

[Kofod-Svendsen]

### Begrundelse

Nogle avisartikler i foråret og sommeren 1988 har beskrevet de voldsomme chikanerier, som visse samfundsdebattører udsættes for. Det går især ud over personer, der udtaler sig til fordel for flygtninge og indvandrere.

Chikanerierne har mange former, og de har stået på i flere år. Ifølge B.T. onsdag den 24. februar 1988 bruger sociologen Jacques Blum 2 timer om dagen på at afbestille aviser, bøger, kosmetik, kondomer, plakater, livsforsikringer, sprogundervisning m.m., som fremmede mennesker bestiller i hans navn. De værste chikanerier er dog trusler på livet, som fremsættes under mere eller mindre raffinerede former.

For nogle debattører bliver chikanerierne så belastende, at de blandt andet af hensyn til familien må opgive deres skribentvirksomhed. Det er yderst betænkeligt, at grupper i det danske samfund kan få held med at true andre fra at deltage i den offentlige debat, uanset hvor i det politiske spektrum de befinder sig.

Ministeren bør derfor undersøge omfanget og alvoren i disse chikanerier med henblik på at få dem stoppet.

Svar (26/10 88):

**Justitsministeren (Ninn-Hansen):**

Jeg er naturligvis enig i, at enhver skal kunne deltage i den almindelige samfundsdebat uden at blive udsat for chikane og andre overgreb.

Rigspolitichefen har i anledning af det stillede spørgsmål over for Justitsministeriet oplyst, at man ikke er i besiddelse af statistiske oplysninger, der nærmere kan belyse omfanget af sådanne chikanerier.

Jeg er imidlertid overbevist om, at også politiet ser med betydelig alvor på en sådan chikane, og den stedlige politimester har da også i medfør af straffelovens § 265 mulighed for at meddele en person en advarsel (forbud) mod at krænke en andens fred ved at trænge sig ind på vedkommende, forfølge vedkommende med skriftlige eller telefoniske henvendelser eller på anden lignende måde forulempe den pågældende.

Skulle der som anført i begrundelsen for spørgsmålet eventuelt være tale om trusler på livet eller andre straffbare forhold, vil politiet naturligvis – som i andre straffesager, hvor politiet modtager en anmeldelse om et formodet

straffbart forhold – foretage den fornødne politimæssige efterforskning med henblik på opklaring og strafforfølgning af forbrydelsen.

Den næste sag på dagsordenen var:

### 2) Første behandling af lovforslag nr. L 24:

*Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter, lov om indeksregulerede realkreditlån, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje. (Långivning i forbindelse med ejerskifte, udvidelse af udlånsadgangen i andre OECD-lande, fremme af privat udlejningsbyggeri m.v.).*

Af boligministeren (Agnete Laustsen).  
(Fremsat 5/10 88).

Lovforslaget sættes til behandling.

### Forhandling

**Svend Andersen (S):**

Der er jo 3 hovedelementer i forslaget, og det første – om en begrænsning af adgangen til at yde realkreditlån ved de såkaldte fiktive handler med udlejningsejendomme, f.eks. mellem beslægtede personer eller selskaber – finder vi fornuftigt og nødvendigt, og den del af forslaget kan vi støtte.

Det andet – om at tilpasse realkreditinstitutternes muligheder for at yde lån i OECD-lande, også når det drejer sig om ejerskiftelån – er vi ligeledes positive over for. Vi vil dog se nærmere på bestemmelsernes udformning i udvalget, idet jeg har bemærket, at boligministeren ønsker en bemyndigelse til eventuelt at lade forsøgsrammen på de 5 pct. af reservefondsmidlerne stige, og det vil vi nok være betænkelige over for, da det for os er afgørende, at de hjemlige låntagere ikke lider nogen form for skade, fordi man engagerer sig i udlandsbelåning. Det vil vi altså se nærmere på i udvalget.

Den tredje del af forslaget – om indførelse af en ny finansieringsmodel for de efter vores opfattelse spekulationsbefængte og profitgivende udlejningsboliger – må vi tage klart afstand fra.

Som boligministeren gør opmærksom på, er der i de sidste 10–15 år ikke opført nye private udlejningsboliger, og det skyldes, at der har været en god udvikling i boligpolitikken. Skiftende socialdemokratiske regeringer har stået

[Svend Andersen]

for en boligpolitik, hvor opførelsen af udlejningsboliger har været tilrettelagt ud fra hensynet til beboernes og samfundets interesser, og dette formål er opfyldt, bl.a. ved at man har styrket det almennyttige boligbyggeri og gradvis har fået fremmet demokratiseringen og beboerindflydelsen i den eksisterende private udlejningssektor. Det er vores opfattelse, at det er en rigtig måde at arbejde på, og vi vil gå videre ad samme vej.

