

BETÆNKNING

vedrørende

Det almennyttige
byggeris priser, standard og
udlejningsmuligheder

afgivet af en arbejdsgruppe
nedsat af boligministeren den
13. december 1971



BETÆNKNING NR. 655

KØBENHAVN 1972

Indholdsfortegnelse

Indledning	Side
1. Baggrunden for arbejdsgruppens arbejde	5
2. Arbejdsgruppens nedsættelse og opgave	5
3. Særlig arbejdsgruppe om modningsudgifter m.v.	5
4. Arbejdsgruppens sammensætning	6
5. Arbejdets tilrettelæggelse	6
 1. afsnit:	
<i>Det almennyttige byggeris udlejnings- og omkostningsforhold m. m.</i>	
6. Udlejningsvanskeligheder	7
7. Baggrunden for udlejningsvanskelighederne	7
8. Prisudviklingen	8
9. Standardhævning	9
10. Stigningen i de private disponible pengeindkomster	9
11. Ændring af boligefterspørgslen betinget af forskydninger i befolkningens størrelse og sammensætning	9
12. Aftrapning af boligstøtteordningerne	10
13. Forskellen i de økonomiske virkninger af at eje og leje bolig	10
14. Huslejekforskellen mellem ældre og nye boliger	12
 2. afsnit:	
<i>Særlig støtte til imødegåelse af udlejningsvanskelighederne</i>	
15. Midlertidige drifts- og indskudslån	14
16. Øget rentesikring	14
17. Øget boligsikring	14
18. Forhøjet momsgodtgørelse m.v.	15
 <i>De ændrede støttemuligheders virkninger på lejen</i>	
19. Særligt om byggeri med tilsagn fra før 1. juli 1971	15
20. Byggeri med tilsagn efter 1. juli 1971	15
 3. afsnit:	
<i>Overvejelser med henblik på billigere almennyttige byggeprojekter</i>	
21. Standardændringers indflydelse på husleje og boligefterspørgsel	16
22. Lejlighedernes størrelse	16
23. Billiggørelse ved standardændringer	18
24. Fastsættelse af udgiftsrammer	19
25. Styling af byggeprojekternes økonomi m.v.	21
26. Grundlag for valg af standardniveau	23
27. Overgangsregler for byggerier, hvor projektering har fundet sted eller er langt fremskreden	24
28. Forbehold over for den foreslåede ordning	25

BILAG

Side

Bilag I: Opgørelse pr. 15. februar 1972 over ledige lejligheder i det almennyttige byggeri.....	26
» II: Oversigt over anskaffelsessummer m. m. for almennyttigt byggeri med til- sagn 1. juli 1971 - 31. marts 1972.....	27
» III: Gennemsnitlige lejlighedsstørrelser i almennyttigt byggeri 1965/66 - 1971/ 72.....	28
» IV: Pkt. 19, 20 og 28 i cirkulære af 7. juli 1967 om offentlig støtte til opførelse af almennyttigt og privat boligbyggeri til udleje.....	28
» V: Index for udlejningslejen i almennyttigt byggeri under hensyn til regler for rentestøtte.....	28
» VI: Eksempler på størrelse af boligsikring efter de før 1. april 1972 gældende regler.....	29
» VII: Redegørelse for boligudgifterne i almennyttigt byggeri sammenlignet med boligudgifterne i parcelhuse af tilsvarende størrelse.....	29
» VIII: Angivelse af den anskaffelsessum for en lejlighed på 80 m ² , som svarer til en given, årlig boligudgift.....	31
» IX: Eksempler på boligudgiftens størrelse i pct. af indkomst for faglærte og ufaglærte i hovedstadsområdet og øvrige land med en given anskaffelsessum og varierende husstands- og lejlighedsstørrelser.....	31

Baggrunden for arbejdsgruppens arbejde

1. I løbet af 1971 viste der sig ret betydelige udlejningsvanskeligheder inden for det nyeste almennyttige boligbyggeri.

Med henblik på at modvirke disse udlejningsvanskeligheder blev der i november 1971 af regeringen fremsat forslag om øget støtte til det almennyttige byggeri i form af øget rentesikring og muligheder for midlertidige driftslån til huslejenedsættelse og til nedsættelse af kravene til beboerindskud, ligesom der blev fremsat forslag om ændringer i boligsikringsloven, således at de boligsøgende kunne få mulighed for øget boligsikring i det nyeste udlejningsbyggeri.

Disse foranstaltninger tog sigte på ved øget offentlig støtte at øge de boligsøgendes muligheder for at efterspørge lejligheder bl. a. i det nyeste almennyttige byggeri, men herudover fandt regeringen det påkrævet at få foretaget undersøgelser af de forhold, der har påvirket byggeudgifterne, og herunder af de standardønsker, som de almennyttige boligselskaber i den senere tid har søgt at leve op til ved projekteringen af nyt boligbyggeri.

Arbejdsgruppens nedsættelse og opgave

2. Efter forslag fra Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber, nu Boligselskabernes Landsforening, nedsatte boligministeren den 13. december 1971 en arbejdsgruppe med den opgave på baggrund af udlejningsvanskelighederne at foretage en vurdering af pris- og standardniveau, der bør være retningsgivende ved tilrettelæggelse af nyt boligbyggeri.

Der blev i denne forbindelse peget på, om det ikke ved en gennemgang af de projekter, som står over for iværksættelse, måtte være muligt at reducere udgifterne, f. eks. ved ændringer i indretning, udstyr og udenomfaciliteter. Da udlejningsvanskelighederne navnlig har ramt de største lejligheder, blev der endvidere peget på, at det måtte overvejes, i hvert fald i en overgangsperiode, at bygge lejligheder med færre rum og mindre arealer, end det har været sædvanligt i den allerseneste tid.

Arbejdsgruppen skulle ud fra disse synspunkter overveje, hvad der kan gøres for at nedbringe udgifterne i de byggeprojekter, der skal iværksættes i den kommende tid, med henblik på at nedbringe anskaffelsessummerne til et niveau, som - sammen med de støttemuligheder, der må påregnes fremtidig at ville foreligge, jfr. de tidligere nævnte lovforanstaltninger - kan lette udlejningsmulighederne.

Arbejdsgruppen skulle endvidere prøve at angive nye muligheder for tilrettelæggelsen af det almennyttige boligbyggeri, således at der også på længere sigt kan sikres et tilfredsstillende almennyttigt byggeri til priser, som kan betales af de befolkningsgrupper, som det almennyttige byggeri fortrinsvis tager sigte på.

Særlig arbejdsgruppe om modningsudgifter m.v.

3. Ved sin nedsættelse blev arbejdsgruppen gjort opmærksom på, at regeringen samtidig havde nedsat en anden arbejdsgruppe til at fremskaffe et materiale til belysning af de udgifter inden for byggeriet, der må tilskrives krav fra det offentliges side med hensyn til byggemodning, parkering, trafikadskillelse o.s.v., og som har medført, at byggemodningsudgifterne nu belaster nybyggeriet forholdsvis langt stærkere end tidligere. Materialet skulle **bl. a. belyse omfanget** og finansieringen af de udgifter, f. eks. til veje og trafikadskillelse, spildevandsafledning, rensningsanlæg, parkeringspladser o.s.v., som i øjeblikket belaster finansieringen af såvel etageboliger som parcelhusbyggeriet.

Også de krav, der i kraft af civilforsvarsbestemmelserne stilles til indretning af sikringsrum, er nævnt i denne forbindelse.

Det blev samtidig oplyst, at det er regeringens hensigt, når resultatet af denne gruppes undersøgelser foreligger, at overveje, om udgifterne til de nævnte foranstaltninger bør belaste det nye byggeris beboere i det omfang, det nu er tilfældet, eller om de ikke snarere bør betragtes som offentlige fællesopgaver og bæres af den enkelte kommunes beboere i fællesskab.

Arbejdsgruppens sammensætning

4. Arbejdsgruppen fik følgende sammensætning:

Fra Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber, nu Boligselskabernes Landsforening:

Direktør Niels Salicath
Direktør Finn Trier
Direktør Verner Jørgensen
Konsulent Aage Munk.

Fra boligministeriet:

Afdelingschef Axel G. Poulsen (formand)
Chef arkitekt Marius Kjeldsen
Kontorchef Johs. Sørensen
Kontorchef Johs. Brigsted.

Fra 21. april 1972 har fung. kontorchef Jes Faurholdt, boligministeriet, deltaget i gruppens arbejde i stedet for kontorchef Johs. Sørensen.

Som sekretær for arbejdsgruppen blev udpeget fuldmægtig Jørgen Volsing, boligministeriet.

Arbejdets tilrettelæggelse

5. Arbejdsgruppen har som grundlag for sine undersøgelser og overvejelser ladet foretage en gennemgang af en række projekter, der er indsendt til boligministeriet med henblik på støtte til gennemførelse i den nærmeste tid, ligesom gruppen til brug for sit arbejde har fået stillet forskellige redegørelser om aktuelle projekter til rådighed, herunder prismæssige oplysninger, fra Københavns Almindelige Boligselskab og fra A/S Byggeselskabet af 9. marts 1968.

Arbejdsgruppen har endvidere ved sine overvejelser gjort brug af oplysninger om udlej-

ningsforholdene, tilvejebragt af Boligselskabernes Landsforening, og det materiale, der er tilvejebragt om etageboligbyggeriets priser i en rapport af november 1970.

Arbejdsgruppen har også i sit arbejde været opmærksom på de synspunkter om en hensigtsmæssig tilrettelæggelse og gennemførelse af byggeri, som er kommet til udtryk, bl. a. i »Byggerapporten« af 1969, udarbejdet af et udvalg nedsat af Byggecentrum.

Arbejdsgruppen har afholdt 12 møder.

For resultatet af arbejdsgruppens undersøgelser og overvejelser er redegjort i tre hovedafsnit i betænkningen, hvoraf 1. afsnit indeholder en gennemgang af det almennyttige byggeris udlejnings-, omkostnings- og finansieringsforhold med henblik på en belysning af årsagerne til udlejningsvanskelighederne, medens 2. afsnit indeholder en redegørelse for de gennemførte særlige støtteforanstaltninger fra finansvanskelighederne. I 3. afsnit er redegjort for udvalgets overvejelser og forslag med hen- syn til foranstaltninger, der skulle lette det al- det offentliges side til imødegåelse af udlej- menyttige byggeris udlejningsmuligheder.

På baggrund af den særlige arbejdsgruppe, der, som nævnt foran under punkt 3, er nedsat til belysning af omfanget og finansieringen af de udgifter, f. eks. til veje, trafikadskillelse spildevandsafledning, rensningsanlæg, parke- ringspladser m.v., som i øjeblikket belaster fi- nansieringen af etagebolig- og parcelhusbyg- geri, har nærværende arbejdsgruppe ikke nær- mere analyseret disse udgiftsforhold. Såfremt overvejelserne vedrørende disse forhold fører til mindre udgifter for det nye boligbyggeri på disse områder, må dette forhold tages i betragt- ning ved en eventuel gennemførelse af nærvæ- rende arbejdsgruppes forslag og anvisninger.

København, den 15. juni 1972.

Niels Salicath
Aage Munk
Jes Faurholdt

Finn Trier
Johs. Brigsted
Axel G. Poulsen
(formand)

Verner Jørgensen
Marius Kjeldsen

/ J. Volsing

1. AFSNIT

Det almennyttige byggeris udlejnings- og omkostningsforhold m.m.

Udlejningsvanskeligheder

6. Efter den anden verdenskrig har der fra tid til anden vist sig udlejnings- og afsætningsvanskeligheder i nyt boligbyggeri. Vanskelighederne har dog været kortvarige og har navnlig været koncentreret om enkelte større bebyggelser.

I løbet af 1971 har der imidlertid vist sig mere omfattende udlejningsvanskeligheder, også i det almennyttige boligbyggeri. Ifølge en opgørelse fra Boligselskabernes Landsforening, udarbejdet på grundlag af indberetninger, der dækker ca. 90 pct. af lejlighederne i almennyttigt byggeri, var pr. 15. februar 1972 ialt 4.425 nye lejligheder ledige (jfr. bilag I). Ledigheden har ramt nye bebyggelser i hele landet. Knap 1.600 af de ledige lejligheder fandtes i Københavns amtsråds-kreds, medens ca. 650 var beliggende i Århus amt. Mere end halvdelen af de omhandlede lejligheder havde stået ledige i over 3 måneder.

Omfanget af ledige lejligheder må vurderes på baggrund af antallet af fuldførte lejligheder, der i 1971 har udgjort ca. 12.400 lejligheder - d.v.s. at de ledige lejligheder svarer til godt V_3 af de i 1971 fuldførte lejligheder.

Antallet af fuldførte lejligheder i almennyttigt byggeri har ikke vist nogen nævneværdig stigning i forhold til året forud. Ledigheden kan derfor ikke forklares ved et stærkt voksende udbud i forhold til tidligere. Fuldførelserne i 1972, der beror på allerede iværksatte byggerier, vil næppe blive af væsentligt mindre omfang end i 1971. Sammen med de ledige lejligheder ved årets begyndelse må udbudet i den almennyttige sektor i 1972 anslås til omkring 16.000 lejligheder, medens udlejningen i 1971 som før nævnt var på ca. 8.000 lejligheder.

De ledige 4.425 lejligheder fordeler sig med ca. 29 pct. 5-rums boliger, 43 pct. 4-rums boliger og 28 pct. 3-rums boliger eller mindre. Udlejningsvanskelighederne har således gjort

sig gældende for alle familieboliger, men er størst for de største lejlighedstyper.

Det er endnu for tidligt at foretage en vurdering af, hvorledes de pr. 1. april 1972 gennemførte forbedringer, bl. a. af reglerne om rentesikring og boligsikring, jfr. nedenfor i afsnit 2, vil påvirke udlejningen, og gruppen har derfor ikke fundet det hensigtsmæssigt at lade foretage supplerende undersøgelser herom på indenværende tidspunkt.

Udlejningsvanskelighederne har naturligt ført til en vis tilbageholdenhed, såvel hos de almennyttige boligselskaber som hos kommunerne, med hensyn til igangsættelse af nybyggeri.

De almennyttige boligselskaber har på baggrund af forholdene taget foreliggende projekter op til fornyet vurdering og i en lang række tilfælde gennemført eller iværksat omprojekteringer med henblik på at nedbringe lejen, bl. a. ved ændringer i lejlighedsstørrelserne.

