

Den foreslåede ordning bygger på det forhold, at det ibrugtagne byggeris kapitaludgifter i lang tid vil være næsten konstante, medens beboernes indtægtsniveau gennemsnitlig er stigende. Beboernes behov for støtte til at udrede de høje boligudgifter er således størst i de første år efter ibrugtagelsen, især når lejen skal betales af en almindelig indtægt.

Lovforslaget er i konsekvens heraf udformet som en låneordning, der giver mulighed for lejenedsættelse i en kortere årrække efter ibrugtagelsen (5 år) og med derpå følgende tilbagebetaling. Der sigtes imod, at støtten for den enkelte ejendom skal være afviklet på 13 år, de 5 låneår iberegnet.

Den foreslåede låneordning har således karakter af et udlæg fra staten til udjævning af boligudgifterne over en årrække og adskiller sig derved fra boliglovens driftstilskud, der ikke skal tilbagebetales. Ordningen indeholder dog en enkelt egentlig tilskudsbestemmelse, idet der er foreslået, at driftslåne skal være rentefri, indtil tilbagebetalingen påbegyndes. Herom henvises til bemærkningerne til § 2.

Selv om driftslåne på sædvanlig måde tænkes sikret ved pant i ejendommene, tager lovforslaget ikke sigte på indførelse af en „fjerdeprioritetsordning“. Låneordningen vedrører ikke finansieringen, men har alene til formål at yde støtte til driften.

Fra boligministeriets udvalg vedrørende anvendelse af indekslån i boligbyggeriets finansiering er fremkommet en oversigt over mulighederne for at afbøde særlig høje renteniveaus indflydelse på begyndelseslejen i nybyggeriet. I oversigten skitseres bl. a. en „rentehenstandslåneordning“, hvor efter såvel statens tilskud til byggeriet som den eventuelle tilbagebetaling af tilskuddene indeksreguleres. Da indeksregulering af denne art betegner en nydannelse i realkreditsystemet og i den offentlige byggestøtte, mener regeringen ikke, at en sådan regulering bør indarbejdes i den mere foreløbige ordning, som lovforslaget tager sigte på, men finder, at indeksregulering må indgå i de langsigtede boligpolitiske overvejelser sammen med indekslåneudvalgets kommende, egentlige betænkning.

Lovforslaget vedrører byggeri, hvori den effektive forrentning af prioriteterne overstiger 7,5 pct. p. a., beregnet og reguleret ud fra gennemsnitstal på samme måde, som renten beregnes i forbindelse med de eksisterende driftstilskud.

Valget af en rentesats på 7,5 pct. må ses på baggrund af, at renten til maj 1964 normalt var under eller omkring 7,5 pct., og at den først efter dette tidspunkt er undergået den kraftige stigning, der har ført til et renteniveau på omkring 9,5 pct. og

til de dertil svarende lejestigninger. Med et udgangspunkt i en rente på 7,5 pct. hjælper låneordningen således det i usædvanlig grad kursramte byggeri og dets beboere.

Det bemærkes, at de foreslåede driftslån — ligesom driftstilskuddene — beregnes for hver fulde kvarte procents rentestigning, og at lån derfor i praksis først udløses af en rente på 7,75 pct.

Det antages, at driftslån vil blive søgt til hele det i øvrigt statsstøttede byggeri, til det kommunegaranterede byggeri og til et antal lejligheder i privat byggeri, i alt formentlig til omkring 15.000 lejligheder årligt. Første årgang byggeri med driftslån vil dog omfatte omkring 2 års byggeri, idet lån kan ydes til byggeri, der er prioriteret tilbage til maj 1964. Sker låneudmålingen i forhold til en gennemsnitlig effektiv forrentning på 9,5 pct. (for 1964-byggeriet gennemsnitlig 8,25 pct.), bliver statens udlæg i det første udlånsår omkring 16 mill. kr., og i det andet udlånsår, hvor en ny årgang byggeri kommer til, omkring 29 mill. kr. Statens samlede udlæg til en årgang byggeri bliver med en gennemsnitlig prioritetsforrentning på 9,5 pct. i alt ca. 48 mill. kr.

Rentestigningen fra ca. 7,5 pct. til ca. 9,5 pct. i tiden maj 1964 til august 1965 har medført, at driftstilskuddene efter reglerne i lov om boligbyggeri er forhøjet med 8 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal. Hertil kommer det foreslåede driftslån, der med en rente på 9,5 pct. skal ydes med 10 kr. pr. m<sup>2</sup> (i de første 2 år). Denne samlede forhøjelse af statsstøtten på 18 kr. pr. m<sup>2</sup> vil svare nogenlunde til de renteforårsagede lejestigninger i disse års byggeri.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

##### Til § 1.

Med hensyn til den til grund lagte rentesats på 7,5 pct. henvises til de indledende bemærkninger til lovforslaget.

Låneordningen er udtrykkelig begrænset til byggeri, der er prioriteret efter den 30. april 1964, idet man ikke har ment at burde lade ordningen omfatte byggeri, der er prioriteret i tidligere perioder, hvor den effektive forrentning oversteg 7,5 pct. Sådant byggeri er opført til lavere byggepriser end det nyeste byggeri og har derigennem lavere leje.

Det er foreslået, at driftslån kan ydes til alt udlejningsbyggeri af boliger, socialt såvel som privat, hvorimod ordningen ikke tager sigte på parcelhusbyggeri til brug for ejerne, idet disse gennem skatte-reglerne kan mildne virkningen af det høje renteniveau.