

Forslag

til

Lov om et udlejningsbidrag til det offentlige.

Fremsat den 5. oktober 1973 af *boligministeren*.

§ 1. Af landets faste ejendomme med bygninger, der er taget i brug inden udgangen af 1964, og som helt eller delvist er udlejet den 31. marts 1974 svares et årligt udlejningsbidrag af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

Stk. 2. Bidraget udgør i finansåret 1974-75 10 promiller af den bidragspligtige værdi. Bidraget forhøjes i finansåret 1975-76 til 15 promille og i de følgende finansår til 20 promille årligt.

Stk. 3. Boligministeren kan med tilslutning af folketingets boligudvalg beslutte, at forhøjelse af bidraget efter stk. 2, 2. pkt. ikke skal gennemføres, jfr. § 10 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 4. Ejendomme, der er taget i brug i 1963 og 1964 svarer dog kun halvt bidrag.

§ 2. Bidrag svares ikke af

1. Et- og 2-familiehuse,

2. Ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber eller saneringselskaber, der er godkendt af boligministeren,

3. Ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage,

4. andre ejendomme, hvor mere end halvdelen af bygningernes bruttoetageareal benyttes af ejeren.

Stk. 2. Er en del af lokalerne eller lejlighederne i en bygning taget i brug efter 1964, svares alene den del af bidraget, som efter bruttoetagearealet forholdsmæssigt falder på den resterende ejendom.

§ 3. Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning indrømme nedsættelse af eller fritagelse for bidrag

1. når ejendommens lejligheder er opført før 1890, og er uden moderne bekvemmeligheder,

2. når lejlighedernes kvalitet udelukker ydelse af boligsikring,

3. når lejeforhøjelse er nægtet efter boligreguleringslovens § 10, stk. 3.

§ 4. Udlejningsbidrag kan uanset modstående bestemmelser i anden lovgivning eller i aftaler ikke udlignes på ejendommens lejemål gennem lejeforhøjelser.

§ 5. Udlejningsbidraget beregnes, opkræves og inddrives af kommunen efter reglerne om kommunale ejendomsskatter og har samme fortrinsret og panteret som disse.

Stk. 2. Udlejningsbidraget tilfalder statskassen.

§ 6. Kommunalbestyrelsens beslutninger om udlejningsbidrag kan indbringes for skyldråd hvis afgørelse kan indbringes for landsskatteretten.

Stk. 2. Såfremt ansættelsen af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering senere ændres, har ændringen virkning for beregning af udlejningsbidraget fra førstkommende 1. april efter ændringen.

§ 7. Boligministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af lovens bestemmelser.

§ 8. Loven optages til revision i folketingetsår 1977-78.

§ 9. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 10. Loven træder i kraft den 1. april 1974.

Bemærkninger til lovforslaget.

Som et led i regeringens forslag med henblik på gennemførelse af en langsigtet boligløsning fremsattes den 17. maj 1973 i folketinget — som lovforslag nr. 234 — forslag til lov om et udligningsbidrag til staten af visse faste ejendomme se Folketings-tidende 1972-73 sp. 6346.

Forslaget var til l. behandling i tinget den 29. maj 1973 (Folketingstidende sp. 7159 og blev derefter henvist til behandling i folketingets boligudvalg, men nåede ikke at blive færdigbehandlet. Bolig-udvalget afgav den 15. juni 1973 en beretning, hvori et flertal af udvalgets medlemmer (socialdemokratiet og socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget) anbefalede, at boligministeren i folketings-samlingen 1973-74 genfremsatte lovforslaget.

Udvalgets flertal har nærmere anbefalet, at forslaget søges gennemført således, at bidraget i finans-året 1974-75 svares med 1 pct., i finansåret 1975-76 1½ pct. og derefter 2 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering. Bidraget skal afholdes af udlejeren og kan ikke pålignes lejeren. Når disse regler er gennemført den 1. april 1974 foretager boligministeren en undersøgelse af virkningerne heraf, hvorefter udvalgets flertal i enighed tager stilling til, om forhøjelserne af udligningsbidraget pr. 1. april 1975 og 1976 skal gennemføres. Det er afgørende, at disse forhøjelser ikke må medføre generelle lejeforhøjelser.

Nærværende lovforslag er i overensstemmelse hermed, idet der dog tillige foreslås enkelte andre ændringer.

Af administrative grunde foreslås det således, at bidraget pålignes *alle* udlejningsejendomme, der er taget i brug inden udgangen af 1964. Lovens titel er på denne baggrund ændret til lov om et udlejningsbidrag til det offentlige.

Udlejningsbidraget skal sikre det offentlige en rimelig andel af den konjunkturgevinst, der tilfalder udlejere af ældre ejendomme som følge af prisudviklingen. Bidraget udgør i finansåret 1974-75 1 pct. af ejendommens værdi, således som den er konstateret ved 15. almindelige vurdering. I finansåret 1975-76 udgør bidraget 1½ pct. af ejendomsværdien og derefter udgør bidraget 2 pct.

For ejendomme, der er taget i brug i 1963 og 1964 svares halvt bidrag. Disse ejendomme var ikke omfattet af lejevurderingen i 1966.

Forslaget må ses i sammenhæng med forslaget til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvori det er foreslået at anvende princippet om en omkostningsbestemt leje i de private udlejningsejendomme. Lejen skal fastsættes således, at

den kan dække de nødvendige udgifter til den løbende drift + en bestemt andel af ejendomsværdien til afkastning af værdien. Forslagets gennemførelse bevirker ikke i sig selv, at lejen skal forhøjes. De udlejningsbidrag, der skal betales af udlejeren, må ikke overvælttes på lejerne i form af lejeforhøjelser.