Udviklingen har ført til, at der i finansåret 1971/72 kun er givet tilsagn om støtte til gennemførelse af almennyttige byggeprojekter med ialt 10.649 lejligheder eller godt 80 pct. af den årlige kvote på 13.000 lejligheder.

Baggrunden for udlejningsvanskelighederne

7. Som de væsentligste årsager til de indtrufne udlejningsvanskeligheder kan med udgangspunkt i udviklingen siden boligforliget af 1966 navnlig peges på:

- Den generelle omkostningsudvikling i byggeriet.
- Standardhævningen.
- Afsvækningen af stigningen i befolkningens disponible indkomster.
- Ændring i boligefterspørgslen, betinget af forskydningen i befolkningens størrelse og sammensætning.
- Aftrapningen af boligstøtteordningerne.
- Forskellen i de økonomiske virkninger af at leje og eje boligen.

Herudover kan som noget specielt nævnes, at der for enkelte byggerier har været særlige vanskeligheder som følge af manglende udbygning af hovedtrafiklinier og anden service.

Prisudviklingen

8. Den samlede gennemsnitlige anskaffelsessum pr. m² (÷ momsgodtgørelse) for nyt almennyttigt boligbyggeri er ifølge boligministeriets redegørelse »Den bygge- og boligpolitiske udvikling 1970/71«, side 31, (Statens Trykningskontor BO 00-300) fra 1965/66 til 1970/71 steget fra 1.050 kr. til 1.630 kr. eller med 55 pct. For anskaffelsessummens hovedbestanddele (angivet i kr. pr. m²) er udviklingen gået således:

Tilsagn i finansåret*)	Grundudgifter	Håndværkerudgifter	Omkostninger	Ialt:	
				Før momsgodtgør.	Efter momsgodtgør.
1965/66	140	790	160	1.090	1.050
1966/67	140	870	185	1.195	1.155
1967/68	165	980	215	1.360	1.275
1968/69	185	1.055	230	1.470	1.365
1969/70	230	1.105	285	1.620	1.515
1970/71	235	1.235	285	1.755	1.630
Stign. i pct.	67,9	56,3	78,1	61,0	55,2

*) Gennemsnitligt færdiggjort inden for de to næstfølgende finansår

Tallene for 1969/70 og 1970/71 omfatter alene fastprissager. For de foregående år er ifølge redegørelsen de godkendte anskaffelsessummer forhøjet efter forholdet mellem anskaffelsessummerne - og deres fordeling på de enkelte bestanddele - i fastprissager og ikke-fastprissager i 1969/70 og 1970/71.

Håndværkerudgiften er steget mindst, nemlig 56,3 pct. I den periode, som med en gennemsnitlig byggetid på XVI år nærmest kan sammenlignes med de anførte anskaffelsessummer, nemlig 1. april 1966 - 1. januar 1972, er indekset for muret etagebyggeri steget knapt 61 pct.

Vurderet i forhold til den således registrerede prisudvikling i byggeriet synes der ikke i det almennyttige byggeri at have været tale om stigninger, som kan henføres til standardforbedringer som følge af bedre udstyr og materialevalg, hvorfor disse må formodes i væsentligt omfang at være dækket ind af produktivitetstigninger.

Det bør dog samtidig nævnes, at det fra januar 1968 indførte indeks for montagebyggeri

(baseret på boligforeningernes etagetypehuse excl. moms) måske vil være et bedre udtryk for prisudviklingen inden for betydelige dele af den almennyttige byggesektor og synes at vise en lidt mindre stigningstendens end indekset for muret byggeri.

Den betydelige stigning i *omkostninger* skyldes først og fremmest den stigende rentefods virkning på byggelånsrenter. Byggelånsrenten overstiger ofte udgiften til teknikerhonorarer og er nu af størrelsesorden 100-150 kr. pr. m².

Grundudgiftens betydelige stigning skyldes i særlig grad stigning i modningsudgifterne, men også den betydelige almindelige grundprisstigning har medvirket.

I den beskrevne periode - 1965/66 til 1970/71 - er gennemsnitsstørrelsen pr. lejlighed incl. forholds­mæssig andel af fællesrum steget fra godt 80 m² til knapt 100 m², og den gennemsnitlige årlige leje pr. lejlighed efter fradrag af rentesikring (i forhold til 6,5 pct.) er steget fra 7.600 kr. i 1966 til 13.700 kr. i 1971 eller med godt 80 pct. Dette er godt 25 pct. større stigning end for anskaffelsessummen pr. m² og må først og fremmest tilskrives den anførte forøgelse af lejlighedernes gennemsnitlige størrelse.

En gennemgang af en række projekter har vist, at der er endog meget betydelige variationer i anskaffelsessummerne for de enkelte byggerier som følge af beliggenhed, kvalitet og standard. De anførte gennemsnitstal dækker således over betydelige udsving. Se hertil bilag II.

Der er især betydelige forskelle på modningsudgifter i vid forstand, bl. a. som følge af konsekvent trafikadskillelse i mere eller mindre dyr udformning samt udformning af friarealer iøvrigt med støjvolde o. lign., ofte ifølge krav fra lokale myndigheder.

Prisudviklingen for almennyttigt byggeri har ikke afvejet fra udviklingen for andet boligbyggeri.

Det kan således anføres, at enfamiliehusindekset, siden det blev indført, nemlig 1. januar 1968, og frem til 1. januar 1971, viser en stigning på 20 pct., medens indekset for montagebyggeri i samme periode har vist en stigning på kun 17 pct. I disse index er imidlertid hverken indeholdt udgifter til byggelånsrente eller moms. Da byggelånsrenter er steget kraftigt, og da momsudgiften i nybyggeriet som følge af prisstigninger er steget væsentligt hurtigere end momsgodtgørelsen, må der have været en

mindst lige så kraftig prisudvikling i parcelhusbyggeriet som i almennyttigt byggeri.

Standardhævning

9. Forøgelsen af standarden har især været præget af større boligtyper, men også mere avancerede krav til opholds- og friarealer, herunder antal af parkeringspladser, og til det eksterne og interne trafiknet, bedre isolering for lyd og kulde, materialevalg og overfladebehandling, større altaner (i enkelte tilfælde »terracehuse«), større antal faste skabe, skjulte installationer, større og bedre udstyr i badeværelser, gæstetoilet eller to badeværelser, bedre og mere udstyr i køkkener, udførelse af underetage som parterreetage i niveau frem for kældere, forberedelse af standardforbedringer som f. eks. elevatorforberedelse, m. m.

En sammenligning af prisudviklingen for parcelhuse og for almennyttigt byggeri, jfr. pkt. 8, tyder imidlertid ikke på, at standardudviklingen har accelereret hurtigere i det almennyttige byggeri end i andet boligbyggeri.

Derimod er der sket en relativt kraftigere udvikling i etagearealet pr. bolig i almennyttigt byggeri end i parcelhusbyggeriet, hvor forøgelsen især har fundet sted i begyndelsen af 1960'erne. Parcelhuse er dog fortsat gennemsnitlig ca. 40 pct. større end den almennyttige bolig. Det gennemsnitlige bruttoetageareal pr. lejlighed incl. andel i fællesrum i almennyttigt byggeri steg i perioden 1966 til 1971 fra 82 m² til 98,2 m² eller fra 80 m² til 95 m² excl. andel i fællesrum (bilag III), medens bruttoetagearealet for enfamiliehuse i samme periode voksede fra 120 m² til 134 m² bruttoetageareal. Det fremgår iøvrigt af bilag III, at stigningen i den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i det almennyttige byggeri ikke er foregået jævnt år for år, og at stigningen har været størst i hovedstadsområdet.

Udviklingen henimod forholdsvis mange større lejligheder i almennyttigt byggeri må ses i sammenhæng med de udtalte boligpolitiske ønsker. Således er boligbyggerilovens maksimumsgrænse for lejlighedsstørrelser successivt blevet forøget, senest i 1967, fra 110 m² til 130 m². I pkt. 20 i cirkulære af 7. juli 1967, jfr. bilag IV, er det udtalt, at en overvejende del skal være egnede for familier med børn, og at normalt mindst 1/3 af lejlighederne skal have 4 selvstændige beboelsesrum, hvoraf 1 på mindst 18 m² og 1 på mindst 12 m². Desuden har de enkelte selskabers og boligforeningers egne øn-

sker om stadig forbedringer ofte været påvirket af - undertiden ved direkte krav fra - de enkelte kommuner, der har naturlige interesser i bebyggelser med så høj standard som mulig.

I de senere år synes tendensen til højnelse af standarden yderligere forstærket gennem øgede krav til boligen, fremsat både af forskere, pressen og politikere.

Ud fra byplanmæssige hensyn har der desuden i en række tilfælde i forbindelse med behandlingen af de enkelte andragender om statsstøtte været fremsat henstillinger om øget hensyntagen f. eks. til trafiksikring af fodgængere og legeområder og afskærmning for trafikstøj og flere gennemgange i niveau i etageblokke.

De boliger, der er opført i perioden, er planlagt under de forudsætninger, som boligforliget gik ud fra med hensyn til udviklingen i omkostninger og finansieringsforhold, men byggerierne er kommet til fuldførelse i en periode, hvor det viste sig, at forudsætningerne ikke holdt stik. Byggeomkostningerne er steget mere end andre priser, og det almindelige renteniveau har ikke været faldende, men stigende.

Stigningen i de private disponible pengeindkomster

10. Som følge af stigende beskatning er væksten i de private disponible pengeindkomster aftaget mærkbart i de seneste år. Fra 1969 til 1971 steg - jfr. Økonomisk Årsoversigt, marts 1972 — de private bruttoindkomster med ca. 24 pct., medens de disponible indkomster (d.v.s. indkomster efter fradrag af direkte skatter) kun steg med 12½ pct. Tages der yderligere hensyn til, at forbrugerpriserne samtidig steg med ca. 11½ pct., når man til, at væksten i den disponible realindkomst fra 1969 har været yderst beskeden i sammenligning med stigningen i byggeomkostningerne og dermed i lejen i nyt almennyttigt byggeri.

Endvidere er indkomstoverførslerne (folke- og invalidepensioner m.v.) i de senere år steget stærkt, og der må på denne baggrund regnes med, at de disponible realindkomster for en del af de indkomstgrupper, der efterspørger familieboliger i nybyggeriet, har været aftagende i de seneste år.

Ændring af boligefterspørgslen betinget af forskydninger i befolkningens størrelse og sammensætning

11. Fra flere steder - bl. a. Det Økonomiske Råd og i perspektivplan-redegørelsen af marts

1971 - er det blevet påpeget, at behovet for nettotilvækst i den bestående boligmasse som følge af befolkningsudviklingen vil være aftagende i de kommende år. Den ekstraordinært store boligefterspørgsel - bl. a. betinget af de store årgange - ebbede ud ved begyndelsen af 1970'erne. Ekkovirkningen af de store årgange - de store årganges børn - kan først forventes at indtræde ind i 1980'erne.

Boligefterspørgslen har således i nogen grad skiftet karakter. Behovet for nybyggeri - navnlig inden for udlejningsbyggeriet - må i de nærmeste år antages i voksende omfang at ville bero på udskiftning af den ældre, usunde boligmasse og på løsningen af de enliges boligbehov. Dette sidste vil til en vis grad kunne mildne de betænkeligheder, der ud fra sociale og trivselsmæssige synspunkter måtte knytte sig til en nedsættelse af lejlighedsstørrelserne.

I sammenhæng hermed må dog fremhæves betydningen af, at de boligsøgende, der efterspørger større boliger i nybyggeriet, får alternative muligheder - såvel udlejningsboliger som ejerlejligheder og enfamiliehuse — og ikke henvises alene til de to sidstnævnte boligformer.

Udskiftningen af den ældre og usunde del af boligmassen forudsætter derimod i væsentlig grad et nyt byggeri af rummelige udlejningsboliger.

En for stærk forskydning fra større til mindre lejligheder i udlejningsbyggeriet kan på denne baggrund på længere sigt føre til uheldige skævheder på boligmarkedet.

Aftrapning af boligstøtteordningerne

12. I den hidtidige *rentesikringsordning* var indbygget en gradvis afkortning af den periode, i hvilken der kunne ydes fuld rentesikring. Det var forudsat, at ordningen derefter skulle bortfalde. Afkortningen af rentesikringsperioden ville selv ved det omkring boligforliget gældende renteniveau indebære en ret kraftig stigning i de pågældende byggeriers leje over et kortere åremål.

Denne rentesikringsordning havde bl. a. til forudsætning, at der ville fremkomme et lavere almindeligt renteniveau. Renteniveauet er imidlertid i stedet steget, og resultatet er derfor blevet, at aftrapningen af rentesikringen vil indebære stærkere lejestigninger end oprindeligt forudsat. Selv om førstegangslejen således stadig forudsatte en rentesikringsstøtte til 6½ pct., har udsigten til snarlige og væsentlige lejeforhøjelser utvivlsomt kunnet påvirke udlejnings-

mulighederne, og dette gælder også ved den lovændring af juni 1971 forberedte rentelåneordning pr. 1. april 1972, som blev ophævet ved lov nr. 85 af 29. marts 1972, der samtidig indførte en rentesikringsordning med rentesikring over en længere periode og en lempeligere aftrapning, jfr. pkt. 16.

I bilag V er anskueliggjort takten i de lejestigninger, som er knyttet til den hidtidige rentesikringsordning, den ikke-effektuerede rentelåneordning og den rentesikringsordning, som nu er gennemført.

Heller ikke *boligsikringsordningen* var baseret på lejeløb af den størrelsesorden i forhold til indtægterne, som lejeudviklingen i nybyggeriet har medført. Ordningen blev tilrettelagt med faste indkomstgrænser, som - ved fortsat inflation - ville medføre stadigt faldende boligsikringsbeløb selv til familier med uændret realindkomst, jfr. bilag VI. Dens betydning i nybyggeriet for befolkningsgrupperne med jævne indkomster blev derved mindsket. Ved lov nr. 88 af 28. marts 1972 om ændring af lov om boligsikring, jfr. pkt. 17, er ordningen i et vist omfang å jourført under hensyn til udviklingen, jfr. nedenfor under pkt. 13.

