

[Skatteministeren]

hver eneste frist, for jeg er helt enig med hr. Jens Thoft i, at det er klart, at ordningens værdi står og falder med, at der også er tillid til, at vi med skrappere frister kan opretholde et rimelig højt korrekthedsniveau – hvis jeg må bruge det udtryk om de tal, der kommer ud. Der er ikke noget ved at sende fortrykte selvangivelser ud, der så er smækfyldte med fejl. Det er jeg fuldstændig enig med hr. Jens Thoft i.

Jeg synes simpelt hen, vi nøje må dyrke hver eneste dato under udvalgsarbejdet, så vi får sikkerhed for det. Men vi føler os altså overbeviste om, at tiden nu er moden til at stramme tidsfristerne op. Vi mener, edb-teknikken kan klare det nu.

Og så til fru Anne-Marie Meldgaard. Jeg skal bare gentage, hvad jeg har svaret én gang: Det har overhovedet ikke været forvirrende. Op til 80 pct. af skatteyderne har faktisk syntes, at oplysningskortet var et godt tilbud. Og så tror jeg i øvrigt, at det i sig selv har været af værdi, at vi nu har ladet være med at ændre grundlæggende i selvangivelsesordningen i 4 år. Jeg gør opmærksom på, at før vi foretog den store ændring i 1988 – det var altså før jeg blev skatteminister – havde der været næsten årlige ændringer i selvangivelsen. Der er ikke noget, der kan forvirre borgerne så meget som årlige ændringer i selvangivelsen. Det er også derfor, vi har ladet gå 4 år, før vi nu tager dette skridt – foruden de grunde, jeg nævnte før. Det tror jeg i sig selv er værdifuldt.

Fru Anne-Marie Meldgaard spurgte så, hvad besparelserne i sin tid var sat til, osv. Nu har jeg ikke lige medbragt de konkrete tal, dem kan jeg levere under udvalgsarbejdet, men jeg kan sige, at konstruktionen var jo den, at kommunerne havde en besparelse som følge af, at selvangivelsesproceduren blev ændret. Staten påtog sig nogle nye opgaver, kommunerne slap for nogle opgaver, og derfor blev der lavet en bloktilskudsoplægning. Men de konkrete tal synes jeg vi skal vende tilbage til under udvalgsarbejdet.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling

vedtoges uden afstemning.

Formanden:

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

Jeg skal her udsætte mødet. Det genoptages i dag kl. 13.15.

Mødet udsat kl. 12.09

Mødet genoptaget kl. 13.15

Den næste sag på dagsordenen var:

7) Første behandling af lovforslag nr. L 245:

Forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Ændring af prisfastsættelsesbestemmelserne for andele).

Af boligministeren (Svend Erik Hovmand).
(Fremsat 12/3 92).

Lovforslaget sattes til forhandling.

Forhandling**Pia Gjellerup (S):**

Jeg havde nær sagt: Som vanligt, når jeg går på talerstolen, går boligministeren; men dér kommer han igen.

Dette forslag er et led i en aftale, som regeringen i foråret indgik med en række partier, deriblandt Socialdemokratiet, om en række boligpolitiske forhold. Aftalen blev ikke så omfattende vedrørende andelsboliger, som vi kunne have tænkt os, men vi syntes, det var godt at komme i gang.

Det, vi gerne ville have haft mere, var spørgsmålet om yderligere opstramning og udvidelse af tilbudspligten. Det havde vi så i øvrigt lejlighed til at diskutere i sidste uge under behandlingen af et lovforslag fra SF. Jeg skal henvise til det, jeg sagde ved den lejlighed. Det forslag var vi meget inspirerede af.

Vi havde ønsket, at vi kunne få bedre hold på overdragelsesproceduren, få diskuteret ventelister og få diskuteret, hvordan andelsbolig-

[Pia Gjellerup]

foreningerne kan deltage i løsningen af bolig-sociale opgaver. Det kom ikke med i det, vi blev enige om, så det er nogle af de ting, vi vil arbejde videre med.

Forslaget, som det foreligger i dag, er vi blevet enige om. Det indhold kan vi acceptere. Der ligger tre elementer i det. Det ene er værdifastsættelse eller prisfastsættelse af andele og dermed værdifastsættelse af ejendomme. Der foreligger en opstramning på området, og det er i særlig grad i forhold til mægler-vurdering, idet man også kræver, at det er en valuar. Man laver derudover en ændring i forhold til, om det er en prioriteret værdi eller en kontant-værdi. Det er en positiv opstramning.

