møbler. Dette niveau agter

regeringen at søge nedbragt til et maksimum på 650 kr. ved for studieåret 1981-82 at søge bevillingsmæssig hjemmel til at yde huslejetilskud til en række kollegier mod en kompenserende besparelse i en mindre del af midlerne til almennyttigt nybyggeri.

Med den gældende finansieringsordning bliver huslejen i nybyggede ungdomsboliger en del højere end i de bestående kollegier. Månedsløjen vil her i 1982 blive godt 1.000 kr. inklusive varme og el og efter fradrag af boligsikring, som der ofte er hjemmel til at yde i disse boliger, der sædvanligvis forsynes med kogeniche.

Med dette lovforslag stiles mod en husleje i nyopførte ungdomsboliger på et niveau, der – bl. a. standarden taget i betragtning – er afstemt efter lejen i de bestående kollegier, der som nævnt søges nedbragt til et maksimum i 1982 på 650 kr. månedlig inklusive el, varme og eventuelt møbler og efter fradrag af boligsikring, hvor denne kan ydes. Dette opnås ved, at der af staten ydes en rente- og afdragsfri grundkapital på 50 pct. af anskaffelsessummen. Restfinansieringen – 50 pct. – ydes efter forslag til lov om indeksregulerede realkreditlån som indeksslån på ganske samme vilkår og med samme regulering af afdrag og restgæld som i almennyttigt byggeri.

Der bliver altså – ligesom i den nugældende ordning – ikke noget beboerindskud.

Efter de gældende regler gøres aftrapningen af rentesikringen afhængig af både pris- og lønudviklingen og af udviklingen i Statens Uddannelsesstøtte. Efter forslaget knyttes forhøjelsen af afdrag på indeksslån ikke til Statens Uddannelsesstøtte. Dette har praktiske årsager i hensynet til at opnå en fælles indeksslåneordning for alle kategorier af støttet byggeri.

Endvidere foreslås ydet rentebidrag til realkreditbelåningen efter samme regler som i almennyttigt byggeri.

Der har i de senere år kunnet konstateres en stigende efterspørgsel efter særlige ungdomsboliger, især ved de store uddannelsescentre, men også i mange provinsbyer med enkelte uddannelsesinstitutioner. Også interessen for ombygning af bestående ejendomme til ungdomsboliger er stigende.

Efter de nugældende regler i boligbyggeriloven er der ingen fast kvote, men støttens omfang er blevet fastlagt i finansloven. Der foreslås en årlig ramme på 2.000 værelsesenheder for hvert af finansårene 1982 og 1983.

Lette kollektivboliger

Efter de hidtidige støtteregler i kapitel X i lov om boligbyggeri kan der opføres 300 såkaldte lette kollektivboliger om året. Det er boliger, der ikke omfattes af lov om social bistand, men som opføres af almennyttige, selvejende institutioner til brug for ældre, syge og svagelige.

Efter bestemmelse i boligbyggerilovens kapitel X skal boligerne indeholde særlig mulighed for at yde beboerne hurtig hjælp i akutte sygdomstilfælde, f. eks. ved tilknytning til et plejehjem.

Den nuværende kvote udnyttes fuldt ud, og der foreligger aktuelle planer om byggeri af lette kollektivboliger, som vil kunne udnytte den nuværende årlige kvote i både 1982 og 1983.

Efter lovforslaget opretholdes den årlige kvote på 300 boliger foreløbig for hvert af finansårene 1982 og 1983. Det må ses i sammenhæng hermed, at der af kvoten til almennyttigt byggeri reserveres 1.000 boliger årligt til ældre og handicappede, jfr. bemærkningerne foran under »Almennyttigt boligbyggeri«.

Efter de gældende regler kan der ydes rentesikring til en belåning på 90 pct., hvoraf 80 pct. forudsættes som realkredit. Der er hjemmel til, at kommunerne kan udlåne eller garantere for udlån op til de resterende 20 pct. I det omfang, der er tale om beboerindskud, kan offentligt lån ydes hertil efter kapitel XI i boligbyggeriloven.