Ved bedømmelsen af boligsikringsordningens betydning for udlejningsforholdene i nybyggeriet må også erindres, at de disponible indkomster siden 1969 kun er steget beskedent sammenlignet med huslejen i nybyggeriet.

Alt i alt har der således på grund af inflationen været tale om en stadig udhuling af den oprindelige boligsikringsordning, hvorved netto-boligudgiftens andel af den disponible indkomst har været stadig stigende, selv ved sammenligning mellem ensartede lejligheder. Endvidere betød de før 1. april 1972 gældende rentesikringsregler, at indflytterne i nybyggeriet over et forholdsvis kort åremål måtte forudse lejestigninger, som i betydelig grad kunne komme til at overstige de forventede indkomststigninger.

Forskellen i de økonomiske virkninger af at eje og leje bolig

13. Prisudviklingen har som før nævnt været lige så stærk for parcelhuse som for det almennyttige byggeri. Og hvad angår den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. m² etageareal, er den væsentligt højere i parcelhusbyggeriet end i almennyttigt byggeri. Hertil kommer, at etagearealet pr. bolig er ca. 40 pct. større i parcelhusbyggeriet. Den gennemsnitlige stør-

reise for parcelhuse skønnes nu at ligge omkring 135 m², medens gennemsnittet for almen-nyttigt byggeri med tilsagn 1970/71 var omkring 95 m².

På denne baggrund, og da omkostningsudviklingen i nybyggeriet som nævnt har været hurtigere end indkomststigningerne, skulle man - alt andet lige - gå ud fra, at afsætningsvanskeligheder først og fremmest ville blive koncentreret i parcelhusbyggeriet. Der foreligger ikke statistisk materiale, der belyser omfanget af færdige, usolgte parcelhuse, men det er ikke det almindelige indtryk, at afsætningsvanskelighederne på dette område har været større end inden for det almennyttige nybyggeri.

Årsagerne hertil kan være flere. Af betydning er bl. a. den principielt forskellige stilling med hensyn til offentlig støtte og beskatning, der gælder for henholdsvis lejede boliger og ejede boliger. Medens der til beboere i lejede boliger ydes tilskud i form af boligsikring og i almennyttigt byggeri tillige gennem rentesikring, har indehavere af parcelhuse og ejerlejligheder adgang til nedsættelse af deres skattepligtige indkomst og dermed af indkomstskatten i det omfang, udgifterne til prioritetsrenter, ejendomsskat og standardfradrag for ejendomsvedligeholdelse m.v. overstiger den offentlig ansatte lejeværdi. De to former for »støtte« virker forskelligt; lejere får med stigende indkomster lavere boligsikring og øget skat, medens den samme indkomstudvikling på grund af skatteprogressionen medfører, at værdien af et fradrag i den skattepligtige indkomst stiger. Skattebesparelserne bliver større.

For boligsøgende med indkomster, der er tilstrækkelige til at klare lejen i det nye udlejningsbyggeri, vil støtten som følge af dette forhold kunne være større ved bolig i privat parcelhus eller ejerlejlighed end ved bolig i almennyttigt nybyggeri.

Dette forhold er illustreret i en redegørelse til folketingets boligudvalg vedrørende spørgsmål 4 i forbindelse med behandlingen af forslag til lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri (bilag VII).

Der er her med baggrund i et eksempel fra et konkret almennyttigt byggeri i hovedstadsområdet foretaget en sammenligning af boligudgift og boligstøtte til en almennyttig udlejningsbolig og boligudgift og skattestøtte til et privat parcelhus af tilsvarende størrelse og med samme opførelsessum, nemlig 260.000 kr.

Det fremgår heraf, at støtten for familier

med indkomster indtil 50.000 kr. er størst, såfremt familien måtte tage bolig i en udlejningslejlighed. Dette er navnlig tilfældet, såfremt der er tale om en familie med børn, hvorved der kan blive tale om en væsentlig boligsikring. Omvendt kan man konstatere, at familier i denne indkomstgruppe skulle betale omkring 50 pct. eller mere af den skattepligtige indkomst for at kunne bebo et parcelhus til den nævnte pris. Udlejningslejligheden er således den eneste realistiske mulighed for ny bolig for familier i denne indkomstgruppe.

For familier med indkomster på 60.000 kr. eller mere overstiger støtten i form af skattnedsættelse for et privat parcelhus støtten - rentesikring -- til den almennyttige udlejningslejlighed.

De to principielt forskellige støtteformer, der gælder for den ejede og den lejede bolig, er således i praksis blevet til støtteformer, der lægger vægten i støtten henholdsvis på højere og lavere indkomstgrupper. I indkomstintervallet 40.000 kr. til 60.000 kr. slår de to støtteformers forskelligartethed stærkt igennem. En indkomststigning fra 40.000 kr. til 50.000 kr. reducerer således ifølge eksemplet boligsikringen for en familie med to børn med 3.800 kr., medens skattebesparelsen i det private parcelhus øges med 1.400 kr. Det kan i denne forbindelse påpeges, at den gennemsnitlige skattepligtige indkomst for faglærte og ufaglærte arbejdere netop ligger i det nævnte interval.

Af væsentlig betydning i sammenligningen mellem støtten til henholdsvis ejede og lejede boliger er det endvidere, at skattelettelsen efter de gældende regler i princippet fortsat vil kunne oppebæres, medens rentesikringsstøtten efter en kort årrække bortfalder. Et udtryk herfor kan man få ved at kapitalisere den kortvarige rentesikringsstøtte og den principielt varige skattestøtte for henholdsvis den ovennævnte udlejningslejlighed og det nævnte privatejede parcelhus. Ud fra denne betragtningsmåde viser det sig, at støtten til privatejede parcelhuse er betydeligt større end støtten til den almennyttige udlejningslejlighed. Dette forhold — suppleret med den almindeligt udbredte forventning om fortsat inflation med deraf følgende fortsatte værdistigninger på fast ejendom - er utvivlsomt en medvirkende årsag til, at mange familier ud fra en mere langsigtet økonomisk betragtning vælger privatejet bolig, selv om de på kort sigt kunne få større støtte i en almennyttig udlejningsbolig, og selv om

økonomien derved anspændes stærkt i de første par år. Denne situation understreges af det tidligere nævnte forhold, at den gennemsnitlige skattepligtige indkomst for faglærte og ufaglærte arbejdere allerede i dag befinder sig i det indkomstinterval, hvor aftrapningen af bolig-sikringen er meget stærk, og at den indkomststigning, som kan påregnes i løbet af få år, vil medføre, at boligsikringen bortfalder for disse gennemsnitsindkomster.

Selv hvor en øjeblikkelig betragtning således ville føre til valg af udlejningsbolig ud fra støtens højde, kan udsigten til fortsatte lejestigninger - først i form af aftrapning af boligsikring, senere i form af aftrapning af rentesikring - meget vel føre til, at en familie vælger den økonomiske kraftanstrengelse de første år i ejt bolig, især såfremt der foreligger mulighed for, at hustruen tager udeerhverv. Det kan i denne forbindelse anføres, at erhvervsfrekvensen for gifte kvinder er øget stærkt i de senere år, således at 50 pct. af de gifte kvinder i alderen 15-74 år har udeerhverv, jfr. Statistiske Efterretninger nr. 72, 1970, side 1093 ff. For de yngre aldersklasser 20-29 år fremgår det af perspektivplanredegørelsen af 1971 til-lige, at erhvervsfrekvensen her er højere end gennemsnittet. Denne aldersgruppe er den, der især er efterspørgere af nye boliger.

For de indkomstgrupper, hvor familien ikke har mulighed for at klare boligudgiften i et parcelhus, vil situationen samtidig være den, at man vanskeligt kan overkomme lejen i en udlejningslejlighed af en størrelse, der passer til behovet. Tilbage bliver kun muligheden af at efterspørge en mindre boligtype.

Afsætningen af navnlig større udlejningslejligheder er således særlig afhængig af de indkomstgrupper, hvis mulighed for at efterspørge en ny bolig er vanskeliggjort gennem den sted-fundne udvikling henholdsvis i byggeriets prisforhold og i indkomsterne.

Det almennyttige byggeris vanskeligheder har således sammenhæng med forhold, som ikke kan løses alene ved eventuelle ændringer i det almennyttige byggeris pris- og standard-niveau, som arbejdsgruppen har til opgave at behandle.

Huslejeforskellen mellem ældre og nye boliger

14. De boligpolitiske foranstaltninger, der gennemførtes i henhold til boligforliget af 1966, tog sigte på en normalisering af lejemarkedet, således at forskellen i lejeniveau for ældre og

nye boliger alene kom til at afspejle forskelle i lejlighedernes rimelige reelle indbyrdes værdi.

Det var forudsat, at normaliseringen skulle tage sigte på et lejeniveau i den ældre bolig-masse tilpasset et lejeniveau i nybyggeriet på mellem 50 til 75 kr. pr. m² etageareal, afhæn-gigt af byggenets beliggenhed i de forskellige områder af landet.

Den stærke stigning i byggeomkostningerne og dermed af huslejen i det nye udlejningsbyg-geri har medført, at den tilsigtede tilpasning af huslejerne i gammelt og nyt byggeri ikke er blevet en realitet, men at forskellen mellem huslejen i nyt og gammelt byggeri i dag er større end forud for gennemførelsen af bolig-lovene i 1966/67.

En fjernelse af huslejeforskellen vil lette be-vægeligheden på boligmarkedet og vil påvirke efterspørgslen efter nye boliger.

Med hensyn til vurderingen af ulighedens be-tydning for den samlede bolig efterspørgsel er der i Det økonomiske Råds redegørelse for bo-ligmarkedet og boligbyggeriet af 1970 peget på, at forskellen i huslejen indebærer to modsat rettede tendenser, der dog har det fælles ud-gangspunkt, at beboerne i den ældre bolig-masse som følge af den regulerede lave leje i ret høj grad låses fast i den lejlighed, de har.

Mange i den ældre boligmasse, der ellers ville have udvidet deres boligforbrug ved at flytte til en større eller bedre lejlighed, vil som følge af huslejeforskellen ikke tage springet, men vil i stedet vælge at blive boende i den billigere lejlighed. Huslejeforskel vil i disse tilfælde betyde, at efterspørgslen efter nybyggede lejligheder bliver reduceret.

På den anden side vil den lave leje i den ældre boligmasse antagelig medføre, at hus-stande, som ellers ville have mindsket deres boligforbrug, finder det mere fordelagtigt at blive boende i den hidtidige lejlighed, fordi der ingen besparelse kan opnås ved at flytte til en mindre lejlighed. Ofte vil den ønskede mindre lejlighed være dyrere. Dette har igen den virk-ning, at andre boligsøgende i større omfang end ellers er henvist til nybyggeriet som efter-spørgere efter nye etagelejligheder eller nye parcelhuse. Denne virkning af huslejeforskel-len går således i retning af at forøge efter-spørgslen efter nybyggede lejligheder.

Det er på denne baggrund vanskeligt at vur-dere, om forskellen i leje mellem nyt og gam-melt byggeri har virket i retning af en større eller mindre samlet efterspørgsel efter nybyg-

gede lejligheder. En eventuel udligning af huslejekforskellen vil derfor næppe heller uden videre øge efterspørgslen efter nye lejligheder,

medmindre udligningen sker på et niveau, der medfører en vis nedsættelse af lejen i disse lejligheder.

2. AFSNIT

Særlig støtte til imødegåelse af udlejningsvanskelighederne

Midlertidige drifts- og indskudslån

15. Som et middel til at afbøde udlejningsvanskelighederne blev der ved en ændring af boligbyggeriloven i juni 1971 givet hjemmel for at yde *midlertidige driftslån* fra boligselskabernes landsbyggefond inden for en ramme på 75 mill. kr., jfr. bekendtgørelse nr. 323 af 28. juni 1971. Ved hjælp af disse lån, som er rente- og afdragsfrie i indtil 10 år, blev begyndelseslejen fortrinsvis i byggerier, hvor mere end $\frac{1}{4}$ af lejligheder på 3 værelser eller derover havde stået ledige nogle måneder, afhængigt af lejlighedsstørrelsen, reduceret til 130-140 kr. pr. m² i hovedstadsområdet (Københavns amtsråds-kreds og enkelte kommuner i Frederiksborg amt), til 115-125 kr. i det øvrige Sjællandsområde og til 100-110 kr. i resten af landet. Tilskuddene blev anvendt således, at m²-lejen i de større lejligheder blev de laveste af hensyn til størrelsen af den absolutte leje, men dog således, at lejen også efter disse reduktioner har været større end for de mindre lejlighedstyper. I henhold til bekendtgørelsen er niveauet iøvrigt ikke kommet under det gængse i området for boliger fuldført i 1970. Lejen pr. måned for en lejlighed på 110 m² vil gennemsnitlig - såfremt der regnes med den laveste m²-leje inden for hvert interval i de 3 områder - udgøre henholdsvis ca. 1.200 kr., 1.050 kr. og 920 kr.; for en lejlighed på 80 m² bliver tallene, hvis den højeste m²-leje lægges til grund, henholdsvis 933 kr., 833 kr. og 733 kr. Indskud pr. lejlighed har været af størrelsesordenen 8.000-16.000 kr.

Ved lov nr. 87 af 29. marts 1972 om *midlertidig offentlig støtte* til almennyttigt boligbyggeri er denne mulighed for afhjælpning af væsentlige udlejningsvanskeligheder ført videre inden for en ramme på 50 mill. kr. samtidig med, at der inden for dette beløb er givet adgang til at yde lån til *beboerindskud*. Ifølge landsbyggefondens dispositioner vil ca. 35 mill. kr. blive anvendt til indskudslån, hvorved de

indskudsbeløb, som skal erlægges, efter en konkret bedømmelse kan reduceres med gennemsnitligt ca. 30 pct. Resten forudsættes anvendt til driftslån til byggerier, som har behov herfor, men ikke kunne opnå sådanne lån inden for den fornævnte ramme på 75 mill. kr. Samtlige midler vil blive anvendt til fordel for byggerier med igangværende udlejning og tilsagn om statsgaranti og rentesikring fra før den 1. juli 1971.

