

Bemærkninger til forslaget

Generelle bemærkninger

Det har længe været klart, at det er blevet meget sværere end tidligere at opnå realkreditlån til boligformål, og nu er det kommet frem, at realkreditinstitutterne systematisk udelukker store dele af befolkningen fra at få lån. Dermed afskæres de reelt også fra at købe en ejerbolig.

Man kan bebrejde realkreditinstitutionerne, at deres praksis er for stram. På den anden side må man sige, at de har visse grunde til forsigtighed. I de sidste 15 år har huspriserne taget sig nogle ordentlige rutcheture, og dermed er en tilsyneladende fin sikkerhed i fast ejendom forsvundet. Der er stadig betydelig usikkerhed omkring den fremtidige prisudvikling, især fordi hverken den nuværende eller den forrige regering har kunnet bringe klarhed over de fremtidige skatteforhold, men har nøjedes med at udstede garantier, som »markedet« tydeligvis ikke finder troværdige.

Alt det afspejler det grundlæggende problem, at mange mennesker, der ønsker en bolig specielt et enfamilienshus, er henvist til at deltage i et boligprislottteri, hvor man på få år kan tabe eller vinde et beløb, der svarer til flere års indtægt for en almindelig familie. Det er der mange familier, der ikke har råd til, og det udmønter sig så bl.a. i et fortsat ubehageligt højt antal tvangsauktioner.

Der er således grund til nytænkning i (ejer)boligpolitikken. Derfor mener forslagsstillerne, at der er gode grunde til at omdanne et antal ejerboliger til lejeboliger:

– Det vil give mange, der i dag af økonomiske grunde f.eks. på grund af tvangsauktion tvinges til at flytte, mulighed for at blive boende. Deres løbende boligudgift bliver mindre, til gengæld mister de muligheden for en fremtidig kapitalgevinst. På denne måde kan et antal sociale tragedier undgås, hvilket også samfundsøkonomisk vil være en stor gevinst.

– Det vil være til fordel for de grupper, som i dag blandt andet grundet realkreditinstutternes praksis er afskåret fra at erhverve sig en ejerbolig, og som derfor er henvist til det udlejningsmarked, som der er et stort pres på.

– Blandt andet vil disse grupper kunne flytte ind i en af de mange tomme ejerboliger, der på denne måde hurtigt bliver udnyttet, fremfor som nu at stå nytteløs hen, og måske endda forfalde.

– Endelig vil ordningen også være til gavn for de store grupper, der ikke kan få solgt deres ejerboliger, selv om de gerne vil fraflytte den. Forslaget vil nemlig mindske udbuddet af ejerboliger, og dermed bidrage til at lette omsætningen og give priserne et vist løft, så friværdien i nogle tilfælde genskabes.

Det er forslagsstillerens hensigt i videst muligt omfang at bibeholde de særlige kendetegn ved ejerboligen i form af råderet, ansvar for vedligeholdelse etc.

Forslaget vil have positive konsekvenser for de offentlige finanser. Den offentlige støtte, der gennem skattesystemet ydes til ejerboliger, er nemlig mindst lige så stor, som den støtte, der ydes til almennyttige boliger eller pensionskasseboliger (via realrenteafgiftsfritagelse). Hertil kommer de sparede socialudgifter etc., som forslaget utvivlsomt vil medføre i kraft af færre tvangsauktioner og et bedre fungerende boligmarked i det hele taget.

Beslutningsforslaget er en genfremstættelse af beslutningsforslag nr. B 14 i Folketingsåret 1990-91 (2. samling). Se Folketingstidende 1990-91 (2. samling), forhandlingerne sp. 827, 1685 og Tillæg A sp. 1995.

Bemærkninger til forslagens enkelte punkter

ad 1

Der skal gives mulighed for, at almennyttige boligselskaber opkøber ejerboliger. Dette kan gøres ved, at et almennyttigt boligselskab går ud på det almindelige salgsmarked eller ved, at der træffes en overtageaftale med en boligejer, som er i økonomiske vanskeligheder, men som ønsker at blive boende på lejebasis frem for at sælge huset.

Finansieringen kan foregå ved, at der »renses ud« i gamle lån, og at der sker en total omfinansiering med de indekslån, som finansierer det almennyttige nybyggeri.

Ejerboligen bliver juridisk overtaget af det almennyttige boligselskab, men der laves en særskilt aftale vedrørende ejerboligens bidrag til den almennyttige