Efter lovforslaget kan der ydes rentebidrag til en indeksbelåning op til 80 pct. Regulering af afdrag og restgæld sker efter samme regler, som er foreslået for almennyttigt boligbyggeri.

Huslejen i en nyopført kollektivbolig med rentesikring efter de gældende regler ligger normalt på 2.500–3.000 kr. månedlig. Med den foreslåede ordning vil der blive tale om begyndelseshusleje, der uden udgifter til finansiering af indskuddet er ca. 150 kr. lavere om måneden. Reduktionen af de kapitaludgifter, der indgår i huslejen for lette kollektivboliger, vil således forholdsmæssigt være af samme omfang som for almennyttigt byggeri.

Boliger – f. eks. beskyttede boliger – der omfattes af lov om social bistand, kan ikke få denne særlige støtte til lette kollektivboliger, idet der efter bilstandsloven er tale om en ren kommunal opgave.

Forslagets finansielle virkninger

De finansielle konsekvenser af nærværende forslag kan henføres til omlægningen af finansieringen og finansieringsstøtten såvel som til ændringerne i kvoterne for byggeriet.

For det *almennyttige boligbyggeri* indebærer omlægningen fra den nuværende rentesikringsordning til den foreslåede ordning med rentebidrag, at der ved et givet byggeomfang sker en statsfinansiell besparelse. Grundkapitalen til det enkelte byggeri er ikke ændret i forslaget.

Overslag over besparelsen ved finansieringsomlægningen er belyst i tabel 3

I tabellen er de samlede offentlige udgifter ved den hidtidige finansieringsordning og en årlig kvote på 10.000 boliger sammenholdt med de offentlige udgifter under den beregningsforudsætning, at der årligt opføres henholdsvis 10.000 og 12.000 almennyttige boliger ved den foreslåede indeksfinansiering. Tabellen viser de akkumulerede udgifter således at forstå, at i år 1 indgår de offentlige udgifter til grundkapital og rentesikring henholdsvis rentebidrag til disse boliger, i år 2 indgår udgifter til grundkapital og rentesikring henholdsvis rentebidrag for de i år 2 opførte boliger plus rentesikring, hhv. rentebidrag for de i år 1 opførte boliger.

Der er i tabellen ikke taget hensyn til, at grundkapitalen normalt udbetales allerede ved grundkøbet, mens rentesikring resp. rentebidrag først udbetales efter byggeriets ibrugtagning og endelige finansiering og de i tabellen anførte oplysninger er dermed udtryk for en gennemsnitsbetragtning over årene af udgifterne til opførelse af almennyttigt byggeri. Udgifterne er år for år tilbageført til 1981-priser. Tallene i tabel 3 er som følge heraf ikke umiddelbart udtryk for finanslovs- og budgetoverslagsudgifter, idet det faktiske udgiftsforløb afviger fra det i tabellen anførte, jfr. nedenfor.

Ved beregningerne i tabel 3 er det forudsat, at hver bolig i gennemsnit koster 417.000 kr. (1981-priser), at den effektive rente ved låneoptagelsen er 18 pct. p.a. i perioden, at stigningen i nettoprisindekset er 9 pct. p.a., at stigningen i timelønsindekset for industriens arbejdere ikke er mindre end stigningen i nettoprisindekset, og at indeksobligationerne afsættes til kurs pari. Der er endelig ikke ved beregningen taget hensyn til, at staten ud over den forudsatte renteudgift på 2,5 pct. skal betale udgiften til administration og reservefondshenlæggelser, og de skønnede besparelser må derfor forudsættes reduceret med disse – i sammenhængen – beskedne beløb.

F.t.l. vedr. indeksfinansieret boligbyggeri m.m.

Tabel 3.

Sammenligning af de offentlige udgifter ved nuværende finansiering (10.000 almennyttige boliger pr. år) og indeksfinansiering (10.000 og 12.000 almennyttige boliger pr. år). Udgifterne er år for år omregnet til 1981-priser ved deflatering med nettoprisindekset.