Vi synes ikke, at vi på dette område er nået langt nok, for det er et af de prisfastsættelses-elementer, som giver en masse problemer i andelsboligforeningerne og andelsboligforeningernes bestyrelser indflyttende andelshavere og fraflyttende andelshavere imellem. Derfor har vi lagt vægt på, at man i forbindelse med lovforslaget – og det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget – er blevet enig om, at man vil undersøge forholdene mere konkret, så vi får et rimeligt beslutningsgrundlag at gå i gang med, sådan at flere end vi i Socialdemokratiet bliver overbevist om, at det faktisk er en værdifastsættelse af ejendommene, der er u hensigtsmæssig at have med i loven.

Men den er i hvert fald blevet strammet op, og det er tilfredsstillende, og vi får så undersøgt forholdene, og det er også tilfredsstillende.

Derudover er der et element vedrørende vurdering af nybyggede andelsboligejendomme. Det er lidt teknisk. Vi vil under udvalgsbehandlingen se nøjere på, hvad der vil være konsekvenserne, men det er vi også positive over for. Vi tror, at man har fundet en måde, en metode, som vi kan være tjent med.

Endelig er der et element vedrørende andelsboligforeningernes lån og garantier til køberen af en andel, hvor det er blevet indskrænket på den måde, at man nu kun har krav på at få stillet en garanti fra andelsboligforeningens side, altså ikke har lånemuligheden længere. Der er blevet skabt en meget større klarhed – det var tiltrængt, overordentlig tiltrængt – og det betyder, tror jeg, at den garantiregel vil blive anvendt mere. Det vil i virkeligheden sige at opfylde den hensigt, som lå i den oprindelige

lovtekst, og det synes jeg er overordentlig tilfredsstillende. Det vil betyde, at nye eller kommende andelshavere vil få lettere ved at løfte byrden og gå ind og købe en andel, der er blevet dyr.

Der er et enkelt problem i den forbindelse – eller en enkelt stramning i den forbindelse vil jeg kalde det – nemlig at det beløb, man under alle omstændigheder skal komme med selv, er blevet hævet fra 20.000 kr. til 40.000 kr., og så fastholder man reglen om 80 pct. af det overstigende beløb.

Jeg tror, det er rigtigt, at vi har foretaget den stramning, sammenholdt med at der samtidig helt klart gøres opmærksom på, at forbedringer er med, og det er også en regulering – måske lidt kraftig i forhold til udgangspunktet, der var 20.000 kr., og den tid, der er gået, siden man fastsatte grænsen på de 20.000 kr. – men jeg tror, at det er rigtigt. Det er en regel, der kan stå en tid fremover, og jeg tror, at det er vigtigt, at vi har fået indført denne klarhed.

Altså alt i alt en positiv indstilling – vel ikke helt overraskende, når vi har aftalt det, men en positiv indstilling fra Socialdemokratiets side.

Pernille Sams (KF):

Vi kan støtte ministerens lovforslag, som det nu foreligger. Der er meget teknik i det, men overordnet mener vi, at de foreslåede ændringer til værdiansættelsen af en andelsboligforenings ejendom tjener til at gøre det mere entydigt, hvad værdien er ved de forskellige opstramninger, der nu foreslås.

Lovforslaget vil medvirke til at skabe lidt mere retssikkerhed for både købere og sælgere af andele, og derfor mener vi, det er et udmærket forslag.

Bodil Thrane (V):

Jeg vil gerne på Venstres vegne anbefale dette lovforslag. Det strammer nogle ting op i forhold til en utilsigtet udvikling af formueansættelsen i andelsboligsektoren.

Indholdet i lovforslaget betyder, at der også i fremtiden kan vælges fire forskellige måder at gøre formuen op på. Men det nye er, at man ønsker en mere realistisk værdiansættelse af handelsværdien i samme sektor. Det skal derfor fremover være en valuar, der vurderer ejendommen, og vurderingen kan kun være 18 måneder gammel, når man laver værdiopgørelsen.