Det lovforslag, som boligministeren her har fremsat, er af Lejernes Landsorganisation blevet betegnet som en bombe under boligmarkedet, og vi er helt enige i denne karakteristik. Endvidere bryder forslaget også med en række principper i lejelovgivningen. Vedrørende de nye udlejningsboliger ændrer boligministeren begreber som omkostningsbestemt leje, så det lejedes værdi ikke længere skal være overgrænsen for, hvor meget der må tages i husleje, for som det fremgår af bemærkningerne, kan huslejen, hvis udlejerens afkast ikke er stort nok, lovligt forhøjes, også selv om man herved overskrider værdien af det lejede. Det er boligministerens skøn, at lejen for en bolig af denne nye type, som er opført til samme pris som en almenyttig bolig, vil blive ca. 20 pct. dyrere end for den almennyttige bolig. Ja, den vil blive 45 pct. dyrere i husleje, hvis udlejer ønsker fuldt ud at tage det nye afkast, som boligministeren her indfører. Alligevel regner boligministeren altså med, at der skal blive opført 2.000 nye udlejningsboliger af denne type. Jeg kunne godt tænke mig at spørge, hvad boligministeren bygger denne antagelse på.

Det er da klart, at der er interesse for denne boligtype, f.eks. først og fremmest hos de kommende ejere, som her har en profit i sigte, og der vil vel også være det hos de nye långivere: pensionskasser og fonde. Men interessen hos de kommende lejere, der skal betale op til 45 pct. mere i husleje, må være meget behersket.

Jeg kan kun se én mulighed for, at boligministerens ønske om at bygge 200 nye, private udlejningsboliger kan blive opfyldt. Det er, at boligministeren lægger yderligere begrænsninger på udviklingen inden for det almennyttige boligbyggeri og derved altså ad politisk vej skaber en mangel på udlejningsboliger, som fremmer efterspørgslen af denne nye, profitgivende udlejningsboligtype.

Vi siger altså klart nej, men vi er da klar over, at med den nuværende sammensætning af regeringen og med det nuværende Folketing kan vi vel allerede konstatere, at der vil være et flertal for forslaget. Jeg vil med interesse lytte til, hvad den radikale ordfører vil bruge som argument for at sige ja til dette forslag.

Vi vil i Socialdemokratiet gå den modsatte vej end den, regeringen her lægger op til; hvor regeringen vil øge mulighederne for spekulation i folks boligbehov, vil vi gå den modsatte vej. Vi vil fremsætte forslag om yderligere demokratisering og øget beboerindflydelse i den eksisterende private udlejningsmasse. Vi vil sikre, at de indbetalte midler til vedligeholdelse og forbedringer også sikres anvendt til deres rette formål, og at kravene f.eks. til personer, der administrerer udlejningsejendomme, skærpes.

Vi vil også godt se på, hvordan vi kan gøre ejerboligen mere spekulationsfri. Mange unge ønsker at eje deres egen bolig. Ikke for at spekulere i skattelettelse eller for at opnå formueafkast, men alene for at føle sig tryk i egen boligsituation. Derfor vil vi godt se på, hvordan vi kan finde nye finansieringsformer, der kan lette lysten og adgangen til at skabe sig sin egen bolig.

#### **Lizzie Lichtenberg (KF):**

Dette boligforslag, lovforslag nr. L 24, beskæftiger sig med tre områder, nemlig lovgivning vedrørende adgang til realkreditlån i forbindelse med ejerskifte, realkreditinstitutternes mulighed for udvidelse af udlånsadgangen i andre OECD-lande og endelig fremme af privat udlejningsbyggeri.

Efter forslaget fastsætter boligministeren regler om, at der ved visse ejerskifter ikke kan ydes ejerskiftelån. Der tænkes her på handler mellem personer og selskaber, som har et væsentligt økonomisk og interessemæssigt fællesskab med sælgerne. Det er de såkaldte fiktive handler.

Forslaget handler endvidere om udvidelse af udlånsadgangen i andre OECD-lande, hvor boligministeren gives mulighed for at godkende forsøgsordninger, der giver de danske realkreditinstitutioner mulighed for at udvide deres virksomhed til andre OECD-lande, til at omfatte såvel lån til opførelse samt om- og tilbygninger og endvidere mulighed for at yde

[Lizzie Lichtenberg]

ejerskiftelån. Vi er jo på vej til 1992, og med denne ændring i lovgivningen skulle der være mulighed for, at også vore danske realkreditinstitutter kunne blive konkurrencedygtige og derfor være med til at etablere sig internationalt.

Endvidere det store spørgsmål, som vel egentlig er ret væsentligt i denne lovgivning, nemlig spørgsmålet om den private udlejningsbolig. Fra Det Konservative Folkepartis side lægger vi vægt på, at udbudet af boliger, ejerboliger og lejerboliger under mange forskellige former, skal være tilgængeligt for den danske befolkning. Vi ved, at i et klima som det danske er boligen ikke bare et spørgsmål om tag over hovedet, men rammen om en families udfoldelse, en families sociale liv. Derfor ønsker vi, at der skal være så stor en variation i udbudet af muligheder for det enkelte menneske og for den enkelte familie.

Da vi nu kan konstatere, at der er en stigende efterspørgsel efter udlejningsejendomme, samtidig med at man kan se, at disse boliger i udlejningsejendomme på private hænder efterhånden er vigende, må der nogle incitamenter til at fremme de private udlejningsboliger for at få alsidigheden.

Til det formål foreslås der i lovforslag nr. L 24, at man laver en finansieringsmodel, som bliver gennemført ved en ændring af realkreditlovgivningen, som indebærer, at nyopførte udlejningsboliger kan finansieres med 50½ årigt serieindekslån.