Mill. kr.	Nuværende finansiering (Grundkapital + rentesikring)		Indeksfinansiering (Grundkapital + rentebidrag)		Besparelser
	10.000 boliger (1)	10.000 boliger (2)	12.000 boliger (3)	(4) = (1) - (3)	
År					
1	1.329	1.037	1.245	84	
2	1.669	1.112	1.334	335	
3	1.981	1.181	1.418	563	
4	2.267	1.249	1.499	768	
5	2.520	1.302	1.563	957	
6	2.744	1.372	1.647	1.047	
7	2.941	1.428	1.714	1.227	
8	3.113	1.481	1.778	1.335	
9	3.263	1.531	1.838	1.425	
10	3.393	1.577	1.893	1.500	
15	3.795	1.763	2.116	1.679	
20	3.907	1.878	2.254	1.653	
25	3.907	1.926	2.312	1.595	

De samlede offentlige udgifter ved en årlig kvote på 10.000 boliger under den hidtidige finansieringsordning er under disse forudsætninger beregnet - i deflaterede 1981-priser - til ca. 1,3 mia kr. i det første år stigende til ca. 3,9 mia kr. i det 25.ende år. Ved at overgå til den foreslåede indeksfinansieringsordning med et årligt byggeri på 12.000 boliger andrager de offentlige udgifter det første år ca. 1,2 mia kr. - fortsat i deflaterede 1981-priser - stigende til ca. 2,3 mia kr. i det 25.ende år.

Besparselsen opgjort i 1981-priser ved overgangen fra den nugældende rentesikringsordning til den foreslåede ordning med rentebidrag kan på denne baggrund ved et årligt byggeri på hhv. 10.000 traditionelt finansierede og 12.000 indeksfinansierede boliger ud fra nævnte gennemsnitsbetragtning anslås til ca. 84 mill. kr. det første år, voksende til ca. 1,7 mia kr. i det 15.ende år og derefter aftagende til omkring 1,6 mia kr. i det 25.ende år.

Såfremt indeksobligationerne ikke som her forudsat afsættes til kurs pari, men i stedet til en kurs over 100, vil den effektive realrente på lånene blive lavere end 2½ pct., hvilket vil resultere i lavere

statslige udgifter til rentebidrag end angivet. Bliver kursen derimod lavere end 100 med en højere effektiv realrente end 2½ pct. til følge, vil de statslige udgifter til rentebidrag være større end angivet.

Kvoteforøgelsen indebærer, at statens bidrag til grundkapitalen øges med ca. 140 mill. kr. i 1982 og 1983, mens kommunernes bidrag øges med ca. 50 mill. kr. i hvert af de to år.

Nævrende forslag omfatter alene byggeri, der får tilsagn om offentlig støtte efter 1. april 1982. I 1. kvartal 1982 er der planlagt afgivelse af tilsagn til ca. 4.000 boliger, hvilket under hensyn til byggeriets praktiske tilrettelæggelse er i overensstemmelse med den hidtidige kvote for almennyttigt byggeri i 1982. Herudover vil der efter nærværende forslag kunne afgives tilsagn om støtte til yderligere 8.000 almennyttige boliger i 1982. Det må således antages, at de nævnte statslige og kommunale merudgifter til grundkapital alt overvejende må afholdes i indeværende finansår. Disse forhold er der ikke taget hensyn til i tabel 3.

Reduktionen af de statslige udgifter ved overgangen fra rentesikrings- til rentebidragsordningen, såvel som den modgående virkning af kvoteforøgelsen, vil imidlertid først begynde i 1983. Dette

skyldes, at almennyttigt byggeri erfaringsmæssigt i gennemsnit først er fuldført omkring 1½ år efter tilsagnstidspunktet, og at dette tidsrum kun yderst sjældent når ned under 1 år. Finansiering af almennyttigt byggeri med indeksslån vil formentlig således først forekomme i noget nævneværdigt omfang i 1983, og belåningen vil først hen mod årets slutning nå op på fuld intensitet. I praksis vil besparelserne ved overgangen fra rentesikrings- til rentebidragordningen således først slå fuldt igennem på finansloven for 1984.