[Bodl| Thrane]

Samtidig foreslås det, som der står i ministerens fremsættelse, at den nuværende bestemmelse om andelsboligforeningernes lån eller garanti for lån til erhvervelse af andelsbevis ændres til en ren garantibestemmelse. Der nævnes i bemærkningerne til lovforslaget, at man nu starter en undersøgelse af, hvordan det vil fungere med den nye måde at finde handelsværdien på. Undersøgelsen skal slutte i 1994, hvorefter man kan vurdere, om vi skal have en ny lovændring.

Bliver det tilfældet, bør vi samtidig tilstræbe at finde nogle forenklinger på området, for jeg synes, det er lidt i strid med hensigten i andelsboligbegrebet, at i lovgivningsmæssigt må gå ind med reguleringer og justeringer af et formuebegreb, der slet ikke burde findes i denne boligsektor.

Som sagt: Venstre anbefaler lovforslaget.

Pelle Voigt (SF):

Jeg skal blot meget kort sige, at SF grundlæggende er positivt indstillet over for dette forslag og i den ånd vil deltage i udvalgsbehandlingen af ministerens lovforslag.

Vi tror, at vi er enige i de intentioner, der ligger her, om at skaffe klarhed omkring en række forhold, som der i lang tid har været et stort behov for at få afklaret.

Kirsten Jacobsen (FP):

Private andelsboliger, ja, det er ikke noget, som har Fremskridtspartiets sympati. Det er en pseudoejerform, som jeg tror man har lavet her i Folketinget for at give folk et indtryk af, at de ejer noget, som de i virkeligheden ikke ejer alligevel. Det bevises jo også af, at hele området har været ét stort morads.

Så kommer man med et lovforslag, og jeg må sige om den måde, lovforslaget og de regler, der skal knyttes hertil, er lavet på, at det må blive elsket af enhver bureaukrat. Men man prøver – det er i hvert fald hensigten med det – at gøre det morads lidt mere gennemskueligt. Det har jeg da stor sympati for.

Men jeg kan ikke lade være med at nævne, at man giver udtryk for, at der skal være en mere realistisk måde at opgøre værdien på, samtidig med at man ved, at der er fire forskellige måder, der kan vælges, og at der vel at mærke her er tale om den lovlige værdi. Jamen så er det jo så flot, og i teorien lyder det jo så

godt, men i praksis forholder det sig jo ganske anderledes.

Så længe man har et godt objekt, som der er mangel på, vil ejere af disse objekter sælge rullegardiner til 50.000 kr. eller gulvtæpper til 25.000 kr., og det vil de blive ved med, og det er ulovlig dusør – hvis det kan bevises osv. Men det bliver det jo ikke, det ved enhver i denne sag, og det synes jeg altså man skal lade være med at lukke øjnene for og tro, at nu går man ud og laver det her til et fint og helt hvidt marked. Det gør man ikke. Så længe man har maksimalpriser, vil man komme ud for, at hvis der er nogle, der er villige til at give noget mere, så er der kreative mennesker, der finder udveje for det.

Jeg synes, det er rigtigt, at man lader egenkapital stige, som det er beskrevet i lovforslaget, men jeg kunne godt have tænkt mig, at man i Boligministeriet havde overvejet, om det ikke havde været rigtigt at stille krav om en vis egenkapital, også når det drejer sig om lejerens adgang til at overtage udlejningsejendomme på andelsboligbasis. Det viser sig jo, når man ser de regnskaber, som udarbejdes gratis på forventet efterbevilling af enten banker eller kreditforeninger, at der aldrig nogen sinde opereres med egenkapital. Man lånefinansierer hele operationen, og det lånebehov, der er for at betale udbetalingen, får man dækket i form af forhøjet husleje. Det er da også grunden til, at der ikke er så mange, som har lyst til at overtage deres lejlighed på andelsboligbasis, for man får en højere husleje, og man kommer i realiteten til at eje nul kroner. Der er et meget, meget langt perspektiv, inden man ejer noget, og et ejerskab, hvori man ikke ejer noget, synes jeg ikke rigtig er noget værd.