Endvidere gives der udlejeren mulighed for at få dækket faktiske prioritetsydelse, forrentning af egenkapital samt likviditetstab som følge af beskatningen af den del af lejen, der vedrører afdrag på indekslånene.

Endvidere skal der gives de realrenteafgiftspligtige investorer, der ønsker det, mulighed for at opføre private udlejningsboliger for egne midler – det vil sige uden indekslån – og at kunne opkræve en husleje af samme størrelse, som hvis boligerne var indeksfinansierede.

Vi ser det som en nødvendighed, at boligmarkedet bliver alsidigt, således at de boliger, der tilbydes, kan tilfredsstille de forskellige vilkår og de forskellige ønsker, Danmarks familier har, og derfor kan vi tilsige et positivt og forhåbentlig et hurtigt udvalgsarbejde vedrørende dette lovforslag.

**Holger K. Nielsen (SF):**

Forslaget indeholder en del forskellige elementer, dels en opstramning af kreditforeningernes mulighed for at give ejerskiftelån i forbindelse med de såkaldte fiktive ejerskifter, dels forbedrede muligheder for, at kreditforeningerne kan gå ud på det internationale marked, dels forbedrede finansieringsvilkår for nyt privat udlejningsbyggeri af profitgivende karakter og endelig en lempelse af lejelovgivning i det af regeringen foreslåede nye private udlejningsbyggeri.

Jeg har som en første indvending, at disse punkter jo ikke umiddelbart har forbindelse med hinanden. Ud fra bemærkningerne er hovedsigtet med lovforslaget at sætte gang i nyt privat udlejningsbyggeri, og så har man som en sidegevinst medtaget stramningerne over for kreditforeningerne ved ejerskiftelån og en lempelse af deres internationale aktionsmuligheder.

Jeg vil godt sige med det samme, at vi ikke finder det tilfredsstillende – og heller ikke rimeligt – at regeringen har blandet så mange forskellige elementer sammen i ét lovforslag; o.k., vi har forståelse for, at punkterne ikke kan afvente den samlede revision af realkreditloven, men vi synes, at de burde have været fremsat som selvstændige lovforslag.

Vedrørende stramningen over for kreditforeningernes udlånspraksis er vi positive over for intentionerne. Lovforslaget indeholder en bemyndigelse til boligministeren, og vi finder det vigtigt, at der under udvalgsarbejdet vil ske en præcisering af indholdet, så der reelt bliver talt om en opstramning.

Vi er positive over for forslaget om de forbedrede muligheder for, at kreditforeningerne kan gå ud på det internationale marked.

Så kommer vi til forslagene om at skabe bedre muligheder for privat udlejningsbyggeri og de ændringer i lejelovgivning, som skal gøre det rentabelt at opføre disse. Der er her tale om en gammel idé fra de borgerlige partier, og som bekendt pegede også Ølgaardudvalget i sin betænkning på, at det var et problem, at der ikke længere blev opført så meget nyt privat udlejningsbyggeri, og det var i øvrigt en af baggrundene for, at Ølgaardudvalget foreslog de meget massive huslejstigninger i den ældre udlejningssektor.

[Holger K. Nielsen]

Efter vor opfattelse er der ikke tale om noget problem her. Vi mener faktisk principielt, at boligbyggeriet i videst muligt omfang skal fjernes fra det private marked, og vi kan ikke støtte regeringens privatiseringsideer på dette område.

Som bekendt lægger regeringen op til nedskæringer i den almennyttige sektor i finansloven for 1989. Kommer der gang i dette private udlejningsbyggeri, er vi helt sikre på, at dette ville blive brugt som springbræt for yderligere fremtidige nedskæringer over for den almennyttige sektor.

Der er ikke i forslaget lagt op til, at det nye private udlejningsbyggeri skal tage sociale hensyn. Dette vil indebære, at ikke mindst det, man kalder de ressourcestærke grupper, vil søge til dette byggeri, og der vil være en overhængende fare for, at den almennyttige sektor bliver støvsuget for disse stærke grupper, og at de almennyttige boliger bliver ghettoer for socialt dårligt stillede, og det er jo netop det modsatte af det, som f.eks. John Winther-udvalget pegede på som et problem i den almennyttige sektor, at man ikke bør gøre de almennyttige boliger til ghettoer for de socialt dårligst stillede, og vi er bange for en udvikling i den retning, hvis dette nye byggeri bliver en realitet.

De foreslåede ændringer af lejelovgivningen vil for det første give en meget mere uoverskuelig lejelovgivning med ét sæt regler for visse byggerier i forhold til regulerede kommuner og ikke regulerede kommuner og et andet sæt regler for dette nye private udlejningsbyggeri. Det vil også slå en breche i princippet om, at huslejen ikke må overstige det lejedes værdi. Hvis denne breche bliver slået, er vi bange for, at den vil brede sig til den øvrige lejelovgivning.

Vi vil opleve de øvrige private udlejere jamre over, at de bliver forskelsbehandlet i forhold til dette nye private udlejningsbyggeri, og at det bliver nødvendigt også at lempe for deres vedkommende. Vi ved, at de i øjeblikket jamrer meget over, hvor stramme mulighederne er for dem, og vi er ikke et sekund i tvivl om, at bliver der slået en breche i lejelovgivningen vedrørende det lejedes værdi, vil vi med det samme opleve et kolossalt pres fra de private udlejere for, at man også skal lempe i den øvrige lejelovgivning. Vi er så i forlængelse af det bange for, at vi igen ser, at Ølgaardudvalgets forslag om massive huslejestigninger i den ældre boligmasse vil

blive smuglet ind på denne måde – og vi, som ellers troede, at denne betænkning var død, men der ligger en lang række af tankegangene i dette forslag.