En belysning af de statslige udgifter, hvori der er taget højde for den nævnte tidsmæssige forskydning i de forskellige udgifter er anført i tabel 4. Tabellens oplysninger er ikke umiddelbart sammenlignelige med oplysningerne i tabel 3 dels

p.gr.a. den tidsmæssige forskydning i udbetalingerne dels fordi udgifterne ikke er tilbageført år for år til faste priser men alene beregnet under en uændret anskaffelsessum pr. bolig på 417.000 kr. (1981-priser).

Udgifterne er anslået for den nuværende finansieringsordning og den foreslåede indeksfinansieringsordning. Udgifterne er fordelt på grundkapital, rentesikring og rentebidrag for almennyttige boliger med tilsagn i årene 1982 til 1985. Som følge af at indeksfinansiering først er forudsat at få virkning for byggeri med tilsagn fra 1. april 1982 er der under udgifterne ved indeksfinansiering anført udgifter til rentesikring for almennyttigt byggeri med tilsagn i perioden 1. januar 1982 - 31. marts 1982.

Tabel 4.

Statslige udgifter til grundkapital, rentesikring og rentebidrag i perioden 1982-85 for almennyttigt byggeri med tilsagn i denne periode.

Mill. kr. (1981-priser)	Nuværende finansiering				Indeksfinansiering			
	1982	1983	1984	1985	1982 ²⁾	1983 ²⁾	1984	1985
Grundkapital	710	710	710	710	850	850	710	710
Rentesikring	-	105	465	850	-	(80) ¹⁾	(160) ¹⁾	(160) ¹⁾
Rentebidrag	-	-	-	-	-	10	80	175
Samlede statslige udgifter	710	815	1175	1560	850	940	950	1045

¹⁾ Udgifterne til rentesikring i årene 1983-85 under indeksfinansieringsordningen hidrører fra 4.000 boliger med tilsagn i 1. kvartal af 1982.

²⁾ Kvoten for tilsagn til almennyttigt byggeri er i 1982 og 1983 ansat til 12.000 boliger pr. år under den foreslåede indeksfinansieringsordning.

Det fremgår af tabel 4, at den foreslåede ordning vil betyde statslige merudgifter på 140 mill. kr. i 1982 og 125 mill. kr. i 1983, som følge af kvoteudvidelsen.

I årene 1984 og 1985 indebærer forslaget statslige besparelser på hhv. 225 mill. kr. og 515 mill. kr.

De mindre begyndeshuslejer ved den foreslåede indeksfinansiering af almennyttigt boligbyggeri indebærer en reduktion af de statslige og kommunale udgifter til boligsikring og boligydelse til pensionister. I modsat retning trækker den foreslåede forøgelse af kvoten for dette byggeri og boliger for ældre og handicappede, der overvejende vil være pensionister og derfor berettigede til boligydelse. Netto vil der - uden det er muligt at vurdere mere præcist - formentlig blive tale om en besparelse.

Også den offentlige udgift til støtte til beboerinskudslån vil antagelig blive reduceret, da beboerinskuddene nedsættes fra 3 til 2 pct. af anskaffelsessummen.

For byggeri af andelsboliger vil statens udgift til rentesikring efter hidtidige regler for 1.000 boliger med en anskaffelsessum pr. bolig på 495.000 kr. (1. januar 1981) det første fulde år blive ca. 50 mill. kr. og gradvist falde efter 4 år. Efter forslaget vil statens udgift det første fulde år kun udgøre ca. 10 mill. kr. og vil herefter være svagt faldende, målt i faste priser.

Til belysning af de statsfinancielle virkninger på kort sigt er i tabel 5 vist udgifterne til rentesikring og rentebidrag for én årgang på henholdsvis 700 og 1.000 andelsboliger med tilsagn givet i 1982.

Tabel 5.

Statslige udgifter til rentesikring og rentebidrag i årene 1982-85 ved opførelse af én årgang på 700 andelsboliger med nuværende finansiering og 1.000 andelsboliger med indeksfinansiering. Tilsagn gives i 2. til 4. kvartal.