Der henvises i denne forbindelse også til, at det i det omtalte forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene foreslås, at bindingspligten for en del af de lejeforhøjelser, der er gennemført på grundlag af lejevurderingen 1966-67, ophører pr. 1. april 1974 (i stedet for 1. april 1975) samtidig med bidragspligtens indtræden. Herved frigøres på årsbasis en lejeindtægt på ca. 300 mill. kr.

Lovforslagets bidragspligt omfatter alle ejendomme, der helt eller delvist er udlejede. Undtaget er énfamiliehuse og tofamiliehuse, selv om de er udlejede. Dette er sket af administrative grunde.

Ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber, er undtaget fra lovens bestemmelser. Disse ejendomme foreslås i stedet pålagt bidrag til Boligselskabernes Landsbyggefond. Bestemmelser herom er indeholdt i det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri. Derimod skal private andelsboligforeninger og aktieselskaber, der udlejes til aktionærerne, yde bidrag ligesom der skal svares bidrag af ejerlejligheder, der er udlejede den 31. marts 1974.

Ejendomme, der tilhører saneringsselskaber er undtagne, fordi deres kvalitet må antages at være sådan, at de falder ind under lovforslagets firtagesbestemmelser.

Af erhvervsejendomme er — selv om de er udlejede — ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole, eller frugtplantage, direkte undtaget.

Andre ejendomme fritages for udlejningsbidraget, hvis mere end halvdelen af bygningernes bruttoetageareal benyttes af ejeren.

Provenuet der antages at ville udgøre

250 mill. kr. i 1974-75

375 mill. kr. i 1975-76 og derefter

500 mill. kr. pr. år foreslås at skulle tilfalde statskassen.

I forelæggelsestalen af 17. maj 1973 anførtes, det, at det kunne overvejes at lade kommunerne få andel i provenuet mod, at udgiftsfordelingen mellem stat og kommune for så vidt angår bolig-sikringsudgifterne blev ændret.

Dette spørgsmål indgår i forhandlinger med Kommunernes Landsforening. Såfremt forhandlingerne resulterer i et forslag om, at kommunerne helt eller delvist skal have provenuet af udlejningsbidraget mod at statens byrder overfor kommunerne lettes på andre området, vil der blive stillet ændringsforslag herom.

Administrativt vil forslaget betyde en belastning af kommunerne, der ifølge forslaget skal beregne og opkræve bidraget samt tage stilling til, hvilke ejendomme der eventuelt skal fritages for bidraget. Det er næppe muligt at anslå det nøjagtige omfang af den øgede administration.

Til § 1.

Bidragspligt omfatter alle ejendomme med bygninger til udleje, der er taget i brug inden udgangen af 1964, idet det herved er tilsigtet at lade bidragspligten omfatte ejendomme, der er pålagt normaliseringsforhøjelse og/eller gennudlejningsforhøjelse, men at undtage de udlejningsejendomme, hvis ejere ikke har fået væsentlig andel i konjunkturstigningen.

Om adgangen efter stk. 3 til at beslutte, at forhøjelse af bidragene ikke skal gennemføres, henvises til de indledende bemærkninger.

Til § 2.

Bestemmelsen opregner de ejendomme, der undtages fra ordningen. Det skyldes praktiske hensyn, at afgrænsningen indenfor ejendommene sker i forhold til bruttoetagearealet.

Til § 3

Uanset adgangen til at foretage lejeforhøjelser efter det fremsatte forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene må det forudses, at en del ejendomme ikke vil kunne bære sådanne forhøjelser. I det omfang, dette måtte være tilfældet og den hidtil gældende leje ej heller kan give dækning for ejendommens rimelige driftsudgifter åbner bestemmelserne mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan fritage ejendommen for bidragspligt helt eller delvist.

Efter de foreslåede bestemmelser tager reglerne navnlig sigte på den dårligste del af den ældre boligmasse.

Til § 4.

Da formålet med bidragspligten er at inddrage den konjunkturgevinst hos ejerne, som allerede gennemførte og kommende forhøjelser af lejen giver mulighed for, bør ejerne ikke kunne overføre bidraget på lejerne i disse lejemaal. Bestemmelsen tager sigte på at udelukke en sådan overførelse af bidragspligten.

Til § 5.

Bestemmelsen pålægger kommunerne at opkræve bidragene.

Efter bestemmelsen tilfalder bidragene staten, jfr. de indledende bemærkninger.

Til § 6.

Det er fundet mest hensigtsmæssigt at lade ankeinstansen følge ankeinstansfølgen for kommunale ejendomsskatter, der også er de myndigheder, der må formodes at være bedst egnet til at tage stilling til disse spørgsmål, der ofte vil have vurderingsmæssig karakter.

For at løse de administrative problemer, der på dette område opstår ved en senere ændring af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering, der både har været bestemmende for bidragets størrelse og for huslejens størrelse, er det foreslået, at den ændrede ejendomsværdi først finder anvendelse som beregningsgrundlag fra udgangen af det finansår, hvori vurderingen ændres, således at det pålignede bidrag bibeholdes, hvad enten det er større eller mindre end det bidrag, der kunne beregnes i forhold til den ændrede ejendomsværdi. En anden løsning ville medføre, at der tillige kunne rejses spørgsmål om ændring af husleje (og af boligsikring) med tilbagevirkende kraft.

Til § 8.

Loven foreslås i medfør af bestemmelsen optaget til revision i folketingsåret 1977-78 sammen med lov om midlertidig regulering af boligforholdene til fastsættelse af bidrag som følge af 16. almindelige vurdering.