Vi er ikke imod, at man skal effektivisere boligsektoren. Vi er heller ikke imod, at man skal effektivisere i forhold til den almennyttige sektor. Men vores udgangspunkt for det er en solidaritet over for den almennyttige sektor og ikke den negative holdning, som regeringen har, og som efter vores opfattelse præger dette forslag. Det er udtryk for en negativ holdning til den almennyttige sektor, som ligger bag tankerne i dette forslag, og det er vi klart imod.

Som sagt: Vi er for de to første punkter; vi er imod det nye private udlejningsbyggeri, og som jeg sagde indledningsvis, vil jeg meget håbe på, at der kan blive mulighed for, at vi kan få forslaget delt op i selvstændige lovforslag, i stedet for at vi er tvunget til at tage stilling til så vidt forskellige elementer i det samme lovforslag.

#### Mejdahl (V):

Hvis vi slår op i Ølgaardrapporten på side 15, kan vi se, at langt størsteparten af de private udlejningsboliger, vi har i Danmark, er opført før anden verdenskrig. Konkurrencen fra det almennyttige boligbyggeri har især været hård de sidste 15–20 år. Der er flere årsager til, at konkurrenceforholdet er blevet forvredet. Det er bl.a. den manglende offentlige støtte til privat udlejningsbyggeri, finansieringsreglerne for byggeriet, reglerne for lejefastsættelse og skattereglerne, som ikke begunstiger investering i udlejningsbyggeri til boligformål.

Denne situation for det private udlejningsbyggeri sammenholdt med en stigende efterspørgsel efter udlejningsboliger i de senere år har medført, at de almennyttige boligselskaber efterhånden har opnået en form for monopolstilling på lejeboligmarkedet, og det har indskrænket de boligsøgendes valgmuligheder.

I Venstre synes vi, det kunne være en god og rigtig idé at rette op på dette forhold. Det synes vi af to årsager, for det første for at give valgmuligheder for lejerne og for det andet for at bringe konkurrencemomentet ind på boligmarkedet i højere grad, end det er det i dag.

Det sidstnævnte er for os et væsentligt element, ikke fordi boligselskaberne ikke gør mange gode ting – det gør de rigtignok – men fordi en ting, der gøres godt, ofte kan gøres bedre, og her er konkurrencen en vældig spore.

[Mejdahl]

Det foreliggende lovforslag, som jeg ikke vil gå i enkeltheder med, skal være med til at fremme interessen for igen at bygge private udlejningsboliger. Når jeg læser bemærkningerne til lovforslaget, kan jeg måske nok have mine tvivl om, om det lykkes, hvis de stipulerede forudsætninger bliver til virkelighed. Vi får se, om vi når de 2.000 boliger.

Lovforslaget tager også sigte på at give realkreditinstitutterne mulighed for at udbygge det udenlandske lånemarked, så det ikke kun er nybyggeri og om- og tilbygningsarbejde, man kan yde lån til, men at også ejerskiftelån og andre lån kan ydes.

Det er væsentligt, at vi står godt rustet rent konkurrencemæssigt til at udnytte de muligheder, som EF's indre marked vil give os. Dette initiativ skal ses i lyset heraf. I regeringens lovkatalog er der også bebudet en ny realkreditlov, som vi stifter bekendtskab med inden 15. januar. Lovforslaget her kan betragtes som en forløber, og vi finder, at det er et godt initiativ.

Endelig får boligministeren en bemyndigelse til at fastsætte reglerne om at begrænse adgangen til at yde realkreditlån til visse ejerskifter – det, man kalder fiktive handler. Der har været et lovforslag på vej for at regulere dette område, men folketingsvalget kom i vejen for en endelig vedtagelse. Vi støtter også denne del.

Jeg skal sluttelig på Venstres vegne give tilslutning til lovforslaget.

#### **Johannes Sørensen (FP):**

Jeg skal på Fremskridtspartiets vegne give nogle kommentarer til lovforslag nr. L 24 til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter.

Lovforslaget indeholder efter vores begreber en række gode forslag, som vi godt kan støtte. Det vil vi naturligvis gøre. Men derudover er der desværre også en bestemmelse deri, som vi ikke er glade for. Det er den bemyndigelse, der er lagt ind i § 10, stk. 19, hvorefter boligministeren fastsætter regler om, at der ikke kan ydes lån til visse ejerskifter. Denne bestemmelse er vi imod, og vi finder, det er en stor, grim plet på et ellers godt forslag, og vi vil selvfølgelig arbejde for at få den fjernet.

Vi kan vældig godt gå ind for, at der kunne ske en styrkelse med hensyn til at få flere private udlejningsboliger. Det er klart, at vi, som udviklingen er skitseret af flere, er kommet i den situation, at der efterhånden ikke bygges priva-

te udlejningsboliger, men det er jo ikke bare det, at der ikke bygges private boliger i dette land; vi har jo næsten et totalt socialiseret boligmarked.