Men lad os i udvalget se på, om det teknisk forholder sig sådan, som det er beskrevet i bemærkningerne. Så skal vi ikke modsætte os, at man prøver at gøre det her lidt mere gennemsigtigt. Jeg vil dog til sidst sige, at den eneste måde, man får ordentlige tilstande på dette område på, er ved at lade være med at lave maksimalpriser. Man må lade markedet fastsætte den pris, som er den rigtige, hvad enten det er en andelslejlighed eller en ejerlejlighed eller noget som helst andet. Findes der offentlige midler deri i form af billigere lån, så kan man stille det krav, at de offentlige tilskud, der ydes, skal tilbagebetales ved salg. Så har man

[Kirsten Jacobsen]

rene linjer, og det kan alle forholde sig til. Det her bliver, som det plejer at være; det bliver måske i lidt mindre omfang, men det vil stadig findes.

Svend Aage Jensen (CD):

Centrum-Demokraterne har ikke mange kommentarer til det foreliggende lovforslag, som er et led i aftalen mellem regeringen, Socialdemokratiet og CD.

Forslaget går ud på at bibeholde de nuværende fire muligheder for fastsættelse af værdien af andelsboligforeningens ejendom ved opgørelse af foreningens formue, men omsættes ejendommen til handelsværdien som udlejningsejendom, skal vurderingen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der tillige er valuar.

Netop dette punkt kan måske give anledning til den tanke, at en sådan vurdering, der ikke må være over 18 måneder gammel, kan påføre andelsboligforeningen ekstra omkostninger, der ikke er helt ubetydelige.

At der fra og med 19. alm. vurdering fastsættes nye retningslinjer for vurderingen af støtteandelsboliger, hvor der tages hensyn til boligernes nedslidning, finder CD helt rigtig.

At foreningen fremover er forpligtet til at garantere for lån til dækning af en del af andelen frem for at skulle være forpligtet til at yde direkte lån, finder CD er et rigtig princip.

CD vil naturligvis støtte lovforslaget under det videre udvalgsarbejde.

Jørgen Estrup (RV):

Dette er jo først og fremmest teknik og opfølgning af den 3 år gamle rapport om prisfastsættelsen. Derfor vil jeg lade fru Kirsten Jacobsens mere ideologiske torsdagsprædiken om andelsboligernes fortædeligheder stå uden at kommentere den og blot sige, at nu har vi altså andelsboliger, og derfor er det jo i og for sig meget fornuftigt at give dem så rimelige forhold som muligt og skabe så stor gennemsigtighed som muligt, og det var vel egentlig også konklusionen på det, vi hørte før.

Jeg tror, man er inde på den rette vej med hensyn til prisfastsættelsen. Det er klart, at det ikke er den forenkling, der var lagt op til, men man erkender, hvad der faktisk sker ude i andelsboligforeningerne, og forsøger at stramme praksis op. Derudover er der jo også en løfte-

paragraf i forslaget, specielt vedrørende vurderingsmetode b) om den kontante handelsværdi, hvorefter man vil følge tingene op og se på de faktiske forhold, og det er der bred enighed om.

Selv om Det Radikale Venstre jo ikke hører til forligskredsen i egentlig forstand, vil jeg da ikke lægge skjul på, at vi har haft mulighed for at være med her på det seneste og kigge med i kortene. Derfor føler jeg selvfølgelig også, at vi har et medansvar, og jeg kan tilsige en positiv udvalgsbehandling.

Jeg tror også, man kan sige om det øvrige indhold af forslag nr. L 245, at det er en fornuftig, praktisk tilpasning til de aktuelle forhold, og det er meget godt, at man fremsætter sådanne forslag.

Lysholm Christensen (KRF):

Vi er fra Kristeligt Folkepartis side enige med regeringen i, at vi trænger til klarhed på dette område. Der findes en række uheldige eksempler på utilsigtede virkninger af de forskellige modeller for værdiansættelser; det er de fleste vist enige om. Bl.a. har det på grund af statstilskud til andelsboliger i visse tilfælde været muligt at indløse en stor værdistigning ved ejerskifte, og disse eksempler er ikke ligefrem flatterende.

Jeg skal ikke gå ind på de tekniske detaljer i forslaget. Vi vil stille nogle spørgsmål i udvalget for at få dem afklaret, og så må vi tage stilling til, om denne løsningsmodel er den rigtige, om vi kan løse problemet på denne måde. Det vil vi tage stilling til, når vi får belyst sagen lidt nærmere i udvalget.