Øget rentesikring

16. Ved lov nr. 85 af 29. marts 1972 om ændring af lov om boligbyggeri er *rentesikringen* for byggeri med tilsagn i perioden 1. oktober 1968 - 30. juni 1971 øget til forskellen mellem markedsrente og 5,5 pct. For byggeri med tilsagn 1. juli 1971 og senere er rentesikringen fastsat til forskellen mellem markedsrenten og 6 pct. Aftrapningen af rentesikringen er for byggeri med tilsagn efter 1. april 1968 lempet, således at der ydes 6 års fuld rentesikring efterfulgt af aftrapning med 1 pct. pr. år. Aftrapningen skal dog ske over mindst 3 år. I forbindelse hermed er gennemført en ændring af loven om realkredit, hvorved den samlede lånegrænse for byggeri med tilsagn den 1. juli 1971 eller senere incl. lån fra boligselskabernes landsbyggefond bliver forhøjet fra 94 pct. til 97 pct. af nettoanskaffelssummen, hvilket medfører en halvering af beboerindskudet.

Øget boligsikring

17. Ved lov nr. 88 af 29. marts 1972 om ændring af lov om boligsikring er *boligsikringen* til den enkelte boligtager, der opfylder betingelserne for den individuelle støtte, forhøjet væsentligt i de tilfælde, hvor huslejen overstiger 20 pct. af husstandsindkomsten, og er mindst 8.000 kr. pr. år (6.000 kr. for pensionister m.v.).

Forhøjet momsgodtgørelse m.v.

18. Der er desuden som en tilføjelse i lov om boligbyggeri gennemført begrænsning af godtgørelsen for erlagt merværdiafgift (moms-godtgørelse) til højst 100 m² boligareal pr. lejlighed. Samtidig er godtgørelsen forhøjet fra 150 kr. pr. m² til 165 kr. pr. m².

De ændrede støttemuligheders virkninger på lejen.

Særligt om byggeri med tilsagn før 1. juli 1971

19. For byggeri, der har fået tilsagn om statsstøtte i perioden 1. oktober 1968 til 30. juni 1971, og som har eller vil få bevilget fuldt driftslån, d.v.s. hovedsageligt byggeri, hvor udlejning er påbegyndt i løbet af 1971, kan de nye regler om rentesikring - nedsættelse af basisrenten fra 6V2 til 5½ pct. — for hovedstadsområdet generelt give mulighed for en yderligere reduktion af lejen på 18-20 kr. pr. m² ned til 110-120 kr. eller til ca. 800 kr. pr. måned og 1.008 kr. pr. måned for en lejlighed på henholdsvis 80 m² og 110 m². Efter boligsikring for henholdsvis et ægtepar med 1 barn og 3 børn og i begge tilfælde en husstandsindkomst på 40.000 kr. vil den månedlige boligudgift herefter blive henholdsvis 605 kr. og 528 kr. eller henholdsvis 24 pct. og 21 pct. på årsbasis af den disponible indkomst (30.000 kr.).

For det øvrige land, bortset fra Sjælland, bliver reduktionen efter ny rentesikring ca. 15 kr. pr. ro² ned til 85-95 kr., svarende til en må-

nedlig leje fra 638 kr. og 780 kr. for henholdsvis en lejlighed på 80 m² og på 110 m² og efter boligsikring for henholdsvis et ægtepar med 1 barn og 3 børn en boligudgift pr. måned på henholdsvis 473 kr. og 345 kr. eller 18,9 pct. og 13 pct. af den disponible indkomst (ca. 30.000 kr.). For det øvrige Sjællandsområde vil boligudgifterne normalt blive lidt højere.

Byggeri med tilsagn efter 1. juli 1971

20. For hovedstadsområdet skønnes nettolejen pr. m² efter ny rentesikring at blive af størrelsesorden 155-165 kr. eller 1.033 kr. - 1.100 kr. pr. måned og 1.420-1.515 kr. pr. måned for en lejlighed på henholdsvis 80 m² og 110 m². Efter boligsikring for henholdsvis et ægtepar med 1 barn og 3 børn og i begge tilfælde en husstandsindkomst på 40.000 kr. bliver den månedlige boligudgift gennemsnitlig henholdsvis 830 kr. og 650 kr. eller 33 pct. og 26 pct. af den disponible indkomst (anslået til 30.000 kr.).

For det øvrige land vil lejen blive af størrelsesorden 130-150 kr. Med et gennemsnit på 140 kr. bliver lejen pr. måned 933 kr. for en lejlighed på 80 m² og 1.283 kr. for en lejlighed på 110 m² og efter boligsikring som foran henholdsvis 718 kr. og 563 kr. eller henholdsvis 29 pct. og 23 pct. af den disponible indkomst (30.000 kr.).

I bilag II er iøvrigt anført de anskaffelses-sommer og lejlighedsstørrelser, som har præget de projekter, der har fået tilsagn i perioden 1. juli 1971 - 31. marts 1972.

3. AFSNIT

Overvejelser med henblik på billigere almennyttige byggeprojekter

Standardændringers indflydelse på husleje og boligefterspørgsel

21. Ændringer i standard, herunder indretning, installationer, udstyr o. lign., i nyt almennyttigt byggeri vil kunne muliggøre en vis nedsættelse af byggeudgifterne og dermed også en lavere husleje pr. m² bruttoetageareal. Endvidere vil en nedsættelse af lejlighedsstørrelserne tillige kunne give en lavere absolut leje for den enkelte lejlighed, selv om udgiften pr. m² her bliver større.

Ændringer i denne retning vil modvirke de bestræbelser for en højnelse af boligstandarden, som gennem lang tid har været et klart boligpolitisk mål, og udviklingen i standard kan blive standset eller i hvert fald komme til at ske i et langsommere tempo end i de senere år. Nedsættelsen af lejlighedsstørrelserne vil i forhold til de normalt særligt stærkt fremhævede boligpolitiske ønsker om mere rummelige boliger være et direkte tilbageskridt.

Det må i denne forbindelse erindres, at boliger har en lang levetid, og at et skrabt byggeri i løbet af nogle få år kan vise sig ikke at modsvare behovene på tilfredsstillende måde.

En lavere standard i de nye boliger betyder normalt også en ringere brugsværdi. Svarer boligernes standard med hensyn til kvalitet, indretning, udstyr og øvrige forhold ikke til, hvad der efter den almindelige opfattelse hos de boligsøgende er sædvanlige rimelige moderne bekvemmeligheder, vil der være risiko for, at de af den grund ikke bliver tilstrækkeligt efterspurgt og derfor udsættes for udlejningsvanskeligheder. Det må i denne forbindelse også erindres, at det almennyttige byggen over for mange af de boligsøgende med indtægter, der er tilstrækkelige til at betale lejen i nybyggeriet, må konkurrere med det private ejerlejligheds- og parcelhusbyggeri, jfr. pkt. 13.

Efterspørgslen er afhængig ikke blot af lejlighedens absolutte pris, men også af, om lejlighedens brugsværdi vurderes som tilstrække-

lig i forhold til prisen. At undlade visse kvaliteter, f. eks. badeindretninger, medfører vel en lavere pris svarende til disse indretninger, men heraf følger ikke uden videre, at den lavere pris for lejligheden i denne skikkelse er blevet relativt mere fordelagtig. De boligsøgende vil vurdere lejlighedens pris i forhold til, hvad lejligheden indeholder, og »skrabede lejligheder« kan af den grund meget vil blive vurderet som for dyre.

Ved overvejelserne af, i hvilket omfang det med henblik på udlejningsmulighederne vil være rigtigt at begrænse standarden og nedsætte lejlighedsstørrelserne, må også disse synspunkter tages i betragtning.

Hvilke kvaliteter eller bekvemmeligheder, der lægges særlig vægt på hos efterspørgerne, kan næppe heller afgøres helt generelt. Særlige lokale forhold kan her spille ind, ligesom forskellige kombinationer af bekvemmeligheder i de enkelte bebyggelser vil kunne have betydning for udlejningsmulighederne. Det er f. eks. ikke givet, at bestemte indretninger har samme betydning i etagebyggeri og i parcel- og rækkehuse.

Som nævnt har udlejningsvanskelighederne i første række ramt de største lejligheder. Dette tyder på en sammenhæng mellem den absolutte leje for den enkelte lejlighed og de boligsøgendes betalingsmuligheder.

Ved ændringer i projekterne med henblik på at lette udlejningsvanskelighederne synes det derfor nærliggende at behandle spørgsmålet om lejlighedsstørrelser særskilt i forhold til ændringer med hensyn til standard iøvrigt, d.v.s. indretning, udstyr, udenomsbekvemmeligheder o. lign.

Lejlighedernes størrelse

22. Som omtalt under punkt 9 er den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i almennyttigt byggen i perioden fra 1966 til 1971 steget fra 80 m² til 95 m² excl. andel i fællesrum.

Det er endvidere nævnt, at de gældende regler om statsstøtte til almennyttigt byggeri, jfr. pkt. 20 i cirkulæret af 7. juli 1967 om offentlig støtte til opførelse af almennyttigt og privat boligbyggeri til udleje, forudsætter, at den overvejende del af lejlighederne skal være egnede til familier med børn, og at normalt mindst $\frac{1}{3}$ af lejlighederne skal omfatte mindst 4 selvstændige beboelsesrum, hvoraf et på mindst 18 m² og et på mindst 12 m². Spisekøkken, spiseforstue eller lignende rum betragtes i denne forbindelse ikke som beboelsesrum. Endvidere er det, jfr. cirkulærets pkt. 28, udtalt, at antallet af små lejligheder, d.v.s. lejligheder med kun ét eller to opholdsrum eller mindre end 55 m², ikke må overstige ca. 20 pct. af samtlige lejligheder i det pågældende byggeri. Antallet af pensionistboliger kan normalt højst udgøre halvdelen heraf.

Anskaffelsesudgifterne for visse faste installationer, f. eks. køkken, toilet og bad, vil ikke variere fuldt ud i forhold til lejlighedsstørrelserne. Den gennemsnitlige anskaffelsesudgift pr. m² lejlighedsareal vil være forholdsvis lavere, jo større lejligheden er, men den absolutte leje for lejligheder med mindre lejlighedsareal vil være lavere end for større lejligheder.

En nedsættelse af den gennemsnitlige areal pr. lejlighed i en bebyggelse fra f. eks. den senest konstaterede gennemsnitsstørrelse på 95 m² til f. eks. 85 m² vil - selv om nedsættelsen giver en højere leje pr. m² bruttoetageareal - under forudsætning af uforandret standard iøvrigt medføre en lavere absolut leje for bebyggelsen og skulle derfor synes at kunne medvirke til lettere at få lejlighederne udlejet. Imidlertid kan nævnes, at en nedsættelse af arealet af en typisk lejlighed på 90 m² til 70 m² vil give en forøgelse af håndværkerudgiften pr. m² på ca. 10 pct.

Foran under pkt. 11 er nævnt, at væksten i efterspørgslen efter udlejningsboliger i de nærmest kommende år i større omfang må påregnes at hidrøre fra enliges efterspørgsel efter selvstændige boliger og fra udsanerede. Selv om der fortsat i den ældre boligmasse findes et stort antal familier med behov for større boliger, synes det på baggrund af erfaringerne under den seneste tids udlejningsvanskeligheder derfor mindre betænkeligt at overveje, om forholdet mellem store og mindre lejligheder, således som det er angivet i de hidtidige retningslinier, jfr. foran, kunne ændres, således

at der - i en overgangsperiode - dels tillades indrettet et større antal mindre lejligheder, d.v.s. lejligheder med ét eller to opholdsrum, dels lægges større vægt på lejligheder af mellemstørrelse. Herved vil man også øge mulighederne for at fremme den indpasning i det almennyttige byggeri af boliger for unge, som det i forbindelse med de seneste ændringer i reglerne om støtte til kollegier er givet udtryk for er ønskeligt.

Der foreslås på denne baggrund indført en regel om, at den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i det enkelte byggeri normalt ikke må være under 75 m² og ikke over 85 m². For lavt byggeri (parcel- og rækkehuse o. lign.) foreslås dog maksimumsgrænsen for gennemsnitsstørrelsen sat til 95 m².

Samtidig foreslås de hidtidige regler ændret derhen, at mindsteantallet af lejligheder med mindst 4 beboelsesrum — sædvanligvis på 85 m² og derover - nedsættes til 25 pct. (i stedet for den hidtil gældende regel om mindst 33 $\frac{1}{3}$ pct.). Den hidtidige maksimumsstørrelse på 130 m² foreslås ikke nedsat, men antallet af store lejligheder på over 95 m² må begrænses stærkt, f. eks. normalt til omkring 5 pct., medmindre der er tale om lavt byggeri.

Endelig forudsættes grænsen for antallet af mindre lejligheder, d.v.s. 1 og 2 værelses lejligheder, forhøjet, således at andelen kan udgøre indtil 30 pct. Såfremt disse lejligheder agtes udlejet som kommunale pensionistboliger, skal de for disse til enhver tid gældende maksimumsstørrelser overholdes, og antallet af disse boliger kan fortsat normalt ikke overstige 10 pct.

En begrænsning af lejlighedsstørrelserne efter disse retningslinier vil som anført under pkt. 21 betyde et brud med bestræbelserne for mere rummelige boliger. Såfremt disse bestræbelser ikke skal opgives, må en gennemførelse af retningslinierne gøres tidsbegrænsede, og de langsigtede virkninger for det byggeri, som opføres, medens de lægges til grund, bør sikres tilrettelagt således - f. eks. ved placeringen af små lejligheder eller enkeltværelser, bl. a. til uddannelsessøgende - at der senere på hensigtsmæssig måde kan ske sammenlægning af små lejligheder eller enkeltværelser med andre lejligheder uden større og bekostelige ændringer.

Ved udformningen af lave bebyggelser kan desuden åbnes plads for senere tilbygninger til de enkelte huse. Denne løsning vil dog påvirke grundudgiften i opadgående retning.

23. Som anført under pkt. 20 er der -- ud over almindelige boligpolitiske betænkeligheder - knyttet usikkerhed **til**, hvorledes konkrete ændringer i standarden, f. eks. udeladelse af forskellige udstyrsgenstande eller indretninger, vil påvirke efterspørgslen efter boligerne. Det er også påpeget, at de forskellige indretninger og udstyrsgenstande tillægges forskellig vægt i de lokale områder og i de forskellige former for byggeri. Når hertil kommer, at en gennemgang af de seneste byggeprojekter viser meget betydelige udsving i priserne, også for byggerier med nogenlunde samme brugs-mæssige kvaliteter, har arbejdsgruppen ikke fundet det hensigtsmæssigt at foreslå mere omfattende faste standardnormer for nye almennyttige byggeprojekter med henblik på at mindske huslejen af hensyn til udlejningsmulighederne.