EF's samordningsdirektiv fra 1977 gør, at det allerede fra den 13. december 1989 er nødvendigt, at vor realkreditlovgivning er tilpasset de øvrige EF-landes regler og de krav, der findes om lige konkurrencevilkår med etableringen af det indre marked i EF. Af hensyn til internationaliseringen af kapitalmarkederne og etableringen af EF's indre marked skal den danske realkreditlovgivning ændres, således at man fortsat kan sikre en effektiv og billig finansiering. Også af hensyn til mulighederne for at udvide aktiviteterne i udlandet er det nødvendigt at have en fleksibel dansk realkreditlovgivning.

Ud fra det, jeg her har nævnt, kan jeg tilsige Fremskridtspartiets positive medvirken i udvalgsarbejdet, et udvalgsarbejde, som vi synes skal sigte på, at vi får en realkreditinstitutionslovgivning, der tager hensyn til fremtidens krav og forventningerne til realkreditinstitutternes virke, så de fortsat kan have den samfundsmæssige betydning, de hidtil har haft.

#### **Jørgen Estrup (RV):**

Der er flere elementer i lovforslag nr. L 24, og jeg kan med det samme sige, at vi i Det Radikale Venstre finder forslaget om at udvide mulighederne for realkreditens udlånsvirksomhed i udlandet særdeles fornuftigt, og at vi tilsvarende hilser velkommen, at der nu skaffes hjemmel til at stoppe den trafik, vi så i foråret, hvor fiktive handler brugtes til at skaffe ejerskiftebelåning i realkreditsystemet.

Begejstringen er nok mindre, når det drejer sig om den del af forslaget, som vedrører det private udlejningsbyggeri. Det er en god ting, og det har vores fulde tilslutning, at den almenyttige sektor får konkurrence. Betænkelighederne går tværtimod på, at forslaget ikke vil føre til et privat udlejningsbyggeri af det forventede omfang, eller hvis det etableres, at det så vil kunne få udlejningsproblemer. Det vil sige, at jeg har lidt de samme betænkeligheder, som hr. Mejdahl tidligere gav udtryk for.

Huslejen i dette byggeri vil komme til at ligge et sted omkring en 30-40 pct. over lejen i det almenyttige byggeri, og en sådan husleje betaler man kun, så længe udlejningsmarkedet er præ-

[Jørgen Estrup]

get af overefterspørgsel, eller hvis staten vil betale en del af huslejen.

Derfor er vi også tilfredse med, at boligministeren har indsat en revisionsklausul efter to år. Det er altså et forsøg, vi har med at gøre her, og når de to år er gået, må vi så kigge på, om forsøget var vellykket, og om den foreslåede struktur er anvendelig.

For at starte forsøget er det nødvendigt at fravige elementer i såvel boligreguleringsloven som i lejeloven. Det gælder lejefastsættelsesreglerne, og det gælder også selve beregningen af afkastet. Det er naturligvis betænkeligt, men var det specielt, hvis der var tale om en generel fravigelse. Det er der ikke. Det er en fravigelse, som helt er knyttet til forsøget, og det hjælper naturligvis på det hele.

Jeg går ud fra, at vi heller ikke hermed tager fat på nogen måde på en lejelovsrevision, for det ville vist ikke være rimeligt på baggrund af en forsøgslovgivning, og derfor går jeg ud fra, at boligministeren kan bekræfte, at vi på ingen måde foregriber hverken diskussionen om udformning af en kommende lejelov eller afkast-siden, eller hvad der nu kunne komme ind.

Endelig vil jeg gerne sige, at sigtet med at starte privat udlejningsbyggeri må være, at vi skal have en større konkurrence på udlejningsmarkedet. Under de nuværende omstændigheder kan det kun lade sig gøre ved også at knytte statslig støtte til indirekte i form af indeksbelåning, mere direkte i det omfang man også skal have boligstøtten med ind. Dermed vil dette byggeri jo på visse punkter være sidestillet med det almennyttige byggeri, og da det konkurrencemæssigt også skal være sidestillet, må det jo være rimeligt at sige, at nogle af de forpligtelser, som det almennyttige byggeri påtager sig f.eks. af social karakter, bør også påhvile denne type byggeri. Derfor vil jeg meget henstille til boligministeren, at hun nu overvejer, at vi også pålægger denne type byggeri en vis andel af de sociale forpligtelser.

**Bollmann (CD):**

Jeg vil gerne på CD's vegne sige, at vi gerne ser en forøgelse af det private udlejningsbyggeri. Det har vi altid gjort. Vi har ment, at en bred vifte af forskellige muligheder på boligmarkedet må være den bedste løsning.

Men der er vel ingen, der er i tvivl om, at med de nu gældende finansierings- og lejelovsregler

er det næsten umuligt at få bygget private lejeboliger, og derfor hilser vi ministerens forslag med megen glæde.

Jeg vil også sige, at de dele af forslaget, der vedrører selve lejelovgivningen, kan vi tilslutte os. Vi betragter det simpelt hen som en nødvendig forudsætning for, at tingene kan hænge sammen.

