

Da driftslånene skal tilbagebetales, og da de — bortset fra rentefriheden i lånetiden — skal forrentes, betegner de ikke en tilskudsordning, og man mener derfor, at lånene, i modsætning til driftstilskuddene, ikke bør betinges af mindrebemiddethed hos lejerne. Lånene ydes således generelt til ejendommene, hvilket også giver den letteste administration.

Det er ikke foreslået, at driftslånene skal betinges af kommunegaranti. Driftslånenes kortvarige løbetid bevirker, at lånene nærmest må sammenlignes med boliglovens driftstilskud, hvortil der ikke er knyttet nogen kommunegaranti. Boliglovens kommunegaranti tager sigte på byggeriets finansiering og sikkerheden for denne, og disse forhold berører driftslåneordningen ikke direkte.

Satser for den effektive forrentning af prioritetslån offentliggøres med mellemrum i Statstidende til brug for driftstilskudsberegningen. Disse satser agtes også anvendt i forbindelse med driftslånene.

Til § 2.

Driftslånene foreslås aftrappet, således at lånene er størst i de første to år, hvor lejen må antages at være mest byrdefuld.

Lånene kan kun ydes med virkning fra den 1. oktober 1965.

Den foreslåede driftslånestørrelse svarer gennemsnitlig til knap 1 kr. årlig pr. m² bruttoetageareal (pr. kvarte procent rentestigning) og betegner således op mod en fordobling af de i boligloven hjemlede driftstilskud. Driftstilskud og driftslån vil som nævnt i de indledende bemærkninger tilnærmelsesvis give dækning for den huslejestigning, der forårsages af rentestigningerne, når bygge- og grundudgifterne i de sidste år lægges til grund.

Udmåles driftslånet i forhold til en effektiv forrentning på 9,5 pct., andrager lånet i de 5 låneår henholdsvis 850 kr., 850 kr., 680 kr., 510 kr. og 340 kr., i alt 3.230 kr. for en lejlighed på 85 m².

Som også nævnt i de indledende bemærkninger foreslås det, at driftslånet først forrentes fra tilbagebetalingstidspunktet. Skal der betales rente af lånene, medens de ydes, bliver støtten gennem lånene betydelig formindsket, især i de sidste låneår.

Til § 3.

Bestemmelsen i stk. 1 skal sikre, at driftslån kun ydes til byggeri, som har en rimelig brugsværdi. Desuden udelukker bestemmelsen driftslån i tilfælde, hvor lejeniveauet — f. eks. på grund af luksuspåregt byggeri — er meget højt.

Det er ikke tanken, at byggeprojekter skal forelægges boligministeriet forinden opførelsen. Frem-

gangsmåden bliver den, at ansøgning om driftslån afgives efter byggeriets færdigprioritering, og at boligministeriet herefter tager stilling til driftsudgifterne på grundlag af projektet og opførelsesomkostningerne og i øvrigt efter de sædvanlige retningslinier for statsstøttet byggeri.

Bestemmelsen i stk. 2 svarer til boliglovens regler for driftstilskud. Boligarealgrænsen er dog for driftstilskuddenes vedkommende først ved lov nr. 229 af 11. juni 1965 hævet fra 85 m² til 110 m², og der kan således forekomme overgangssager, hvor driftslån kan ydes til boligareal, der ikke berettiger til driftstilskud.

Bestemmelsen i stk. 3 medfører, at driftslånet normalt vil få sikkerhed inden for ejendommens værdi (anskaffelsessum eller vurdering). Den foranstående prioritering er i bestemmelsen fastsat til højst 94 pct., som betegner den normale grænse for det sociale byggeris fremmedfinansiering. Grænsen gælder også for privat byggeri, hvortil der søges driftslån, og de to byggeformer er således ligestillet.

Til § 4.

Når driftslånet er fuldt udbetalt, normalt over et femår, foreslås det for aftrapningens skyld at indskyde et år, hvori der hverken ydes eller tilbagebetales driftslån. Herefter foreslås lånet forlangt tilbagebetalt over 7 år i en stigende takt, således at lejerne kan indstille sig på at udrede lejen uden driftslån. Tilbagebetalingen medfører næppe større lejeforhøjelser, end hvad der kan betales af almindelige indtægter, når den almindelige indkomstudvikling tages i betragtning. Det er imidlertid ikke givet, at de af låneafdragene (og den samtidige rentebetaling) forårsagede lejeforhøjelser i alle tilfælde vil virke rimelige, og der kan i det hele taget ikke skønnes sikkert over det fremtidige forhold mellem husleje og indkomst. Det er således endog muligt, at driftslånene uden økonomiske vanskeligheder for lejerne kan tilbagebetales hurtigere end over 7 år. Der er derfor i lovforslaget åbnet mulighed for, at boligministeren kan forkorte eller — med samtykke af folketingets finansudvalg — forlænge tilbagebetalingstiden, alt efter hvordan forholdene på lejemarkedet udvikler sig. Formentlig vil en eventuel forlængelse af tilbagebetalingerne kunne tilrettelægges efter generelle retningslinier, således at finansudvalget ikke skal have forelagt sager for enkelte ejendomme.

Renter og afdrag af det i bemærkningerne til § 2 nævnte driftslån på 3.230 kr. andrager i de 7 tilbagebetalingsår henholdsvis 372 kr., 457 kr., 571 kr., 642 kr., 707 kr., 734 kr. og 756 kr.