

Forslag til folketingsbeslutning om en finansieringsfond for boligbyggeri.

Fremsat den 27. januar 1970 af *Omman, Kurt Brauer, Poul Dam og Arne Larsen.*

Med de formål

- at sikre en planmæssig boligproduktion,
 - at mindske afstanden mellem gammel og ny leje ved nedbringelse af lejen for nybyggeri,
 - at fremme den private opsparing og
 - at fjerne inflationspresset fra jordejendom
- opfordrer folketinget regeringen til

at oprette en finansieringsfond, der sørger for den samlede lånfinansiering af alt nybyggeri til boligudlejningsformål.

Finansieringsfonden skal fungere efter følgende retningslinjer:

1) Der ydes for hvert boligbyggeri et annuitetslån til parikurs af størrelse svarende til 94 pct. af vurderingen og til rente ikke over 6 pct. og med en løbetid på 30 år. Rente- og afdragsydelse reguleres i henhold til reguleringspristallet. Passende rater

kan udbetales under byggeriets forløb, så at byggelån overflødiggøres.

2) Udlånsmidlerne tilvejebringes ved salg af værdifaste, indeksregulerede statsobligationer til 6 pct. og 30 års løbetid. I det omfang der ikke herigennem opnås dækning for de udbetalte lån, suppleres udlånsmidlerne med statsmidler.

Lån ydes til såvel almennyttige boligselskaber som til nyoprettede, selvejende institutioner på betingelse af

- a. at byggeriet omfattes af en landsplan for boligbyggeri,
- b. at selskabernes og de selvejende institutioners midler alene må anvendes til boligformål, og at der organiseres beboerdemokrati,
- c. at såvel grundpris, opførelsesomkostninger som kvalitet og boligmiljø ligger inden for nærmere fastlagte rammer og lejen gøres omkostningsbestemt.

Bemærkninger til forslaget.

Forslaget bygger på den grundforudsætning, at boligproduktionen er en samfundsopgave af så fundamental betydning, at staten må garantere dens løsning i overensstemmelse med en landsomfattende plan.

Det har hidtil været en hindring for byggesektorens udvikling, at en rolig byggerytme ikke kunne påregnes, og at planlægning derfor var umuliggjort. Modernisering af byggeprocessen er ikke slået igennem, medens prisfordyrende sædvaner er indført, hver gang en pludselig byggeaktivitet har afløst et byggestop.

Der må derfor udstedes en generel statslig

garanti for det planlagte byggeris finansiering, løsrivet fra konjunkturpolitiske indgreb.

Finansieringsformerne har i sig selv været omkostningsfremmende, uoverskuelige og lidet egnede til at tiltrække privat opsparing.

Forslaget indebærer ét statsligt lån i hver byggesag med udbetalingsmuligheder under opførelsen, så at man undgår den bankmæssige byggelånsadministration, tidkrævende låneansøgninger til tre-fire forskellige reallånsinstitutter og de tilsvarende vurderingsforretninger. For det opsparende publikum indebærer forslaget en attraktiv anbringelsesform i statspapirer, hvor forskelle alene

kan bestå i stykstørrelse og kurs, og hvor værdifasthed er garanteret.

Den private opsparing har i de senere år vendt sig mod anbringelse i grundværdier, fordi ønsket om værdifasthed har været fremherskende. Denne anvendelse af jorden som opsparingsobjekt har medvirket til en samfundsmæssigt uheldig stigning i jordpriserne til skade for byggeri og planlægning. Det må forventes, at værdifaste obligationer vil medvirke til at afbøde denne udvikling.

Reguleringen efter pristallet af ydelserne til obligationsejerne modsvarer af samtidige reguleringer af lånydelserne og dermed af huslejen i det byggeri, hvortil lavforrentede lån er ydet. En sådan regulering indebærer, at huslejen altid, alt andet lige, vil udgøre samme brøkdel af en uændret realindkomst. Der sker således en automatisk tilpasning af huslejen til det indkomstniveau, der var lejernes udgangspunkt ved indgåelsen af lejemålet. Den vigtigste virkning for nybyggeriet ligger dog i, at ordningen tillader ydelse af lån til lav rente og tilsvarende lav husleje, således at lejen i nybyggeriet kan nedbringes.

Rentefoden er i forslaget ansat til ikke over 6 pct. Såfremt det viser sig, at de værdifaste 6 pct.

statsobligationer kan afsættes til en kurs over pari, bør byggelånene ydes med en tilsvarende lavere rente.

Det er forudsat, at lånemulighederne skal stå åbne, ikke alene for de etablerede, almennyttige selskaber, men også for nye selvejende institutioner, der stiftes ved byggeriets start og undergives samme vilkår, som hidtil har været gældende for det almennyttige byggeri. Dette indebærer, at alt udlejningsbyggeri i realiteten gøres almennyttigt og privateje af udlejningsejendomme til boligformål i fremtiden ikke etableres.

Det forudses, at finansieringen af boligbyggeriet gennem værdifaste statsobligationer delvis vil overflødigøre de eksisterende realkreditinstitutter, som dog forudsættes indtil videre at skulle finansiere opførelsen af byggeri, der falder uden for udlejningsboligernes område, således at der — også ud over den gamle obligationsmasse — vil være sædvanlige obligationer på markedet jævnsides med statsobligationerne.

Medens nærværende forslag overflødiggør rentesikringsordningen, forudsættes det, at boligtilskudsordninger for vanskeligt stillede opretholdes og udbygges.