Man kan da godt, som flere andre har gjort, stille det spørgsmål, om ændringerne her er tilstrækkelige til, at der kan bygges 2.000 boliger om året. Jeg vil gerne sige, at vi i CD gerne havde set, at vi var gået længere i selve lejelovgivningen, for jeg tror, det er lige så væsentligt at få det ændret, før vi får bygget private udlejningsboliger. Jeg skal så samtidig være en af de første til at konstatere, at det er meget, meget svært at få gennemført en lejelovgivning eller i hvert fald en ændring af lejelovgivningen her i landet, som er fornuftig.

Så har vi hørt nogle udtalelser i offentligheden om, at dette forslag er en bombe under boligmarkedet. Det synes jeg mildest talt er vildt overdrevet. Det er da i hvert fald helt sikkert, at de, der flytter ind i den slags byggeri, vi her taler om, ikke lægger beslag på almennyttige boliger.

Så er der ministerens forslag om udvidet realkreditbelåning i udlandet. Det er vi ganske enige i. Vi er ikke i tvivl om, at realkrediten har et godt produkt at sælge på udenlandske markeder, og vi deltager gerne i alle bestræbelser, der går i samme retning.

Endelig er der spørgsmålet om en ny bemyndigelse til ministeren om at kunne begrænse visse former for udlån. Det anser jeg for at være ret overflødig. Jeg troede egentlig også, at det var det, efter at der var indgået en frivillig aftale mellem realkreditinstitutterne. Vi er altså ikke særlig henrykte for den bestemmelse, men det kunne være, ministeren vil være så venlig at forklare mig, hvorfor det er nødvendigt at få bestemmelsen lovfæstet.

**Kofod-Svendsen (KRF):**

Jeg vil med det samme sige, at Kristeligt Folkparti kan tilslutte sig dette lovforslag, der består af tre dele.

Den første del om at skabe mulighed for, at vi får et privat udlejningsbyggeri, synes vi er en god idé. Ølgaardudvalgets rapport taler en del om det private udlejningsbyggeri og konstate-

**[Kofod-Svendsen]**

rer, hvordan det har ført en hensygnende tilværelse i de sidste år, og stiller det spørgsmål: Er det ønskværdigt, at det almennyttige boligbyggeri får et faktisk monopol? Ølgaardudvalgets konklusion er, at det ikke er ønskværdigt, og jeg er enig i den konklusion. Jeg tror, at det altid er betænkeligt med monopoler; men det betyder ikke, at vi ikke ønsker almennyttigt byggeri. Det er jeg også overbevist om at ministeren ønsker. Vi ønsker fortsat et almennyttigt boligbyggeri, men det at få konkurrence tror jeg er værdifuldt. Vi har set på andre områder i samfundet, at hvis man får en faktisk monopol-situation på et bestemt område, får det nogle uheldige følgevirkninger. Så det, at vi får konkurrence, tror jeg på lang sigt kan skabe en øget prisbevidsthed og måske også billiggøre både det private udlejningsbyggeri og det almennyttige. Ellers skal vi se de to boligsektorer, den almennyttige og det private udlejningsbyggeri, som supplement til hinanden forstået sådan, at vi har et stærkt behov for lejligheder i øjeblikket, og sådan som jeg forstår det, vil det alt i alt medføre, at vi får flere lejligheder til rådighed.

Jeg tror, at det er vigtigt, at vi får en sådan mekanisme. Vi skal ikke tale boligbyggerilov her, det har jeg ikke planer om, men jeg vil dog sige, at når det skønnes, at der på den måde vil kunne opføres op mod 2.000 private udlejningsboliger årligt, er det vigtigt, at vi får drøftet, hvad vi gør, hvis de mod forventning ikke bliver bygget. Ellers kommer vi totalt set til at mangle nogle lejligheder. Men som konkurrenceskabende og under den forudsætning, at vi totalt set får flere lejligheder, kan vi kun give fuld opbakning til forslaget.

Som andre har været inde på, mener jeg også, at der må påhvile det private udlejningsbyggeri en social forpligtelse, eftersom man på forskellig måde, f.eks. ved indekstilbud, som der gives her, får en offentlig støtte, men også fordi nogle af dem, der kommer til at bo i de pågældende lejligheder, vil få boligsikring. Når der er en offentlig medfinansiering, er det også naturligt, at man privat har en boligsocial forpligtelse.

Det næste i forslaget er, at realkrediten får mulighed for at yde lån i andre OECD-lande. Det synes jeg er et glimrende forslag. Jeg tror, at realkrediten har en vare at byde på, som vi alle kan være interesserede i kommer ud i de andre OECD-lande.

Den sidste del af forslaget med bemyndigelsen til boligministeren er en genfremsættelse, som det også siges i den skriftlige fremsættelse af lovforslag nr. L 260; og ligesom vi dengang var positive over for L 260, har vi præcis samme holdning i dag, og vi bakker også den bemyndigelse op.

**Boligministeren (Agnete Laustsen):**

Jeg skal ikke komme med mange kommentarer, for det er gået igennem alle ordførertalerne, om end lidt på kryds og tværs, at dette lovforslag har bred tilslutning. Flere af ordførerne har opdelt det i tre forskellige elementer, og til de forskellige skal jeg knytte et par bemærkninger.