Mill. kr. (1981-priser)	Nuværende finansiering, 700 boliger				Indeksfinansiering, 1000 boliger			
	1982	1983	1984	1985	1982	1983	1984	1985
Rentesikring	-	32	36	36	-	-	-	-
Rentebidrag	-	-	-	-	-	8	10	10

Da der ikke for nærværende er fastsat en kvote for byggeri af private andelsboliger i 1982, er der tale om en statslig merudgift, der må antages overvejende at skulle afholdes i finansåret 1983.

Opførelse af 2.000 *ungdomsboliger* årligt vil med en anskaffelsessum på 160.000 kr. pr. bolig (værelsesenhed) og den hidtil gældende finansiering medføre en udgift for det offentlige på ca. 85 mill. kr. til grundkapital. Heraf bæres 20/26 af staten og 6/26 af vedkommende kommune. Efter forslaget forøges grundkapitalen fra 26 pct. til 50 pct. af

anskaffelsessummen, som udelukkende afholdes af staten. Dette forøger grundkapitalen for en årgang til 160 mill. kr.

Samtidig vil statens udgift ved overgang fra rentesikring til ydelse af rentebidrag for en fuld årgang falde fra ca. 30 mill. kr. det første fulde år til ca. 4 mil. kr.

Til belysning af de statsfinancielle virkninger på kort sigt er i tabel 6 vist udgifterne til grundkapital, rentesikring og rentebidrag for én årgang på henholdsvis 400 og 2.000 ungdomsboliger med tilsagn givet i 1982.

Tabel 6.

Statslige udgifter i årene 1982-85 ved byggeri af én årgang på henholdsvis 400 ungdomsboliger med nuværende finansiering og 2.000 ungdomsboliger med indeksfinansiering. Tilsagn gives i 2. til 4. kvartal 1982.

Mill. kr. (1981-priser)	Nuværende finansiering				Indeksfinansiering			
	1982	1983	1984	1985	1982	1983	1984	1985
Grundkapital	13	-	-	-	160	-	-	-
Rentesikring	1	5	6	6	-	-	-	-
Rentebidrag	-	-	-	-	-	3	4	4
Samlede statsudgifter	14	5	6	6	160	3	4	4

Den statslige støtte til 300 *lette kollektivboliger* om året ændres ved forslaget fra en rentesikring i forhold til en belåning på op til 90 pct. af anskaffelsessummen til rentebidrag i forhold til en belåning på 80 pct. Dette vil med en anskaffelsessum på 330.000 kr. give en statslig besparelse for en

fuld årgang på ca. 8 mill. kr. pr. årgang i faste priser.

Til belysning af de statsfinancielle virkninger på kort sigt er i tabel 7 vist de statslige udgifter til rentesikring og rentebidrag for én årgang på 300 *lette kollektivboliger* med tilsagn givet i 1982.

Tabel 7.

Statslige udgifter til rentesikring og rentebidrag ved byggeri af én årgang på 300 lette kollektivboliger med tilsagn i 1982.

Mill. kr. (1981-priser)	Nuværende finansiering				Indeksfinansiering			
	1982	1983	1984	1985	1982	1983	1984	1985
Rentesikring	-	10	10	10	-	-	-	-
Rentebidrag	-	-	-	-	-	2	2	2

Forslagets administrative virkninger

Da lovforslaget indebærer en forøgelse af de nugældende bevillingskvoter til forskellige kategorier af statsstøttet byggeri, vil dette selvsagt også medføre øget administration både i staten og i de berørte kommuner. Den øgede statslige administration vil blive søgt udført inden for de gældende personalerammer.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

For at opnå den tilsigtede nedsættelse af de årlige boligudgifter åbnes der ifølge forslaget mulighed for boligministeren til at yde rentebidrag til det boligbyggeri, der får støtte efter reglerne i lov om boligbyggeri, samt til andelsboliger og lette kollektivboliger.

Rentebidraget afløser den hidtidige rentesikring og vil blive ydet til det boligbyggeri, som ifølge reglerne i det samtidigt fremsatte forslag til lov om indeksregulerede realkreditlån fremover vil blive finansieret med indeksslån.

Den foreslåede støtte i form af rentebidrag vil altså kun kunne ydes til byggeri, der finansieres med de nye indeksslån.