En analyse af, hvilken betydning ændringer i udstyrsstandard, etageantal og forskellige indretninger betyder udgiftsmæssigt, jfr. nedenfor under pkt. 26, viser, at der er stærkt varierede muligheder for ved ændringer i standard at nedsætte byggeriets anskaffelsessumme med henblik på at komme ned på et sådant niveau, at byggeriets lejligheder må påregnes at kunne udlejes. Det forekommer på denne baggrund nærliggende at overlade til bygherrerne efter en vurdering bl. a. af de lokale efterspørgselsforhold selv at foretage det valg af standard, som er nødvendigt for at begrænse udgifterne og dog samtidig gøre lejlighederne tilstrækkeligt efterspørgselsværdige. Der forudsættes ved denne vurdering tillige lagt vægt på, om de påtænkte standardnedskæringer giver mulighed for senere udførelse af de pågældende arbejder og leverancer.

Man ønsker samtidig at understrege, at nedbringelsen af den samlede anskaffelsessum og dermed af lejen ikke er indskrænket til overvejelser alene om byggeriets udstyrsstandard, men i lige så høj grad til en bedre planlægning, udnyttelse af en række på markedet værende standardiserede bygningsdele, katalogvarer, anvendelse af typiserede løsninger, udnyttelse af gentagelsesmomentet samt i det hele en rationel tilrettelægning af projektering og produktion.

Enkelte forhold vil dog kunne fremhæves som egnede til at nedbringe anskaffelsesudgifterne gennem ændringer i udstyr og udformning. Således vil det nok være nødvendigt ind-

til videre ikke at indrette mere end 1 toilet i hver lejlighed. Der kan ved undladelse af at indrette gæstetoiletter opnås en ret betydelig besparelse. I det omfang, det er muligt samtidig at forberede senere sammenlægning af lejligheder, vil der herigennem på længere sigt i mange tilfælde være åbnet mulighed for større lejligheder også med gæstetoilet.

I enkelte byggerier på 3 og 4 etager har der med henblik på standardforbedringer på længere sigt været forberedt installation af elevator. Også sådanne forberedelser er udgiftskrævende og bør indtil videre nøje overvejes i forbindelse med nybyggeriets standard.

Det kan også nævnes, at højhusbyggerier (over 8 etager) er noget dyrere end etagebyggerier på indtil 4 etager, jfr. nedenfor under pkt. 26 b, idet der ganske ses bort fra bebyggelser i 5-7 etager, der normalt må regnes som en uøkonomisk byggeform. Desuden er lejlighedsbyggeri med kun 2 etager i almindelighed væsentligt dyrere end f. eks. 3 etagers byggeri. Det bør derfor nok overvejes indtil videre kun 1 særlige tilfælde at projektere egentlige højhuse eller etagebyggeri i 2 etager.

Der stilles i lavt byggeri (parcel- og rækkehuse o. lign.) i bygningsreglementet krav om 2 parkeringspladser pr. lejlighed, medens kravet for etagebyggeri er et parkeringsareal, svarende til mindst 1½ parkeringsplads for hver selvstændig beboelse, herunder også udlejningsværelser. I forbindelse med den for boligbyggeri normalt gældende udnyttelsesgrad er der i almindelighed ingen vanskeligheder forbundet med at udlægge (reservere) det krævede parkeringsareal, men der kan være grund til at henstille (herunder også til bygningsmyndighederne) ikke straks fra begyndelsen at færdiggøre (anlægge) flere parkeringspladser, end der er faringsmæssigt er brug for. I de fleste tilfælde vil det antagelig være tilstrækkeligt samtidig med bebyggelsens færdiggørelse kun at anlægge én parkeringsplads for hver 2. eller 3. lejlighed og således udsætte anlægget af resten af de udlagte parkeringspladser.

Videre skal peges på, at etablering af overdækkede parkeringspladser, som kan udføres senere, under de givne forhold ikke bør gennemføres.

Da - også midlertidig - indretning af enkeltværelser, således som bygningsreglementets bestemmelser om parkeringsmuligheder hidtil har været praktiseret, afføder krav om 1-1,5 parkeringsplads pr. værelse, kan gruppen anbefale,

at denne praksis tages op til overvejelse, eventuelt således, at selve bygningsreglementet ændres til i stedet at sætte det maksimale antal parkeringspladser i forhold til etagearealet.

For det lave byggeri skal gruppen pege på, om ikke kravet til sikringsrum kan udgå. Gruppen er opmærksom på, at der er en betænkning bl. a. herom under udarbejdelse i et udvalg nedsat under indenrigsministeriet.

Gruppen finder anledning til at fremhæve, at krav, der stilles om adskillelse af gående og kørende trafik, formuleres således, at anlægget kan ske på en så økonomisk måde som overhovedet muligt.

Fastsættelse af udgiftsrammer

24. De standardændringer, der overvejes, må give sig udslag i en lavere husleje i det pågældende byggeri, som gør det lettere at få lejlighederne udlejet. Hvor standarden og byggeudgifterne må ligge, må derfor afhænge af huslejens størrelse og efterspørgernes muligheder for at kunne og ville betale denne leje.

Der foreligger ikke fastslået noget bestemt mål for, hvor meget de boligsøgende kan eller vil betale som boligudgift af deres indtægt ved indflytning i nyt byggeri. Andelen afhænger ikke blot af indtægtens størrelse, men også af det forbrugsmønster, der iøvrigt er sædvanligt, og som sikkert også er påvirket af huslejens størrelse i den ældre boligmasse. Befolkningen har her over en længere årrække som følge af huslejereguleringen vænnet sig til at betale en stadig faldende del af deres indkomst i husleje. Som følge af nybyggeriets større omfang gennem de senere år har en stigende del af befolkningen dog gennem de senere år måttet vænne sig til at betale en større andel af indkomsten i leje, end det er sædvanligt i den ældre boligmasse.

I perspektivplanredegørelsen af 1971 er det i forbindelse med en vurdering af boligbehovet i de kommende år (side 135 ff) nævnt, at man før krigen anså en husleje på 20 pct. af den disponible indkomst for jævne indtægter for normalt, og endvidere at familier, der i dag flytter ind i nybyggede lejligheder eller for første gang erhverver parcelhuse, har været villige til at betale 25-30 pct. af deres indkomst i husleje - i en del tilfælde langt mere - bl. a. fordi der er tale om befolkningsgrupper, der står i en akut situation og skal skaffe sig bolig, og fordi forventningerne om fortsat inflation påvirker vurderingen af den øjeblik-

kelige boligudgift. Det sidste vil nok navnlig gøre sig gældende for efterspørgere af ejerboliger.

Går man ud fra, at den absolutte grænse for, hvad de boligsøgende, der efterspørger udlejningsboliger, vil og kan betale, er en huslejeandel på mellem 20 og 30 pct. af deres disponible indkomst, skulle grænsen for, hvad f. eks. en familie med 1 barn i hovedstadsområdet og med en løn, svarende til gennemsnitsindkomsten for henholdsvis en faglært og en ufaglært arbejder kan betale, være en årlig husleje på 12.000-13.000 kr. Med boligsikring efter de nye bestemmelser vil huslejen for den faglærte arbejder blive omkring 10.000 kr. og for den ufaglærte arbejder omkring 9.000 kr., og boligudgiftens andel af den disponible indkomst vil i begge tilfælde blive omkring 25-26 pct. (jfr. bilag IX).

Uden for hovedstadsområdet er indkomsterne lavere og dermed også betalingsevnen over for boligen mindre. Med udgangspunkt i samme forhold mellem husleje og disponibel indkomst som ovenfor vil en familie med 1 barn og indkomst som henholdsvis en faglært og en ufaglært arbejder kunne betale ca. 7.000-8.000 kr., svarende til en leje før fradrag af boligsikring på ca. 11.000 kr.

Det bør samtidig nævnes, at også efterspørgere med et noget højere indtægtsniveau kan ventes at tage bolig i nybyggeriet. Den kommende udvikling vil som hidtil antagelig medføre, at disse boliger senere vil kunne stilles til rådighed for familier, der ikke i dag ser sig i stand til at betale en huslejeandel som nævnt.

Ud fra ovenanførte betragtninger måtte anskaffessummen for en lejlighed andrage omkring 1.800 kr. pr. m² etageareal i hovedstadsområdet og omkring 1.600 kr. pr. m² etageareal i provinsen - svarende til en anskaffessum for en lejlighed på 80 m² til en familie med 1 barn på henholdsvis 145.000-150.000 kr. og 130.000-135.000 kr.

Med udgangspunkt i anskaffessummen for denne størrelsesorden bliver spørgsmålet at søge at holde den fremtidige stigning i anskaffessummen og huslejer inden for den stigning, som forventes at ske i den gennemsnitlige disponible indkomst. Herved vil forudsætningerne for opretholdelse af de nævnte relationer mellem husleje og indkomst være til stede.

Forventningerne om udviklingen i den disponible indkomst i de kommende år går ud på

en lidt lavere procentvis årlig stigning end i de nærmest foregående år, hvor især udviklingen i 1969 var meget stærk. En realistisk bedømmelse vil formentlig være en årlig stigning på højest 5-6 pct.

Ud fra de angivne husleje/indkomstrelationer kan man derefter fremføre de ovennævnte udgiftsrammer til byggeri, der færdiggøres senere og dermed på baggrund af et højere indkomstniveau.

En sådan regulering af rammerne for byggeri, der får tilsagn om statsstøtte i finansåret 1972/73 med starttidspunkt 1. april 1972 og en gennemsnitlig byggetid på 18 måneder, fører for byggeri med gennemsnitlige lejlighedsstørrelser på mellem 75 og 85 m² bruttoetageareal til beløb (fast pris) på ca. 1.900 kr. pr. m- i hovedstadsområdet og 1.600-1.700 kr. pr m- i det øvrige land. De nævnte beløb er eksklusive kurstab og prioriteringsindskud og efter fradrag af momsgodtgørelse.

Ved beregningen er forudsat, at der i lejen ud over udgifter til forrentning og afdrag på prioriteterne er afsat 45 kr. pr. m² til dækning af andre driftsudgifter, herunder ejendomsskat og offentlige udgifter i hovedstadsområdet og 40 kr. pr. m² i det øvrige land. Der er således bl. a. regnet med en nogenlunde ensartet skatte- og afgiftsbelastning i de forskellige kommuner. uanset at der på dette område er betydelige variationer.

Rammebeløb af denne størrelsesorden foreslås derfor anvendt af boligministeriet ved vurderingen af kommende projekter og som orientering for projekterende selskaber.

Ved anvendelsen af disse rammer skal tages hensyn til det forhold, at indkomstniveau og anskaffelsessummer varierer stærkt fra område til område, afhængig hovedsagelig af befolkningstilvækst og erhvervsudvikling.

Gruppen har af flere grunde fundet det uønskeligt at fastlægge normtal for de enkelte udgiftsarter, der indgår i en boligbebyggelses samlede anskaffelsessum. Eksempelvis må bygherren have mulighed for at afsætte de planlægningsudgifter, som er forudsætningen for effektiv byggestyring, fordi dette kan føre til lavere håndværkerudgifter.

Det må fremdeles erkendes, at det hidtil anvendte begreb for boligarealet, hvori ikke indregnes fællesarealer og uderum, ikke giver et dækkende udtryk for en lejligheds egentlige boligværdi. Kan man inden for samme økonomiske ramme opnå et uderum (f. eks. gård-

have) på 40 m² ved at give afkald på f. eks. 5-10 m² af nettoboligarealet, kan dette i mange tilfælde være at foretrække. Tilsvarende kan anføres, at tilstedeværelsen af fællesarealer - bl. a. legerum - ud over de miljømæssige kvaliteter giver en aflastning af det egentlige boligareal, hvilket sidste forekommer væsentligt, netop hvor der er tale om, at man af økonomiske grunde må nedskære lejlighedernes gennemsnitsstørrelser.

Som en anden væsentlig betragtning kan anføres, at nettoboligarealet kan være varierende i forhold til bruttoboligarealet, således som dette traditionelt beregnes. Eksempelvis har de lave bebyggelser (parcel- og rækkehuse o. lign.), hvor der ifølge sagens natur ikke beslaglægges arealer til trappegange, og hvor ydermurene kan være tyndere, et nettoareal, der er relativt stort i forhold til bruttoarealet.

Det kan endvidere anføres, at byggeri med særlig attraktiv beliggenhed og/eller særlig attraktiv udformning erfaringsmæssigt har kunnet bære en højere husleje og ikke har haft så omfattende udlejningsvanskeligheder.

Endelig skal bemærkes, at grundudgifterne erfaringsmæssigt kan variere så meget, at gennemførelse af boligbyggeri af en rimelig standard og et rimeligt omfang ville blive umuliggjort, såfremt anskaffelsessummerne - uanset grundudgiften - ubetinget skulle holdes inden for de foreslåede rammebeløb. På den anden side må det, når der accepteres forhøjelser som følge af grundprisen, selvsagt nøje påses, at udgifterne iøvrigt er tilpasset efter målsætningen for de anførte rammebeløb.

De anførte forhold må indgå i anvendelsen af de foreslåede rammebeløb, således at der kan blive tale om såvel tillæg som fradrag. Specielt for lavt byggeri kan de ovennævnte forhold sammen med den omstændighed, at udlejningsvanskelighederne gennemgående synes at være af mindre omfang end i etagebyggeriet, efter gruppens opfattelse give grundlag for en højere ramme.

Det er en forudsætning, at bygherrerne og deres tekniske rådgivere nøje overvejer standardønskerne i forbindelse med byggeriets planlægning, alt efter de særlige forhold, der må forventes at gøre sig gældende ved afsætningen af lejlighederne i det pågældende byggeri.