Det første er spørgsmålet om den bemyndigelse, som boligministeren får til at fastsætte regler om, at der ikke mere skal kunne ydes lån til visse ejerskifter, de såkaldte fiktive handler. Det er mit indtryk, at hele forsamlingen er enig om, at vi må disse fiktive handler til livs. Nogle har ønsket, at det skulle ske frivilligt, men baggrunden for, at det er formuleret på den måde, som det er her, er en redegørelse fra det udvalg, som Boligministeriet har nedsat vedrørende realkreditinstitutternes belåning af kontor- og forretningsejendomme. Også realkreditinstitutterne selv var interesseret i, at der blev sat stop for disse handler, som jo unægtelig har nedsat institutternes renommé på en ubehagelig måde.

Med hensyn til udlånsmulighederne i udlandet er jeg også glad for at få bred forståelse for, at dette er noget meget ønskeligt. Ikke mindst i betragtning af det indre marked, som vi jo skal åbne for i 1992, synes jeg, det er godt, at dansk realkredit allerede på nuværende tidspunkt får mulighed for at konsolidere sig i endnu højere grad, end tilfældet er. Jeg er meget tilfreds med, at der er forståelse for dette synspunkt.

Dér hvor vore veje, naturligvis må jeg vel sige, skilles, er ved lovforslagets tredje element, nemlig muligheden for igen at gøre det tiltrækkende at opføre private udlejningsboliger. Hr. Svend Andersen nævnte, at man fra de almennyttige selskabers side havde kaldt dette en bombe under vores boligmarked, men jeg kan til det sige, som også hr. Bollmann gjorde, at det er en ejendommelig form for bombetrussel.

Det, der er tale om, er ikke på nogen måde, at det almennyttige byggeri skal udkonkurreres.

**[Boligministeren]**

Der er tale om, at der skal være et supplement til det almenyttige byggeri, sådan at mennesker, som måtte ønske en privat udlejningsbolig frem for en almenyttig, skal have denne mulighed, og det er, som det også er blevet nævnt her i dag, ikke muligt for øjeblikket.

Med hensyn til lejefastsættelsen har flere ordførere været inde på, at man hermed fraviger det princip, som vi ellers altid har lagt til grund, nemlig det lejedes værdi, men der findes jo allerede efter den gældende lovgivning en række tilfælde, hvor man kan se bort fra dette. Jeg kan bl.a. nævne lejeforhøjelser, som bliver udløst, hvis lejeren selv har pålagt udlejer at udføre visse energibesparende foranstaltninger i en ejendom. Så kan udgifterne hertil lægges på lejen, som dermed kommer op over det lejedes værdi. Det er altså ikke et nyt princip; der findes allerede eksempler herpå.

Hr. Jørgen Estrup var inde på, at den lejefastsættelse, der er tale om her, fastsættes i relation til det byggeri, lovforslaget her handler om. Der er altså ikke hermed taget fat på en vurdering af, hvorvidt lejen i andre former for privat byggeri skal sættes op eller ned, det, som Ølgaardudvalget i høj grad har beskæftiget sig med. Det er en lejefastsættelse, som gælder i relation til denne type byggeri.

Hr. Jørgen Estrup og hr. Kofod-Svendsen – og dette kan også være et svar til hr. Holger K. Nielsen og hr. Svend Andersen – var inde på spørgsmålet om det private byggeris muligheder for også at løse visse sociale forpligtelser. Jeg vil gerne være med til, at vi drøfter muligheden for, at også dette byggeri til en vis grad – men det er trods alt privat byggeri – også påtager sig visse sociale forpligtelser. Det synes jeg at vi må drøfte under udvalgsbehandlingen, og jeg vil gerne bistå i det arbejde.

Flere af ordførerne har rejst spørgsmålet om, hvad skønnet på de ca. 2.000 boliger hviler på. Jeg vil erkende, at det er et skøn, men det er på den anden side et skøn, der bygger på kendskab til, at en række større firmaer ved gentagne lejligheder har vist interesse for at gå i gang med byggeprojekter af denne karakter, hvis det en dag skulle blive økonomisk muligt for dem. Dette boligbyggeri kunne jo nok tiltrække en hel del mennesker, som ellers ville være interesseret i en ejerbolig, men som finder ejerboligen for dyr og derfor kunne tænkes at overføre interessen til dette marked. Det er på denne bag-

grund, at vi skønner, at de 2.000 boliger kan blive opført, og det må vi så håbe på kommer til at passe.

**Svend Andersen (S):**

Mine bange anelser, som jeg antydede i mit første indlæg, var rigtige, der er et flertal for dette forslag. Jeg kan godt forstå, at hr. Jørgen Estrup med den sunde boligpolitiske holdning, som hr. Jørgen Estrup altid har stået for, har haft problemer med at indgå i det flertal, men det er altså den 2-årige revisionsbestemmelse, der er indgangsbønnen for De Radikale til forslaget. Det må vi drøfte nærmere både i udvalget og også uden for udvalget.

Det, som er gået igen i de borgerlige ordføreres bemærkninger og også i boligministerens, er den øgede konkurrence. Hvad er det for en konkurrence, man efterspørger? Og flere har sagt, at man ville imødekomme ønsker fra forskellige. Hvad er det for nogle ønsker?

Jeg har haft megen kontakt med boligtagere, men jeg har aldrig været udsat for lejere, der har ønsket en bolig, som var 30–40 pct. dyrere end den bolig, man kan få i almenyttigt boligbyggeri. Jeg har aldrig været udsat for, at lejere har ønsket, at beskyttelsen i lejeloven om lejefastsættelse ud fra det lejedes værdi og den omkostningsbestemte leje skal fjernes.