Som redegjort for under de almindelige bemærkninger er der i forhold til lov om boligbyggeri foreslået en årlig forhøjelse af kvoten for lejligheder i almennyttigt boligbyggeri på indtil 2.000 lejligheder. 1.000 af disse lejligheder skal specielt indrettes til og ved tilsagnet forbeholdes for ældre og handicappede.

Det foreslås endvidere, at der skal kunne ydes rentebidrag til opførelse af indtil 1.000 andelsboliger årligt. Den nuværende éngangskvote på 700 andelsboliger i lov om boligbyggeri var oprindeligt tænkt som et forsøg og ikke knyttet til noget be-

stemt finansår. Den nu foreslåede kvote på 1.000 boliger er knyttet til hvert enkelt år.

Kvoten for tilvejebringelse af ungdomsboliger er foreslået fastsat til indtil 2.000 boliger årligt. Efter de nugældende regler i boligbyggeriloven er der ingen fast kvote, men støttens omfang er blevet fastlagt på de årlige finanslove.

Endelig foreslås det at yde rentebidrag til opførelse af 300 af de såkaldte lette kollektivboliger efter reglerne herom i kap. X i lov om boligbyggeri.

De foreslåede kvoter for de forskellige kategorier boliger gælder foreløbig kun for hvert af finansårene 1982 og 1983. Der må derefter tages stilling til bevillingskvoternes størrelse.

I det omfang, der fremtidigt ønskes støtte i form af rentebidrag til udbedring af bygningskader, vil det være en betingelse, at udbedringsarbejderne finansieres med indeksslån.

Til § 2

Ifølge denne bestemmelse vil der blive stillet tilsvarende krav til bygherren og byggeriets form m.v. vedrørende andelsboliger og lette kollektivboliger, som stilles efter de nuværende regler i lov om boligbyggeri som vilkår for at opnå rentesikring.

Bestemmelserne i boligbyggerilovens kap. XI vedrører adgangen til at yde lån til betaling af beboerindskud, og det er efter disse bestemmelser en betingelse for at opnå sådanne lån, at de pågældende byggerier har opnået støtte efter boligbyggerilovens bestemmelser om rentesikring. Forslaget tager alene sigte på at sikre, at beboerindskudslån fremtidigt kan ydes også ved det byggeri, der opnår rentebidrag efter denne lov.

Til § 3

Rentebidraget ydes til dækning af de årlige renteudgifter samt udgifter til realkreditinstituttets administration og reservefond.

Ifølge det samtidigt fremsatte forslag til lov om indeksregulerede realkreditlån skal de obligationer, realkreditinstitutterne udsteder i forbindelse med ydelse af indeksslån, have en påtrykt rente på 2½ pct. p.a. af den til enhver tid værende restgæld.

Boligministeren kan dog fastsætte en anden påtrykt rente. Bygherren skal i forbindelse med optagelsen af lånet udstede et pantebrev til instituttet.

Rentebidraget ydes med virkning fra byggeriets ibrugtagelse, og udbetaling sker af praktisk-administrative grunde direkte til det långivende realkreditinstitut. Udbetaling sker bagud i tilknytning til de terminer, der er fastsat i pantebrevet fra boligselskabet og på grundlag af en specificeret opgørelse fra det pågældende realkreditinstitut.

For andelsboligforeningernes vedkommende vil rentebidraget dog først kunne ydes fra tidspunktet for den enkelte andelshavers ibrugtagelse af boligen med en forholdsmæssig andel af det samlede rentebidrag for ejendommen. Dette svarer til den tilsvarende bestemmelse om udbetaling af rentesikring i boligbyggerilovens § 59 b, stk. 3.

Til § 4

Bestemmelsen svarer i princippet til den tilsvarende bestemmelse i § 47 i lov om boligbyggeri vedrørende udbetaling af rentesikring.

Til § 5

Der skal – som nævnt under de almindelige bemærkninger – fortsat ydes lån fra Boligselskabernes Landsbyggefond i form af en grundkapital til opførelse af byggeriet i overensstemmelse med boligbyggerilovens regler herom.