Ved administrationen af retningslinier af denne art forudsættes det, som det fremgår, at bygherrerne får den størst mulige frihed til

at disponere, men dog således, at det ikke er tilstrækkeligt, at prisen holdes under det fastsatte rammebeløb, men at projektet samtidig har en i forhold til prisen tilfredsstillende kvalitet. De generelle kvalitetskrav til almennyttigt byggeri skal fortsat overholdes, herunder et vist minimum af areal til fællesanlæg. Byggerierne skal selvsagt være forsynet med almindelige moderne bekvemmeligheder og må ikke tilrettelægges således, at man modvirker de igangværende bestræbelser for at gøre lejligheder i det almennyttige byggeri egnede for bevægelseshæmmede.

For byggerier, som er godkendt af boligministeriet på grundlag af et udvidet skitseprojekt, til udførelse inden for en bestemt udgiftsramme, baseret på dagspriser, d.v.s. hvad det pågældende projekt kunne gennemføres til med fast pris og fast tid, såfremt igangsætning skete umiddelbart, jfr. pkt. 25, forudsættes denne udgiftsramme reguleret for den enkelte sag i forhold til officielt godkendte og dokumenterede prisændringer, som bygherren ikke har indflydelse på. Denne regulering kan foretages til og med det kvartal, hvori igangsætning finder sted. Fra dette tidspunkt forudsættes anvendt samme regler som under den nuværende ordning.

Rammebeløbene for fremtidige byggerier forudsættes automatisk reguleret kvartalsvis på grundlag af officielle byggeomkostningsindex. Endvidere forudsættes én gang om året foretaget en regulering, der tager hensyn til både prisudvikling og indkomstudvikling. Ved denne justering må tages hensyn til udviklingen i byggeomkostningerne, f. eks. således som denne udvikling konstateres ved de foreliggende byggeomkostningsindex, til grundprisudviklingen, til renteudviklingen og til udviklingen i de boligsøgendes disponible indkomster.

Stiger de disponible indkomster stærkere end byggeomkostningerne, vil normtallene kunne hæves ud over, hvad stigningen i byggeomkostninger m.v. i sig selv giver baggrund for, således at der påny åbnes mulighed for standardforbedringer i byggeriet.

Sker der omvendt en udvikling - svarende til, hvad der har været tilfældet i de seneste år - hvor byggepriser, grundpriser, renteniveau m.v. stiger stærkere end andre priser og stærkere end stigningen i de disponible indkomster, vil allerede en fastholdelse af den standard, der har dannet udgangspunkt for gruppens overvejelser, indebære højere huslejerelationer, end

der i nærværende betænkning er forudsat. Udlejningsvanskeligheder kan da igen opstå. Under sådanne omstændigheder vil det være nødvendigt at overveje særlige foranstaltninger til nedbringelse af byggeudgifterne og/eller boligudgifterne, hvis der fortsat skal sikres et tilstrækkeligt byggeri af en rimelig standard.

I denne forbindelse - og som grundlag for rammebeløbets anvendelse i det hele taget - skal påpeges, at det har været gruppens forudning, at der inden for rammebeløbene i hvert fald skal være plads for byggerier, svarende til byggerier af god kvalitet i de seneste år.

Gruppens forslag indebærer, hvad angår såvel reduktionen af de gennemsnitlige lejlighedsstørrelser som fastlæggelsen af rammebeløb, i sig selv en mærkbar formindskelse af det almennyttige byggeris investeringsudgift og dermed af dette byggeris samlede ressourceforbrug.

Styring af byggeprojekternes økonomi m.v.

25. Efter praksis for bevilling af statsstøtte til almennyttigt byggeri indsendes der normalt et skitseprojekt, der i grove træk skal karakterisere byggeriet, lejlighedssammensætning, konstruktioner o. lign. Samtidig skal der foretages et skøn over de samlede grundudgifter.

Kan skitseprojektet godkendes, bestiller ministeriet totalprojekt, der igen danner det tekniske grundlag for ministeriets endelige stillingtagen til spørgsmålet om støtte til det pågældende byggeri.

Det forekommer imidlertid ofte, at byggeomkostningerne, når den endelige støtteansøgning på grundlag af totalprojektet foreligger, viser sig at nå en størrelse, der væsentligt overstiger det, som har været forudsat ved skitseprojektets udarbejdelse og behandling.

Denne hidtidige ordning kan ikke uden videre sikre, at de fremtidige projekter udarbejdes således, at de kan indpasses under det udgiftsrammesystem, der er skitseret i pkt. 24.

Det synes på denne baggrund hensigtsmæssigt at ændre den nuværende ansøgningsprocedure således, at der som grundlag for ministeriets eventuelle bestilling af totalprojektet indsendes et *mere udvidet projektmateriale end hidtil*. I dette projektmateriale skal der være taget endelig stilling til lejlighedsfordeling, lejlighedsudformning, bebyggelsens hovedtræk og iøvrigt alle de forhold med hensyn til kvalitetsniveau, udstyr m.v., som har betydning for

den endelige pris. Det er herved en naturlig forudsætning, at bygherren i fornødent omfang ved forudgående kontakt med myndighederne, herunder boligministeriet, har fået klarlagt spørgsmål i forbindelse med erhvervelse af byggegrund m.v. og projektets principielle indhold. Sammen med ansøgning om godkendelse af det udvidede projektmateriale skal medsendes et realistisk gennearbejdet prisgrundlag, normalt i form af et *bygningsdelsoverslag*, baseret på dagspriser (fast pris og tid, såfremt igangsætning skulle ske umiddelbart, jfr. pkt. 24, side 19), og udarbejdet på grundlag af tegninger, oplysning om udstyr, kvaliteter m.v. Samtidig oplyses grundudgifter, omkostninger m.v., således at der, inden den endelige totalprojektering iværksættes, kan fastlægges en bindende ramme for de udgifter, som byggeriet skal gennemføres indenfor, jfr. pkt. 24. Såfremt denne ramme overholdes, vil bygherrerne være sikret endeligt tilsagn og dermed mulighed for at disponere ud fra et bestemt påbegyndelsestidspunkt.

Et middel til på et tidligt tidspunkt at sikre, at udgifterne holdes inden for de fastlagte rammer, er anvendelsen af *typeprojekter*. Det bør derfor ved et påtænkt byggeri undersøges, om der eksisterer typeprojekter, som kan anvendes til det påtænkte byggeri. Ved at anvende et typeprojekt indskrænker boligselskabet vel på visse områder sine muligheder for mere individuelt at præge byggeriet, men vil til gengæld kunne opnå andre væsentlige fordele. De normale bygherrerisici vil blive mindsket; der er større sikkerhed for et vel gennearbejdet projekt og tid og pris, også for projekterings vedkommende, samt større mulighed for at bedømme leveringstid og pris i forhold til hinanden. Når boligselskabet vil anvende et typeprojekt uden ændringer - og det må være udgangspunktet - vil prisen være bekendt, inden projektet vælges.

Findes der ikke typeprojekter, som skønnes egnede til den påtænkte bebyggelse, kan boligselskabet opnå lignende fordele som ved typeprojekter ved - bl. a. under iagttagelse af de generelle krav, herunder med hensyn til lejlighedsstørrelser, lejlighedssammensætning, kvalitet og udstyr - at formulere sine ønsker med hensyn til projektets karakter, udformning, indretning og kvalitet i et byggeprogram og på grundlag heraf at udbyde projektet i totalleverance (totalentreprise). Tilbudsgiverne forudsættes da at komme med et forslag til et nær-

mere udformet konkret projekt, ledsaget af pris- og tidstilbud, således at det på grundlag heraf kan sikres, at de forudsatte udgiftsrammer overholdes.

Ved anvendelse af typeprojekter eller totalleverancer kan der være tale om en administrativ forenkling. Det må samtidig understreges, at disse former for tilrettelæggelse stiller betydelige krav til bygherrens program og forudsætter en kritisk holdning med hensyn til vurderingen af de brugsmæssige og miljømæssige kvaliteter i det, som tilbydes af leverandørerne.

En sådan udbudsform forudsætter således, at bygherren råder over eller sikrer sig den fornødne tekniske ekspertise i forbindelse med udformning af et detaljeret byggeprogram og til at bistå ved vurderingen af de indkomne tilbud og en kvalitetskontrol med det leverede.

Skønner bygherren det ikke hensigtsmæssigt at anvende typeprojekter eller at udbyde i totalleverance, men udarbejder et individuelt projekt, må der som tidligere nævnt for at sikre overholdelsen af udgiftsrammerne tages endelig stilling til hovedlinierne i projektet og lægges faste økonomiske rammer for dette, inden den egentlige totalprojektering iværksættes.

Det har i gruppen været fremhævet, at der ved en udvidet anvendelse af typeprojekter og standardiserede komponenter kan være risiko for en reduceret udvikling inden for boligbyggeriet. En eventuel tendens i denne retning kunne søges modvirket ved at åbne mulighed for støtte til eksperimentbyggeri, såvel med henblik på forøgelse af boligernes brugsværdi og miljøkvaliteter som med henblik på fremtidig billiggørelse gennem anvendelse af nye materialer og konstruktionsformer, hvis indkøring kan være risikopræget.

Sådan støtte skulle dog i givet fald kun gives i ganske særlige tilfælde og ved bebyggelser af begrænset omfang og kun til eksperimenter med et konkret formuleret mål, der forudsættes godkendt på forhånd af boligministeriet.

Ved valg af konstruktioner, indretning og materialer må der også lægges vægt på, at vedligeholdelsesudgifterne for ejendommen efter opførelsen ikke bliver større end nødvendigt.

Tilrettelægges statsstøtteadministrationen på baggrund af retningslinier som de, der er skitseret foran, må det gøres til en normal betingelse for opnåelse af tilsagn om statsstøtte, at byggeriet sikres indpasset i de fastlagte udgifts-

rammer, således at huslejen efter færdiggørelsen kommer til at ligge på et niveau, som skulle lette udlejningsmulighederne.

Det forudsættes som anført under pkt. 24, at projekterne skal have en acceptabel brugsmæssig standard, uanset at de indpasses i de fastlagte udgiftsrammer. De i pkt. 24 nævnte fravigelser fra udgiftsrammerne skal kunne begrundes med særlige forhold, der samtidig sandsynliggør, at de ikke vil medføre udlejningsvanskeligheder.

Arbejdsgruppen har i forbindelse med drøttelserne om midler til sikring af udgiftsrammernes overholdelse også overvejet, om der burde stilles forslag om ændringer i det gældende system med *fast pris og fast tid* ved udbydelse af de almennyttige byggeprojekter.

Repræsentanterne for Boligselskabernes Landsforening har gjort gældende, at et egnet middel til billiggørelse af byggeriet vil være valgfrihed mellem det nuværende fastprissystem og et system med dagspriser og mulighed for regulering med overenskomstmæssige lønstigninger og dokumenterede materialeprisstigninger. I en situation, hvor byggeaktiviteten såvel på lokalt som på landsplan er svingende, og hvor rente og materialepriser ligeledes er meget ustabile, vil et ekstraordinært efterspørgselspres - det være sig lokalt eller på landsplan - føre til meget store fastpristillæg hos leverandører og entreprenører. Bevæger byggeaktiviteten sig ned - således som tilfældet var i 1970/71 i forhold til 1969 - bevirker dette, at de endelige anskaffessummer bliver væsentligt større, end de ville være blevet ved afgivelse af dagspristilbud og senere regulering. Omvendt kan der naturligvis i en situation med mindre pres på byggeaktiviteten lokalt eller på landsplan være en tendens til at mindske fastpristillæggene for at sikre sig ordrer. Den nævnte økonomiske sammenhæng taler stærkt for at give bygherrerne valgfrihed mellem dagspris eller fastpris, afhængigt af, hvorledes man vurderer den samlede eller den lokale konkurrencesituation.

Gruppens øvrige repræsentanter har heroverfor fremhævet, at hidtidige undersøgelser ikke har godtgjort, at ordningen for enkelte boligbyggeriers vedkommende har virket fordyrende, og har henvist til, at boligministeriet påny har iværksat en almindelig undersøgelse af fast pris- og fast tid-systemets virkninger i den tid, det har været gældende, herunder for boligbyggeri med offentlig støtte. En stillingtagen til, om systemet eventuelt bør ændres, bør der-

for efter disse repræsentanters opfattelse afvente resultaterne af denne undersøgelse.

Grundlag for valg af standardniveau

26. Til brug ved gruppens overvejelser er bl. a. fra enkelte byggevirksomheder indhentet et materiale til belysning af de økonomiske virkninger af ændringer i udstyr, etageantal og lejlighedsstørrelser.

Det indhentede materiale har ikke nogen udtømmende karakter og kan derfor ikke uden videre betragtes som repræsentativt. Endvidere gøres opmærksom på, at de nævnte beløb er fremkommet på grundlag af de for de konkrete byggerier gældende forudsætninger, og at beløbene derfor absolut betragtet - må tages med et vist forbehold, men at de dog, hvad angår størrelsesordenen, må betragtes som realistiske.

a. Håndværkerudgifter og besparelsmuligheder heri ved forskellige indretninger og udstyr (eksklusiv omkostninger)

Tallene referer til en lejlighed på ca. 100 m² ved et byggeomkostningsindeks på 262.

1. Forberedelse for vaskemaskine	230 kr.
2. Forberedelse for opvaskemaskine	92 kr.
3. Fælles blandingsbatteri for håndvask og bruser i stedet for 2 haner	172 kr.
4. Håndvask med synligt afløb i stedet for skjult	58 kr
5. Badekar	644 kr,
6. Vinyl i badeværelse i stedet for fliser	1.150 kr
7. Gæstetoilet	6.800 kr
8. Enkelt køkkenvask i stedet for dobbelt	240 kr,
9. Billigere el-armatur i køkken og badeværelse	55 kr.
10. Altan (størrelse ca. 12 m ²)	6.750 kr.
11. Skrabet køkkenudstyr	550 kr.
12. 3 stk. indbyggede skabe	945 kr.
13. Gulv: flammet bøg i stedet for standard	375 kr.
14. Emhætte	600 kr.
15. Synlig installation i bad i stedet for skjult	1.200 kr.
16. Koblede rammer i stedet for termoruder	650 kr.
17. Carport	1.800 kr.
18. Anlæg af 1 parkeringsplads i stedet for 1½	1.800 kr.
19. Malede døre i stedet for fihér	765 kr.

20. Køle-fryseskab i skrabet udgave	300 kr.
21. Komfur: 3 plader i stedet for 4	150 kr.
22. Antenneanlæg	280 kr.
23. El-varme på terrasse	55 kr.

b. *Forskel i etageantal og eventuel indvirkning på håndværkerudgifter*

I det følgende er angivet, hvilken indvirkning etageantallet kan have på m²-prisen under forskellige forudsætninger. Der er anvendt indeksangivelser med byggeri i 3 etager + kælder som basis = 100.