Boligministeren (Svend Erik Hovmand):

Jeg vil inddyrke mig til at sige tak for en stor og bred tilslutning til lovforslaget og give tilsagn om, at vi under udvalgsbehandlingen naturligvis vil gøre, hvad vi kan for at afdække de uafklarede spørgsmål.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Første næstformand (Henning Rasmussen):

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:

8) Første behandling af lovforslag nr. L 244:

Forslag til lov om ændring af realkreditlov og lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v. (Adgang til omprioritering og tillægslån samt ændrede lånegrænser for om- og tilbygning m.v.).

Af boligministeren (Svend Erik Hovmand).
(Fremsat 12/3 92).

Sammen med denne sag foretoges den under punkt 9 på dagsordenen opførte sag, nemlig:

9) Første behandling af lovforslag nr. L 242:

Forslag til lov om ændring af realkreditlov. (Udvidelse af adgangen til lånoptagelse).

Af Kirsten Jacobsen (FP) m.fl.
(Fremsat 10/3 92).

Lovforslagene sattes til forhandling.

*Forhandling***Boligministeren (Svend Erik Hovmand):**

Da jeg forstår, at lovforslagene behandles samlet, vil jeg indledningsvis kun gøre en enkelt lille bemærkning til forslag nr. L 242 af fru Kirsten Jacobsen og i øvrigt generelt henvise til det ændringsforslag til realkreditloven, jeg selv har fremsat, samt bemærkningerne hertil.

Som det fremgår af dette forslag, finder også jeg, at målet må være en fuldstændig liberalisering på realkreditområdet. Forskellen er blot, at jeg foretrækker, at denne liberalisering sker trinvis og på et ansvarligt grundlag i forhold til den samfundsmæssige udvikling, og jeg skal på denne baggrund anbefale det af regeringen fremsatte lovforslag og kan ikke anbefale fru Kirsten Jacobsens forslag.

Jørn Pedersen (S):

Jeg vil først beskæftige mig ganske kort med Fremskridtspartiets forslag nr. L 242, som

giver mulighed for, at ejerboliger til helårsbrug kan belånes inden for en lånegrænse på 80 pct. uanset formålet med belåningen. Vi må afvise forslaget i den foreliggende form.

Jeg vil herefter vende mig til boligministerens forslag nr. L 244. Forslaget består som bekendt af fem dele, og Socialdemokratiets holdning til de enkelte dele er lidt forskellig.

Den første del drejer sig om omprioritering af eksisterende lån – altså både realkreditlån og andre prioriteter – i ejerboliger til helårsbeboelse og fritidshuse. De 30- og 20-årige lån, vi taler om, skal kunne ombyttes til mikslån, den tanke kan vi støtte, og den del af forslaget går vi ind for.

Punkt 2 giver mulighed for en 100 pct.s belåning til dokumenterede omkostninger ved ombygning og vedligeholdelse m.v., hvis man holder sig under den generelle lånegrænse på 80 pct., dog 60 pct. for fritidshuse. Vi synes, det er et fornuftigt forslag, ligesom det glæder os, at ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål er medtaget.

Derimod vil vi godt stille en del spørgsmål vedrørende den tredje del af forslaget. Det drejer sig om muligheden for friværdilån, hvor der i ministerens forslag tales om en grænse på 60 pct. og en maksimal løbetid på 20 år. Jeg vil først sige, at hensigten med bestemmelsen, som den er beskrevet i lovforslaget, er god nok og virker fornuftig, men der er noget uklart med hensyn til dens virkninger. Man kunne måske spørge, om en procentsats er den bedste løsning, hvis man ønsker at regulere på området, eller man hellere skulle overveje en fast beløbsgrænse. Det spørgsmål vil vi også stille i udvalget for at få det nærmere belyst.

Vi kan være bange for to ting i denne sammenhæng. Vi tænker først på den samfundsmæssige betydning, og dernæst spørger vi, hvor mange boligejere der er tale om, og hvor store beløb der er mulighed for at låne. Jeg har med interesse læst i dagspressen, at forskellige realkreditinstitutter har haft forskellige udmeldinger vedrørende de rent samfundsmæssige omkostninger, vi taler om her.

Der er også et andet spørgsmål, som jeg synes at boligministeren burde overveje i denne sammenhæng. Hvis vi udvider forbrugsmulighederne for boligejerne, hvad så med lejerne? Der pågår jo i øjeblikket boligpolitiske forhandlinger, og det burde måske overvejes i den