

Beslutningsforslag nr. B 6. Fremsat den 21. oktober 1981 af Kalnæs (SF), Rahbæk Møller (SF), Bjørn Poulsen (SF) og Ebba Strange (SF)

## Forslag til folketingsbeslutning

### om en samlet finansieringsordning for boligbyggeri m. v.

Folketinget opfordrer regeringen til at fremsætte lovforslag om en samlet finansieringsordning for boligbyggeri og byfornyelse efter følgende retningslinjer:

1. Der oprettes et offentligt finansieringsinstitut, Landsboligfonden, med den opgave at formidle og styre långivning til investering i boligsektoren, dvs. både til byggeri af ejerboliger og til almennyttigt byggeri samt til byfornyelse. Fonden styres af boligernes beboere.

2. Landsboligfonden dannes ved en sammenlægning af eksisterende realkreditinstitutter, Boligselskabernes Landsbyggefond og Grundejernes Investeringsfond, således at personale, bygninger, beholdninger og forpligtelser indgår som en del af Landsboligfonden.

3. Landsboligfondens formål er at yde lån til boliginvesteringer på vilkår, der sikrer en jævn fordeling af den reale ydelse på lånet over lånets løbetid og dermed en jævn udvikling i de reale boligudgifter. Dette gøres ved at yde lån – indekslån – med en ydelse, som reguleres op med reguleringspristallet, lønindekset, eller byggeindekset, afhængigt af hvad der er lavest. Samtidig reguleres ydelsen ned svarende til faldet i boligens værdi

og afdragets størrelse ved at udforme indekslånene som serielån.

4. Rammer og vilkår for Landsboligfonden fastlægges og ændres ved lov. Således fastlægges lånegrænse for almennyttigt byggeri og for byggeri af ejerboliger samt grænser for de boligstørrelser og -priser, hvortil der kan ydes lån fra Landsboligfonden.

5. Landsboligfondens midler til udlån og til betaling af ydelser på lån, som fonden optager, hidrører fra:

- salg af obligationer på samme vilkår, som hidtil har været gældende for realkreditinstitutterne, dvs. annuitetsvilkår,
- optagelse af normale udlandslån, som kan være kortfristede eller langfristede afhængigt af behov og muligheder,
- provenuet fra en værdistigningsafgift på ejerboliger,
- indbetalte ydelser på lån, som Landsboligfonden tidligere har givet,
- indskud fra staten svarende til nuværende tilskud i form af rentesikring,
- et indskud fra staten svarende til det merprovenu, som indkommer i skat ved, at låntagere, der optager indekslån, får lavere rentefradrag i forhold til tilsvarende normale lån.

## *Bemærkninger til forslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Boligbyggeriet er i den senere tid faldet katastrofalt. Det skyldes både den almindelige nedgang i reallønnen og den meget høje rente, der med det nuværende finansieringssystem giver så høje bebyggelsesboligudgifter, at byggeriet ikke vil kunne komme i gang igen uden meget store tilskud eller en fuldstændig ændring af finansieringen.

Det er absolut nødvendigt hurtigt at få gang i både nybyggeriet og byfornyelsen, fordi der er stor mangel på lejeboliger, fordi mange ældre boliger trænger voldsomt til forbedringer, og fordi arbejdsløsheden i byggefagene og krisen i byggeindustrien er totalt ødelæggende, hvis der ikke gribes ind meget hurtigt.

Den eneste mulighed for at gøre noget virkeligt effektivt for at få gang i byggeriet er at indføre en art indeksfinansiering. Denne sikrer grundlæggende en ret lav begyndelsesudgift i nybyggeriet. Boligudgiften reguleres derefter op svarende til løn- og prisudviklingen, idet opreguleringen dog nedsættes svarende til faldet i boligens brugsværdi og de foretagne afdrag. Herved fjernes huslejespændinger mellem gammelt og nyt byggeri, og samtidig fjernes kapitalgevinsterne på normale lån i ejerboliger, opstået på grund af inflationen.

Der er tidligere fremsat forskellige forslag om finansiering af boligbyggeriet med indeksslån, men disse forslag har af forskellige grunde vist sig svære at gennemføre i praksis. Formidling af indeksslån ved salg af indeksoptioner vil skabe store skattemæssige problemer og vil skabe uro på kapitalmarkedet. Der er desuden stor risiko for, at den effektive rente på indeksslån ikke vil blive tilstrækkelig lav, hvilket vil medføre, at boligudgifterne i nybyggeriet ikke nedsættes tilstrækkeligt, og at boligudgifterne på længere sigt bliver højere.

For at undgå nogle af disse problemer fremsatte regeringen i maj 1978 et forslag om, at indeksoptioner kun skulle afsættes til forskellige fonds, pensionskasser og forsikringselskaber, der er skattefrie. Denne mulighed afvises ikke af socialistisk folkeparti, men med den nuværende skattefrihed

for rentetilvæksten i disse institutioner er deres realrente så høj, at de næppe vil være interesserede i at aftage indeksoptioner. Finansieringen af boliginvesteringer med indeksslån kan ske, uden at der skabes store problemer for skattepolitikken og på kapitalmarkedet ved at oprette et offentligt finansieringsinstitut – her kaldet Landsboligfonden. Herved bliver det muligt at give lån til boligbyggeri på indekstilvilkår uden at være tvunget til at sælge indeksoptioner, idet midlerne til denne långivning skaffes ved at sælge normale obligationer og ved indskud fra staten svarende til de hidtil givne tilskud og udgifter i forbindelse med boligbyggeriet. Finansieringsinstituttet kan desuden, hvis det skønnes hensigtsmæssigt, skaffe midler ved optagelse af almindelige udlånslån, som kan være kortfristede eller langfristede efter behov og muligheder. Et sådant finansieringsinstitut etableres nemmest ved at sammenlægge nuværende realkreditinstitutioner.