Indeksværdier for m²-prisen.

2 etager	113,0
3 etager	100,0
4 etager	93,5
8 etager	94,0

Indføjes kombinationsmuligheden Vz kælder i beregningen, fås ligeledes med 3 etager og fuld kælder som basis = 100:

2 etager med fuld kælder	113,0
2 etager med halv klæder	111,5
3 etager med fuld kælder	100,0
3 etager med halv klæder	97,5
4 etager med fuld kælder	93,5
4 etager med halv klæder	91,0

De forskellige elementer af standard, der er nævnt i oversigten, er langt fra udtømmende. Det vil være hensigtsmæssigt, at der foretages mere omfattende analyser af udgifterne for de enkelte bestanddele i typiske byggerier, således at der på grundlag heraf kan udarbejdes mere udtømmende vejledninger til brug for bygherrerne med henblik på valg af standardkomponenter ved byggeriets indpasning i de foreslåede udgiftsrammer.

Ved valg af standardniveau og i forbindelse hermed udeladelse af installationer, udstyr og indretninger bør bygherrerne tillige være opmærksom på at søge projekteringen tilrettelagt således, at der i videst muligt omfang uden større merudgifter kan ske supplerings af udstyr og installationer på et senere tidspunkt.

Arbejdsgruppen har i denne forbindelse også været opmærksom på de gældende realkreditbestemmelser, der - hvad lånegrænser og løbetider angår - er mindre gunstige for lån til forbedringer end for lån til nybyggeri. Det synes derfor nødvendigt at tage op til overvejelse at ændre finansieringsforholdene, såle-

des at de udsatte installationer eller byggearbejder kan finansieres på rimelige vilkår, når de økonomiske muligheder for supplerings af standarden måtte blive aktuelle.

Overgangsregler for byggerier, hvor projektering har fundet sted eller er langt fremskredet

27. Ud fra hensynet til udlejningsmulighederne ville det være rigtigt, om byggerier, der allerede er projekteret, eller hvor projekteringen er langt fremme, i videst muligt omfang kunne indpasses under de foreslåede regler. Det gælder også de *totalprojekter*, som er *udarbejdet efter boligministeriets bestilling* i overensstemmelse med hidtil stillede krav til størrelse og indretning med henblik på tilsagn om statsstøtte i finansåret 1972/73. Ved overvejelserne om ændringer her må imidlertid også tages i betragtning de udgifter, der i givet fald kan blive nødvendige til omprojektering, og den tid, der vil gå hermed. Det samme gælder, omend i mindre omfang, de byggeprojekter, hvor der vel ikke er bestilt totalprojekt, men hvor projekteringen dog er så langt fremskredet, at der også her kan være hensyn at tage til de vanskeligheder, som en omprojektering kan indebære.

For sådanne projekter synes det ikke rimeligt under alle forhold at forlange en streng overholdelse af de foreslåede udgiftsrammer eller standardretningslinier, men i sådanne tilfælde foreslås iværksat en overgangsordning, hvor der ved forhandling mellem boligselskaberne og boligministeriet søges gennemført besparelser, navnlig ved ændringer, der i første række koncentrerer om udskydelser.

Der tænkes i denne forbindelse bl. a. på nedskæring af antallet af store lejligheder - f. eks. ved fra 4 og 5 værelses lejligheder at udskille 1 værelses lejligheder eller enkelte værelser på en sådan måde, at sammenlægning senere kan ske for en rimelig udgift. Som regel vil der også kunne opnås besparelser uden bekostelige ændringer af projektet ved at nøjes med afsætning af plads til parkering i stedet for anlæg af parkeringspladser til fuld dækning af det mulige fremtidige behov. Det samme gælder udskydelse af en del anlægsarbejder i forbindelse med etablering af friarealer og undladelse af anskaffelse af visse udstyrsgenstande, dog uden at børns legemuligheder forringes.

De almennyttige boligselskaber har i vidt omfang på baggrund af udlejningssituationen taget skridt til ændringer i bestilte totalprojek-

ter, men der foreligger ikke nærmere oplysninger om omfanget af disse omprojekteringer eller udgifterne herved. Heller ikke de omprojekteringer, som de foreslåede retningslinier i givet fald kan nødvendiggøre af bestilte totalprojekter og omfanget af udgifterne herved, kan på forhånd nærmere opgøres.

Omprojekteringerne har imidlertid været - og vil blive - af meget varierende omfang. Udgifterne vil derfor også være yderst forskellige, men finansieringen af dem kan volde boligselskaberne, hvis virksomhed er baseret på omkostningsprincippet, betydelige vanskeligheder.

I nogle tilfælde vil der kunne gennemføres ændringer i projektet uden nævneværdig udgift. I andre tilfælde vil der blive tale om noget mere bekostelige ændringer, og — undtagelsesvis - kan vel en i den omhandlede forstand nødvendig omprojektering resultere i et helt andet - nyt - projekt. I sådanne - undtagelsesbetonede - tilfælde vil omprojekteringsudgifterne naturligvis kunne blive betydelige og boligselskabet bør optage forhandling med ministeriet om mulighed for statsstøtte til dækning af omprojekteringsudgifterne, inden den omfattende omprojektering iværksættes.

løvrigt bør der være mulighed for efter en konkret vurdering at medtage udgifter til omprojektering i anskaffelsessummen.

Forbehold over for den foreslåede ordning

28. De skitserede forslag om ændrede retningslinier for det almennyttige byggeri tager efter sit udgangspunkt sigte på under indtryk af den øjeblikkelige situation at lette udlejningsmulighederne.

Det er ved forslagene forudsat, at de søges tilpasset ændrede forhold på boligmarkedet, som kan muliggøre en genoptagelse af den standardudvikling og miljøudbygning, som ud fra almindelige boligpolitiske synspunkter må anses for rimelig.

Gruppen ønsker at understrege, at der forudsættes tilvejebragt økonomiske forudsætninger, som kan indebære, at den bremse på standardudviklingen, som i første omgang vil blive resultatet af de foreslåede retningslinier, kan blive kortvarig. Uændrede økonomiske forudsætninger vil sætte afgørende grænser for de resultater, der kan opnås gennem de foranstaltninger, som er foreslået.

Bilag I (ad betænkningens pkt. 6, side 7)*Ledige nye lejligheder pr. 15. februar 1972 i almennyttige boligselskaber, tilknyttet
Boligselskabernes Landsforening*

Amt	Antal ledige lejligheder						Ialt	Heraf ledige:		
	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum		Indtil 2 mdr.	Fra 2 til 3 mdr.	Mere end 3 mdr.
Nordjylland	1	5	34	91	70	1	202	101	13	88
Viborg	0	0	48	92	0	0	140	23	0	117
Ringkøbing	5	1	44	99	212	0	361	70	42	249
Århus	25	3	79	267	262	7	643	225	103	315
Vejle	12	14	72	172	99	0	369	124	58	187
Ribe	0	4	23	76	23	17	143	60	49	34
Sønderjylland	0	0	87	15	32	0	134	5	0	129
Fyn	8	2	75	73	11	5	174	137	12	25
Vestsjælland	0	0	82	140	24	0	246	35	29	182
Frederiksborg	0	3	33	70	24	0	130	54	11	65
København	46	100	334	669	444	0	1593	719	170	704
Roskilde	0	0	57	126	61	0	244	80	29	135
Storstrømmen	0	0	7	16	23	0	46	15	0	31
Hele landet	97	132	975	1906	1285	30	4425	1648	516	2261

Almennyttigt byggeri med tilsagn 1. 7. 1971 – 31. 3. 1972

	Antal lejligheder	Gennemsnitlig størrelse excl. andel i fællesrum	Kr. pr. m ² boligareal			Ialt (incl. moms)
			Grundudgifter	Håndv. udgifter	Omkostringer	
<i>Julii kvartal 1971:</i>						
Hovedstadsområde*)	726	94,9	364	1306	287	2057
Sjælland iøvrigt m.v.	96	68	345	1196	291	1832
Øvrige land	1043	93,7	196	1235	240	1671
Hele landet		1865		266	1249	298
						1813
<i>Oktober kvartal 1971:</i>						
Hovedstadsområde	216	91	253	1331	351	1935
Sjælland iøvrigt m.v.	—	—	—	—	—	—
Øvrige land	737	94	236	1280	294	1810
Hele landet		953		240	1292	306
						1838
<i>Januar kvartal 1972:</i>						
Hovedstadsområde**)	487	87	301	1319	285	1905
Sjælland iøvrigt m.v.	54	89	269	1358	299	1926
Øvrige land	2333	93	227	1279	294	1800
Hele landet		2874		240	1287	292
						1819

*) incl. Roskilde og Frederiksborg amtskommuner

**) excl. »Farum Midtpunkt« med 1078 lejligheder

Bilag III (ad betænkningens pkt. 9, side 9)*Lejlighedsstørrelser (bruttoetageareal) i almen-
nyttigt byggeri 1965/66 – 1971/72*

Tilsagn i	Hovedstads- området	Købstæder m. forstæder	Øvrige	Ialt
1965/66	81	80	78	80
1966/67	76	81	77	79
1967/68	79	83	86	82
1968/69	90	90	88	90

	Hovedstads- regionen (de 3 amter)	Sjælland iøvrigt m. v.	Fyn	Jylland	Ialt
1969/70	102	84	112	96	99
1970/71	94	91	100	95	95
1971/72	100	85	83	94	95

Bilag IV (ad betænkningens pkt. 9, side 9 og
pkt. 22, side 16)

*Ekstrakt fra cirkulære af 7/7-67 om offentlig
støtte til opførelse af almennyttigt
og privat boligbyggeri til udleje*

**Krav til almennyttigt boligbyggeri med
offentlig støtte***Sociale krav*

19. Det almennyttige boligbyggeri skal indeholde gode og tidssvarende lejligheder, der svarer til behovet hos de boligsøgende, som efter deres personlige og økonomiske forhold har fortrinsret til boligerne efter reglerne i lovens § 16. Ved projekteringen må der særlig tages hensyn til de forpligtelser, det almennyttige byggeri har til at tilvejebringe lejligheder for familier med børn, pensionister og invalider.

20. *Familier med børn.* Den overvejende del af lejlighederne skal være egnede for familier med børn, og normalt vil der blive stillet krav om, at mindst $1\frac{1}{3}$ af lejlighederne indrettes for familier med 3 eller flere børn. For at en lejlighed kan siges at være egnet for sådanne børnerige familier, må der være mindst 4 selvstændige beboelsesrum, hvoraf et på mindst 18 m² og et på mindst 12 m². Spisekøkken, spiseforstue eller lignende rum kan i denne forbindelse ikke betragtes som beboelsesrum. De til en lejlighed hørende beboelsesrum skal ligge inden for samme entredør. Selv om der således til en 3-værelses lejlighed hører et ekstra værelse, beliggende uden for lejligheden, medfører dette ikke i denne relation, at lejlig-

heden kan anses for egnet til børnerige familier.

*Lejlighedernes størrelse, enkeltværelser og
erhvervsarealer*

28. *Lejlighedernes størrelse.* Lejlighederne i det støttede boligbyggeri må ikke overstige 130 m² bruttoetageareal (§ 64), beregnet som anført i bilag 2.

Det er iøvrigt en forudsætning, at lejlighedsbestanden indenfor det enkelte byggeri med hensyn til lejlighedsstørrelse differentieres efter behovet hos de boligsøgende, der i henhold til loven har fortrinsret til boligerne. I denne forbindelse bemærkes, at ministeriet normalt ikke vil godkende, at antallet af små lejligheder (lejligheder med kun ét opholdsrum eller mindre end 55 m²) overstiger ca. 20 pct. af samtlige lejligheder i det pågældende byggeri. Som anført under pkt. 21 kan normalt indtil halvdelen af disse indrettes til pensionister, mens den anden halvdel forudsættes stillet til rådighed for sådanne enlige, som det vil være rimeligt at tildele selvstændig lejlighed.

Bilag V (ad betænkningens pkt. 12, side 10)*Indeks for udlejningslejen i rentesikret byggeri.
Omkostningsbestemt leje = 100*

År efter indflytning	Tilsagn i 1967/68*)	Tilsagn i 1970/71*)	Tilsagn i 1972/73:	
			Rentelån**)	Rentesikr.**)
1.	68	68	68	64
2.	68	68	68	64
3.	68	68	68	64
4.	68	76	76	64
5.	68	84	84	64
6.	68	92	92	64
7.	76	100	100	71
8.	84	100	107	78
9.	92	100	112	85
10.	100	100	117	93
11.	100	100	122	100
12.	100	100	126	100
13.	100	100	129	100
14.	100	100	132	100

*) Basisrente 6,5 pct.

**) Basisrente 6,0 pct.

Note: Der er for alle eksempler regnet med en markedsrente på 11 pct., uanset at renteniveauet har været stigende, ligesom der er set bort fra stigninger i driftsomkostninger.

Bilag VI (ad betænkningens pkt. 12, side 10)

Sammenligning af lejen for nye lejligheder efter fradrag for boligsikring) for faglærte og ufaglærte arbejdere med gennemsnitsindkomst i en lejlighed på 100 m²*

Etagebyggeri uden for hovedstadsområdet:

(Leje pr. måned før boligsikring 715 og 1.160 kr.)

Kr. pr. måned	Ved indflytn. 1968	Boligsik- ring 1 pct. af lejen	Ved indflytn. 1972	Boligsik- ring 1 pct. af lejen
Faglærte med 1 barn	502	29,8	1.005	13,4
Ufaglærte med 1 barn	472	34,0	930	19,7
Faglærte med 2 børn	372	46,6	890	23,4
Ufaglærte med 2 børn	337	52,9	815	29,7

Etagebyggeri i hovedstadsområdet:

(Leje pr. måned før boligsikring: 855 og 1.515 kr.)

Kr. pr. måned	Ved indflytn. 1968	Boligsik- ring 1 pct. af lejen	Ved indflytn. 1972	Boligsik- ring 1 pct. af lejen
Faglærte med 1 barn	633	24,2	1.450	4,3
Ufaglærte med 1 barn	593	29,0	1.350	10,9
Faglærte med 2 børn	518	38,0	1.415	6,6
Ufaglærte med 2 børn	448	46,3	1.215	19,8

*) Boligsikringen beregnet efter de før 1. april 1972 gældende regler.