Så når man imødekommer nogle ønsker, må det være andres ønsker, ønsker fra de private bygherrer og de private ejere af disse boliger. Det er en politik, som vi absolut må tage afstand fra, og derfor kan vi ikke på nogen måde deltage i vedtagelsen af dette lovforslag.

Der er elementer i forslaget, som vi synes er gode, og det medfører, at vi må anmode om, at forslaget bliver delt under udvalgsarbejdet, således at de dele af forslaget, vi er positive over for, kan blive gennemført, og så håber vi på, at de negative ting i forslaget må få en krank skæbne.

**Holger K. Nielsen (SF):**

Jeg vil til indledning sige, at jeg synes, der var et par positive ting i boligministerens svar, f.eks. at boligministeren er villig til at se på, om man også i det byggeri kan tage sociale hensyn. Det synes jeg var ganske positivt, og det vil vi da godt bidrage til under arbejdet i udvalget.

Men jeg synes, der er et par ting, som faktisk burde drøftes nærmere, og som boligministeren



[Holger K. Nielsen]

kom lidt nemt om ved. En ting, som også hr. Svend Andersen nævnte til sidst, er den øgede konkurrence, som det her skulle give i forhold til den almennyttige sektor. Hvis man har det sigte, må det betyde, at det her skal indebære, at man får et mere effektivt byggeri i den almennyttige sektor. Men det er jo ikke det – i hvert fald når man ser på bemærkningerne til lovforslaget – der lægges op til her. Der er tale om, at man forestiller sig et byggeri, hvor huslejen bliver højere end i den almennyttige sektor, og der lægges ikke op til, at man skal stramme op, således at huslejen bliver lavere i den almennyttige sektor.

Derfor har jeg meget svært ved at se, hvori konkurrencen består, bortset fra at man får det her nye byggeri, der kan bruges som et politisk springbræt til at lave nedskæringer over for den almennyttige sektor eller også at hæve huslejen i den almennyttige sektor netop for at få ens konkurrencevilkår. Konkurrenceelementet har kun begrænset betydning i forhold til at ville effektivisere den almennyttige sektor.

Jeg savnede i ministerens svar en kommentar til hr. Jørgen Estrups bemærkninger om revision af lovgivningen efter to år. Hr. Jørgen Estrup lagde vægt på, at dette skulle være en forsøgsordning, og han lagde meget vægt på, at den skulle tages op igen efter to år, og det vil jeg godt høre ministerens bemærkninger til. For os er det klart bedre, at man bevidst lægger op til, at der skal være tale om et forsøg, frem for at man nu generelt giver los. Jeg vil godt høre ministerens bemærkninger til det.

#### **Boligministeren (Agnete Laustsen):**

Mine kommentarer hertil skal være en henvisning til lovforslaget, hvori der udtrykkeligt er indført, som det også er nævnt tidligere, en paragraf om, at loven, når den til sin tid måtte blive vedtaget, skal optages til revision i 1990–91. Det er en forsøgsordning, både om byggeriet viser sig at være så konkurrencedygtigt, som vi regner med, og om den lejefastsættelse, som der her lægges op til, er af en sådan karakter, at boligerne kan udlejes.

Hermed sluttede forhandlingen.

#### *Afstemning*

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

#### **Formanden:**

Jeg foreslår, at lovforslaget henvises til Boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

#### **3) Første behandling af beslutningsforslag nr. B 3:**

*Forslag til folketingsbeslutning om fremme af oprettelsen af selvgroede andelsboligforeninger.*

Af Holger K. Nielsen (SF) m.fl.

(Fremsat 11/10 88).

Forslaget sattes til forhandling.

#### *Forhandling*

#### **Boligministeren (Agnete Laustsen):**

SF vil med dette forslag pålægge regeringen at ændre lov om boligbyggeri, således at de såkaldte selvgroede andelsboligforeninger opnår en fortrinsstilling ved behandling af ansøgninger om opførelse af private andelsboliger. Derudover vil SF pålægge kommunerne at give de selvgroede andelsboligforeninger en fortrinsstilling i forbindelse med behandlingen af ansøgninger om støtte til privat andelsboligbyggeri.

Lad mig indledningsvis slå fast, at hensigten med vedtagelsen af lovgivningen om offentlig støtte til privat andelsboligbyggeri primært var at skabe et mere varieret udbud af boliger ved at sikre andelsboligformen, herunder også de selvgroede andelsboligprojekter, større udbredelse.

Som den foregående boligminister oplyste over for Folketingets Boligudvalg i forbindelse med besvarelsen af samrådsspørgsmål F af 3. marts 1988, har spørgsmålet om prioriteringen af de selvgroede andelsboligprojekter været rejst flere gange i de senere år.

Boligstyrelsen har bl.a. på denne baggrund – og også med det formål at afhjælpe de særlige problemer, der gør sig gældende for de selvgroede andelsboligforeninger i forbindelse med støtteproceduren – i en cirkulærskrivelse af 11. april 1986 bedt kommunalbestyrelserne om at overveje at tage de særlige hensyn, der gør sig gældende ved selvgroede andelsboligforeninger, i betragtning ved prioriteringen af ansøgninger om støtte til andelsboligprojekter.