Forslaget vil på kort sigt betyde et forøget lånebehov i forhold til det nuværende finansieringssystem. Det ekstra lånebehov kan reguleres ved lånegrænser og regler for, hvilke investeringer der kan finansieres med indeksslån, og hvilke der i stedet må finansieres ved normale lån. For ejerboligernes vedkommende kan man således forestille sig, at luksusbyggeri ikke kan få indeksslån, og at kun en del af lånebehovet ved ejerboliger dækkes med indeksslån.

På længere sigt vil boligsektoren blive selvfinansierende, når tilbagebetalingen efterhånden sammen med de øvrige indtægter fra boligsektoren kan dække lånebehovet til alt, hvad samfundet i fremtiden opfatter som et rimeligt boligforbrug.

Andre væsentlige grunde til, at finansieringen må ske fra en offentlig fond, er at sikre finansieringens uafhængighed af kursudsving på børsen og at muliggøre ændring af ydelse og indeks, hvis vilkårene i samfundet i øvrigt gør det hensigtsmæssigt eller nødvendigt. Det er helt afgørende for såvel lejere som ejere, at stigningstakten i de årlige ydelser ikke fører til et fald i forbrugsmuligheder-

ne, hvis lønudviklingen ikke kan følge med prisudviklingen for nybyggeriet.

*Eksempel:*

Renten fastsættes til 3 pct. p. a. for lån til ejerboliger og til 2 pct. p. a. for lån til almennyttigt byggeri. Herved tages hensyn til fordelene ved rentefradragsretten ved ejerboliger. Der regnes med serielån.

For ejerboliger sættes løbetiden til 20 år, medens den for almennyttigt byggeri sættes til 40 år. Det forekommer rimeligt med en længere afdrags-tid for almennyttigt byggeri, da beboerne ikke indbetaler til egen opsparing, som tilfældet er for ejerboliger. Desuden er der gennem boligselskabet en garanti for vedligeholdelsen, som ikke findes ved ejerboliger.

Ejerboliger tænkes belånt med indeksslån fra Landsboligfonden op til 80 pct. af kontantprisen, medens der for almennyttigt byggeri regnes med 74 pct. finansiering ved indeksslån, medens der som nu indskydes rentefri grundkapital.

Herved fås for ejerboliger en årlig begyndelsesydelse på 5,2 pct. af anskaffelsesudgiften mod 7,5 pct. ved den nuværende ordning (forudsat 50 pct. marginalskat og 18½ pct. rente på annuitet-slån). Slutydelsen efter 20 år bliver i faste kroner 4 pct. og opnås gennem et jævnt fald gennem perioden.

For almennyttigt byggeri fås en begyndelsesydelse på 3½ pct. af anskaffelsesudgiften mod ca. 4½ pct. med den nuværende rentesikringsordning. Slutydelsen efter 40 år bliver i faste kroner 2 pct. opnået gennem et jævnt fald gennem perioden.

For et lån til byfornyelse og boligforbedring regnes med en løbetid på 20 år.

Det forøgede lånebehov på grund af indeksslå-

nenes delvis finansiering ved annuitetslån vil under disse forudsætninger efter 5 år kunne nå op på maksimalt 5 pct. af det samlede lånebehov. Størrelsen af det maksimale ekstra lånebehov og tidspunktet, hvor det indtræder, afhænger af den fremtidige inflation.

Efter 10 år vil tilskuddene til Landsboligfonden kunne nedtrappes.

*Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser*

Ad 1

Landsboligfonden skal være et offentligt finansieringsinstitut, men det er ikke tilstrækkeligt at danne en forening, hvor kun folk med gæld har indflydelse. I stedet bør fonden styres af boligernes beboere, både de nuværende og de kommende. Bestyrelsen for Landsboligfonden kunne bestå af repræsentanter for lejere, boligselskaber, grundejere, ansatte i fonden, fagbevægelsen, de uddannelsessøgende og de politiske partier.

Ad 2

Da der findes en del institutter for boligfinansiering, hvis opgaver i vidt omfang vil blive varetaget af Landsboligfonden, forekommer det ikke rimeligt blot at oprette et nyt institut. I stedet foreslås det, at Landsboligfonden dannes ved sammenlutning af eksisterende finansieringsinstitutter.

Ad 4

Rente, afdrag og indeksregulering fastsættes og ændres ved lov. Det samme gælder lånegrænser og grænser for boligstørrelser og -priser for finansiering med indeksslån. Ved fastlæggelse af disse størrelser kan folketing og regering regulere boligbyggeriets omfang, kvalitet og pris samt sikre et mere ligeligt boligforbrug for alle personer.