Bilag VII (ad betænkningens pkt. 13, side 10)

Ad boligudvalgets spørgsmål af 11. november 1971 vedrørende forslag til lov om midlertidig offentlig støtte til almenlystigt byggen (F. 18)

Spørgsmål 4:

»Der ønskes ved typiske eksempler givet en redegørelse for boligudgifterne i den sociale boligmasse sammenlignet med boligudgifterne i parcelhuse af tilsvarende størrelse.«

Svar:

I en redegørelse til folketingets udvalg angående forslag til lov om ændring af ligningsloven m. fl. lovforslag (der vedlægges som bilag*) har finansministeriet i maj 1971 foretaget

*) Her udeladt

beregninger, der viser, hvorledes skattefordel ved et nybygget gennemsnitsparcelhus i Københavnsområdet og i Slagelse stiller sig i forhold til de fordele, den samme familie ville opnå ved bosættelse i etagebyggeri i kraft af rentesikringsordning og boligsikring. Redegørelsen konkluderer, at i Københavnsområdet var bolig- og rentesikringsbeløbet større end skattemæssigheden på parcelhus ved skattepligtige indkomster under 50.000 kr., medens det modsatte var tilfældet for indkomster over 50.000 kr. I Slagelse var bolig- og rentesikringsbeløbet større end skattemæssigheden på parcelhus uanset indkomst. En sammenligning af boligudgifter i henholdsvis almenlystigt byggeri og parcelhuse kompliceredes imidlertid af, at de anvendte eksempler på, hvad der var typiske for etagelejligheder og parcelhuse, ikke tog hensyn til, at de typiske parcelhuse ikke var af tilsvarende størrelse som typiske etagelejligheder.

En sammenligning som den ønskede vanskeliggøres således af, at for en række forhold vil det, der er typisk for det almenlystige udlejningsbyggeri, afvige fra, hvad der er typisk for parcelhusbyggeriet. Således vil boligtagere, der køber et nyt parcelhus, typisk have højere indkomster end lejere i nyt almenlystigt byggeri, og parcelhusene vil typisk være større og dyrere end lejlighederne. Endvidere kan det være vanskeligt at sammenligne parcelhusets særlige kvaliteter med de særlige kvaliteter forbundet med etagebyggeriet, som udgør langt den overvejende del af det almenlystige byggeri.

Med disse forbehold har man i det følgende forsøgt at sammenligne boligudgifterne i en udlejningsbolig på 119 m² i Brøndby Strandbebyggelsen og et af ejeren beboet parcelhus af samme størrelse. Anskaffelsessummen er forudsat at være den samme for de to boliger ud fra den betragtning, at anskaffelsessummen er den bedste fælles målestok for forskelligartede kvaliteter, og at ens anskaffelsessumme således er udtryk for, at summen af kvaliteter - kvaliteten - er den samme for de to boliger.

Der er ved beregningerne iøvrigt forudsat:

- a) en samlet anskaffelsessum (excl. kurstab) på 260.000 kr.;
- b) belåning op til 94 pct. af anskaffelsessummen, således at eget indskud i begge tilfælde udgør 15.500 kr. Normalt vil den indskudte egenkapital i et parcelhus være

væsentligt større. I tilfælde af et større indskud i parcelhuset måtte man imidlertid for at få et rimeligt sammenligningsgrundlag til parcelhusejerens omkostninger medregne den renteindtægt, han giver afkald på ved at investere penge i sit hus i stedet for f. eks. at købe obligationer. Resultatet ville i så fald blive det samme, som når man regner med samme belåningsgrænse i parcelhuset som i udlejningsbyggeriet;

c) en gennemsnitlig rente på 11 pct. p. a.

De årlige omkostninger kan herefter beregnes til:

	Udlejningsbolig	Parcelhus
Prioritetsydelse	27.500 kr.	29.000 kr.
Øvrige driftsudgifter	5.000 kr.	5.000 kr.
Omkostninger ialt	32.500 kr.	34.000 kr.

Ovennævnte totalomkostninger reduceres for udlejningsboligens vedkommende gennem ydelse af rentesikring (10.200 kr.) og boligsikring samt driftslån og for parcelhus gennem fradrag af ejendommens underskud ved opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Underskuddet på parcelhuset er opgjort til:

Beregnet lejeværdi	10.500 kr.
Standardfradrag	2.000 kr.
Ejendomsskatte	1.500 kr.
Renter	25.000 kr.
Underskud	18.000 kr.

Parcelhusejerens skattenedsættelse er beregnet for indkomståret 1972 under forudsætning af, at underskuddet på parcelhuset trækkes fra de skattepligtige indkomster, der er angivet i tabellen, og under forudsætning af, at de kommunale skatter udskrives med ialt 20 pct.

Den årlige nettoboligudgift kan herefter for familier med 2 børn og forskellige indkomster beregnes som anført i tabel 1.

Af tabel 1 ses, at nettolejen for udlejningsboliger vil være væsentligt lavere end nettoboligudgiften i et tilsvarende parcelhus. Dette gælder dog kun på meget kort sigt. En betydelig del af lejerreduktionen i det valgte eksempel skyldes ydelse af driftslån fra boligselskabernes landsbyggefond. Disse lån ydes kun fuldtud i 2 år og falder helt bort efter 3 års forløb. Lejen vil herefter stige med 5.500 kr. årligt, idet stigningen dog for boligsikringsmodtagere vil blive delvis kompenseret ved en forhøjelse af boligsikringen.

For at illustrere virkningen heraf har man i tabellen ud over den gældende nettoleje også angivet nettolejen, som den ville være, hvis der ikke blev ydet driftslån. Det ses, at i så fald vil udlejningslejligheden fortsat være væsentligt billigere for familier med indkomster på indtil 50.000 kr. årligt. For familier med indkomster på 60.000 kr. eller mere vil boligudgiften i parcelhuset kun være lidt større end i lejligheden. Tager man endvidere i betragtning, at en del af omkostningerne i parcelhuset udgøres af afdrag på de optagne lån - i eksemplet, er ca. 4.000 kr. af de samlede årlige omkostninger på 34.000 kr. afdrag - og således er opsparing, vil det i realiteten være billigere

Tabel 1. Årlig boligudgift for familier med 2 børn og forskellige indkomster

Skattepligtig indkomst	Udlejningsbolig:			Nettoleje	Nettoleje ved bortfald af driftslån	Parcelhus:		
	Omkostninger	Rente- og boligsikring	Driftslån			Omkostninger	Skattebeparelse	Nettoboligudgift
kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
30.000	32.500	17.200	5.500	9.300	13.800	34.000	7.300	26.700
40.000	—	15.100	—	12.900	17.100	—	8.400	25.600
50.000	—	11.300	—	15.700	20.800	—	9.800	24.200
60.000	—	10.200	—	16.800	22.300	—	10.700	23.300
70.000	—	10.200	—	16.800	22.300	—	10.900	23.100
80.000	—	10.200	—	16.800	22.300	—	10.900	23.100
90.000	—	10.200	—	16.800	22.300	—	11.000	23.000
100.000	—	10.200	—	16.800	22.300	—	11.500	22.500

at bo i parcelhuset, når familiens indkomst ligger på 50.000 kr. og derover.

På endnu længere sigt vil billedet ændres yderligere til gunst for parcelhusejeren.

Af den samlede støtte til udlejningsboligen ydes som nævnt de 10.200 kr. i form af rentesikring, der kun ydes i et begrænset antal år efter byggeriets indflytning. Det vil sige, at for familier, der ikke kan få boligsikring, vil lejen i udlejningslejligheden efter en kortere årrække stige op til den omkostningsbestemte leje - i eksemplet 32.500 kr. For familier med boligsikring vil rentesikringens bortfald blive delvis modvirket af øget boligsikring. I dyre lejligheder i nybyggeriet - som det valgte eksempel - vil imidlertid forøgelsen af boligsikringen være meget beskeden, da boligsikringsydelsen for en familie med 2 børn efter de gældende regler ikke kan overstige 8.460 kr. årligt. Det vil sige, at for familier med boligsikring vil lejen i eksemplet ved rentesikringens bortfald stige til i hvert fald 24.000 kr. Desuden må der tages hensyn til den fordel, parcelhusejeren kan forvente i form af stigende ejendoms-værdi. Den fremtidige ejendomsværdistigning er det vanskeligt at skønne over, men på baggrund af de hidtidige kraftige stigninger i ejendomspriserne må forventningen om en inflationsgevinst antages at indgå med stor vægt i de økonomiske overvejelser ved valg af boligform.

En vurdering af boligudgifterne på længere sigt må således give som resultat, at for familier, der har tilstrækkelig stor indkomst til at klare boligudgiften i et parcelhus, vil - under de gældende boligstøtte- og skatteregler - det være fordelagtigere at købe hus end at leje en lejlighed.

Bilag VIII (ad betænkningen pkt. 24, side 19)

Beregning af anskaffelsessum for en lejlighed på 80 m² ved en omkostningsbestemt årlig nettoleje på 12.300 kr. ind. rentesikring

Den til en omkostningsbestemt årlig nettoleje incl. rentesikring på 12.300 kr. svarende anskaffelsessum andrager 144.000 kr. for en lejlighed på 80 m², svarende til 1.800 kr. pr. m². Ved beregningen er forudsat en effektiv markedsrente på 11 pct., samt at de øvrige udgifter andrager 45 kr. pr. m².

Sammenhængen mellem anskaffelsessum og omkostningsbestemt leje fremgår af nedenstående oversigt.

Anskaffelsessum	144.000 kr.
Beboerindskud	4.300 kr.
Landsbyggefonden	4.000 kr.
Til finansiering	135.700 kr.
Prioritetsydelse	15.300 kr.
Øvrige driftsudgifter	3.600 kr.
Nettoleje excl. rentesikring	18.900 kr.
Rentesikring	6.600 kr.
Nettoleje incl. rentesikring	12.300 kr.

Bilag IX (ad betænkningen pkt. 24, side 19)

Beregninger af den årlige husleje m.v. for hovedstaden og det øvrige land ved anskaffelsessummer på henholdsvis 1.800 kr. og 1.600 kr. pr. m²

Beregningerne, der er angivet i nedenstående oversigt, er foretaget under følgende forudsætninger.

A. Årlig nettohusleje

1. Anskaffelsesomkostninger er for hovedstaden og det øvrige land henholdsvis 1.800 og 1.600 kr. pr. m² for en lejlighed på 80 m². Med udgangspunkt heri er anskaffelsesomkostningerne pr. m² for andre lejligheder reguleret med hensyn til lejlighedsstørrelsen ved hjælp af et indeks, der angiver afvigelser i forhold til 80 m²-lejligheden. Værdien af dette indeks ved en lejlighedsstørrelse på 65, 95 og 110 m² (jfr. pkt. A 2) andrager henholdsvis 110,7, 94,2 og 93,0. Det bemærkes, at der således er taget hensyn til, at anskaffelsesomkostningerne pr. m² normalt er relativt større for små lejligheder end for store.
2. Lejligheden forudsættes at være på 65, 80, 95 og 110 m² for familier med henholdsvis 0, 1, 2 og 3 børn, idet der dog herudover er foretaget en beregning for en lejlighed på 80 m² for en familie med 0 børn.
3. Beboerinskuddet andrager 3 pct. af anskaffelsesomkostningerne.

4. Ved beregningen af rentesikring er forudsat en markedsrente på 11 pct. og en basisrente på 6 pct.
5. Øvrige driftsomkostninger andrager for hovedstaden og det øvrige land henholdsvis 45 og 40 kr. pr. m².

B. Disponibel årsindkomst

1. Bruttoindkomsten er beregnet som en fuldt beskæftiget arbejders årsindkomst på basis af arbejdslønnen incl. tillæg i 1970 + 12 pct. pr. år.
Bruttoindkomsten i 1972 for faglærte og ikke-faglærte arbejdere i hovedstaden andrager henholdsvis ca. 55.400 kr. og 47.300 kr. og for det øvrige land henholdsvis ca. 46.000 kr. og 39.400 kr.
2. Den skattepligtige indkomst forudsættes at andrage 90 pct. af bruttoindkomsten.
3. Den disponible indkomst er beregnet ved statsskattesatser for 1972, en kommunal beskatningsprocent på 20 og et personfradrag på 5.400 kr. pr. person.
4. Børnetillæg andrager 1.150 kr. pr. barn.

C. Boligsikring

Boligsikringsydelse er beregnet efter lov af 29. marts 1972 om ændring af lov om boligsikring med udgangspunkt i indkomsten for 1971.

Oversigt over årlig husleje efter boligsikring samt dennes procentvise andel af den disponible indkomst i hovedstaden og det øvrige land for faglærte og ikke-faglærte med henholdsvis 0, 1, 2 og 3 børn

	Boligareal m ²	Årlig nettohusleje	Disponibel indkomst		Husleje efter boligsikring		Husleje efter boligsikring i pct. af disponibel indkomst	
			Faglært arbejder	Ikke-faglært arbejder	Faglært arbejder	Ikke-faglært arbejder	Faglært arbejder	Ikke-faglært arbejder
<i>Hovedstaden</i>								
Familie med 0 børn	65	10.800	37.400	34.300	9.850	9.600	26,3	28,0
Familie med 0 børn	80	12.300	37.400	34.300	11.200	10.900	29,9	31,8
Familie med 1 barn	80	12.300	38.550	35.450	9.800	8.900	25,4	25,1
Familie med 2 børn	95	14.000	39.700	36.600	9.500	8.100	23,9	22,1
Familie med 3 børn	110	16.100	40.850	37.750	8.600	7.000	21,0	18,5
<i>Øvrige land</i>								
Familie med 0 børn	65	9.600	33.500	29.700	8.450	8.050	25,2	27,1
Familie med 0 børn	80	11.000	33.500	29.700	9.700	9.200	28,9	31,0
Familie med 1 barn	80	11.000	34.650	30.850	8.000	6.900	23,1	22,4
Familie med 2 børn	95	12.500	35.800	32.000	6.850	5.300	19,1	16,6
Familie med 3 børn	110	14.300	36.950	33.150	6.450	5.300	17,4	16,0