Indtil 75 pct. af ejendommens opførelsesudgifter forudsættes finansieret ved indeksslån i de godkendte realkreditinstitutter.

Summen af indeksslån og lån fra landsbyggefondens skal tilsammen udgøre 98 pct. af ejendommens værdi.

2 pct. af værdien tilvejebringes ved indskud fra beboerne. I forhold til de gældende støtteregler foreslås en nedsættelse af beboernes eget indskud med 1 pct. Baggrunden herfor er, at den forøgelse af anskaffelsesudgiften, der har fundet sted gennem de senere år, har gjort det stadigt vanskeligere for boligtagerne at tilvejebringe de stigende indskud.

Bestemmelsen i stk. 2 angiver, at statslig og kommunal garanti for indeksslån for de forskellige boligkategorier som udgangspunkt skal ydes for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Da lånets restgæld forudsættes indeksreguleret, foreslås det samtidig, at garantien til enhver tid skal omfatte så stor en del af lånets restgæld, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Garantien omfatter således en uændret procentuel del af lånets restgæld i hele lånets løbetid. Der er herved tillige taget nødvendigt hensyn til betalte afdrag af lånet. Det foreslås endeligt, at garantien skal omfatte den sidst prioriterede del af restgælden. Garantibeløbet vil – hvis det måtte blive aktuelt i tilfælde af, at et byggeri bliver nødlidende – blive beregnet af Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

Til § 6

Efter den gældende ordning fordeles grundkapitallånet til ungdomsboliger med 20 pct. til staten og 6 pct. til kommunen. Efter lovforslaget er lånet på 50 pct. rent statsligt.

Medens det for ydelse af rentebidrag til andelsboliger, lette kollektivboliger og nyopførelse af ungdomsboliger vil være forudsat, at samtlige realkreditlån – som foreskrevet for de almennyttige boliger – optages som indeksslån, vil det ved ydelse af støtte til køb og ombygning af bebyggede ejendomme med henblik på indretning af ungdomsboliger være muligt at overtage lån, som ikke indeksreguleres. Der vil ved afgørelsen af spørgsmålet om støtte blive taget stilling i det enkelte tilfælde til sammensætningen af den endelige belåning, således at der opnås den lavest mulige boligudgift.

Til § 7

Den pågældende bestemmelse i boligbyggeriloven vedrører den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af bevilget statsstøtte samt kommunernes medvirken ved behandling af støttesager.

Til § 8

De foreslåede ændringer af lov om boligbyggeri er nødvendiggjort af nærværende lovforslags bestemmelser om den forhøjede bevillingskvote for almennyttigt boligbyggeri, forslaget om ændret støtteform (rentebidrag) og forslaget om nedsættelse af beboerindskud.

Til § 9

Denne bestemmelse skal ses på baggrund af den struktur for boligministeriet, som blev gennemført den 1. januar 1979. Boligministerens beføjelser i henhold til denne lov vil blive udøvet af boligstyrelsen.

Til § 10

Det foreslås, at nærværende lovforslag træder i kraft den 1. april 1982.

Ifølge forslaget ophører boligministerens adgang til at give tilsagn om rentesikring efter bestemmelserne i lov om boligbyggeri samtidig med ikrafttrædelsen af det foreliggende lovforslag.

Efter forslagets vedtagelse er det hensigten i

finansåret 1982 at bevilge tilsagn om støtte, dels efter denne lov, dels efter lov om boligbyggeri til i alt det antal boliger, der er anført i forslagets § 1, stk. 2. I det omfang, der før lovens ikrafttræden er meddelt støttetilsagn i medfør af lov om boligbyggeri, reduceres støttetilsagn efter nærværende lov tilsvarende.

Vedtagelsen af det foreliggende lovforslag vil indebære, at det bliver nødvendigt på væsentlige punkter at ændre og ajourføre bestemmelserne i lov om boligbyggeri, og det foreslås derfor, at boligbyggeriloven tages op til revision i folketingsåret 1982-83 med henblik på en sådan ajourføring og tilpasning af lovens bestemmelser til de i det foreliggende lovforslag indeholdte regler.