

## [Økonomiministeren.]

betydning. Resultatet vil da blive lavere rente, lavere byggeomkostninger og lavere jordpriser, end vi ellers ville have haft, og det vil være til gavn for de investeringer, der nu synes at blive ramt af strammere lånevilkår. Det vil tillige være til gavn for økonomien som helhed, fordi det på længere sigt vil styrke konkurrenceevnen og kapitalforsyningen i de dele af erhvervslivet, der konkurrerer med udlandet.

Jeg har her understreget, at det er et langsigtet reformarbejde, der tilstræbes. Heri ligger på den anden side også, at der ikke umiddelbart kan ventes betydelige direkte virkninger på obligationsmarkedet. Det skulle derimod blive tilfældet i 1971, og i de følgende år vil forholdsreglerne i stadig stærkere udstrækning sætte deres præg på kapitalmarkedet. Jeg må i denne sammenhæng minde om, at når udredningen af disse spørgsmål blev fremmet med så stor hast, var det netop på baggrund af, at der gennem forårets beslutning om afvikling af forhåndslåneordningen var skabt et „pusterum“ på omkring et par år. Skal foranstaltningerne nå at sætte deres virkninger igennem i dette tidsrum, er det nødvendigt, at de gennemføres i nær fremtid.

Hvad angår udviklingen i 1970, peger perspektiverne i retning af en mindre anspændt situation på kapitalmarkedet end i år. Der forestår et betydeligt omsving i den statsfinansielle stilling, som vil bringe både en lettelse af det indre økonomiske pres og af valutabalancen. Dette vil også lette stillingen på kapitalmarkedet, det vil skabe forudsætninger for, at Nationalbanken på ny i fornødent omfang kan tilføre omsætningen likvide midler ved at gå ind på obligationsmarkedet, selv om dette ikke nødvendigvis skal ske under de samme former som hidtil. Jeg vil betone, at heri ligger ingen spådom med hensyn til kursudviklingen på obligationer. I den henseende bliver det meget afgørende, hvorledes renteudviklingen i udlandet vil forme sig; vi må regne med, at rentepolitikken her i landet også i 1970 må have som et væsentligt formål at sikre os mod kapitaludstrømning til udlandet.

Der er altså ikke tale om en kriselovgivning, men om en langsigtet reform. Regeringen gennemførte i foråret foranstaltning-

ger, der var egnet til at dæmpe det pres på den indre økonomi, som vi forudså ville udvikle sig i løbet af sommeren og efteråret. Nu søger vi på tilsvarende måde at gennemføre reformer, der ikke sigter mod den rent øjeblikkelige situation, men kan danne grundlag for en sundere udvikling på længere sigt.

Regeringen betragter de fremlagte forslag og de fremførte overvejelser som oplæg til en bred forhandling med det mål at vinde størst mulig tilslutning i tinget til forholdsregler, der er egnede til at opnå en bedre ligevægt i hele samfundsøkonomien. Regeringen vil henstille til folketingets partier at overveje at lade disse forslag komme til samlet behandling i tinget.

*Skriftlig fremsættelse af lovforslag.*

**Boligministeren (Hastrup):** Hermed har jeg den ære for det høje folketing at fremsætte forslag til lov om ændring af lov om kreditforeninger, forslag til lov om ændring af lov om hypotekforeninger og forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri.

Forslagene er en konsekvens af den redegørelse, økonomiministeren i dag har givet her i tinget om nødvendigheden af forholdsregler til bedring af den samfundsøkonomiske balance, herunder også om det påkrævede behov for en bedre balance på obligationsmarkedet. Forslagene er dermed at betragte som resultatet af regeringens overvejelser på grundlag af den skitse, der er indeholdt i redegørelsen fra det af regeringen nedsatte udvalg vedrørende obligationsmarkedets forhold. Denne redegørelse blev i begyndelsen af november omdelt her i tinget. I forhold til udvalgets skitse i redegørelsen er de forslag, som herved fremsættes, modificeret på en række punkter.

Regeringen har fundet det nødvendigt at foretage disse modifikationer navnlig under hensyntagen til

- 1) erhvervslivets investeringer og
- 2) den del af nybyggeriet, der har til formål at løse de sociale boligproblemer på kortere og længere sigt.

Som fremhævet i økonomiministerens redegørelse er det regeringens opfattelse, at de forholdsregler, som må gennemføres for at tilvejebringe en bedre samfunds-

## [Boligministeren.]

økonomisk balance, bør hvile på et bredere grundlag, end obligationsmarkedsudvalget har haft mulighed for at forudsætte.

Regeringen agter derfor tillige at fremsætte forslag med henblik på en forøgelse af

1) den almindelige opsparing i samfundet og

2) opsparingen inden for den eksisterende boligmasse.

For så vidt angår det første kan jeg henholde mig til økonomiministerens redegørelse.

Hvad angår de opsparingsfremmende foranstaltninger inden for den eksisterende boligmasse, kan jeg henvise til

a) det forslag, som finansministeren vil fremsætte om boligopsparing og om forhøjelse af lejeværdien ved erhvervelse af enfamilieshuse og om nye regler for lejeværdien af ejerlejligheder samt til mine senere bemærkninger om

b) de påtænkte foranstaltninger med henblik på forøgelse af opsparingen til boligformål i forbindelse med genudlejning af lejligheder i de ældre private og almennyttige boligejendomme.

På dette grundlag har regeringen anset det for samfundsøkonomisk forsvarligt

at forhøje de af obligationsmarkedsudvalget foreslåede lånegrænser og løbetider for erhvervs- og boliglån, bortset fra til lægslån, og

at sikre den del af nybyggeriet, som har den særlige opgave at løse de sociale boligproblemer, mod yderligere forhøjelser af indskud og husleje som følge af den påkrævede stramning af obligationsmarkedet.

Jeg skal senere gøre nogle bemærkninger om, hvordan regeringen i praksis vil søge at tilgodese disse hensyn.

Lovforslagene bygger på den af obligationsmarkedsudvalget foreslåede sontring mellem

a) almindelig realkredit og

b) særlig realkredit.

Almindelig realkredit skal som hidtil kunne ydes til alle låneformål, men kun med en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi. Efter gældende regler er de formelle lånegrænser 75 pct., men i virkeligheden svarer udlånsniveauet snarere til ca. 50 pct. eller derunder.

Særlig realkredit skal kunne ydes til nyt

boligbyggeri og til opførelse af en række nærmere angivne institutioner af social og kulturel karakter, f. eks. plejehjem og daginstitutioner. Ombygninger af ældre beboelsesejendomme skal i et vist omfang også kunne opnå særlig realkredit. Her bliver det dog en betingelse, at der er tale om væsentlige forbedringer af brugsværdien, eller at antallet af lejligheder forøges ved ombygningen. Den særlige realkredit skal kunne opnås inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendomsværdien. Hvor der foreligger forsikringsgaranti, skal lånegrænsen kunne gå op til 80 pct. Den særlige statsgaranterede lånegrænse for almennyttigt byggeri, hvis maksimum i øjeblikket er 94 pct. af ejendommens værdi, foreslås gradvis nedsat til 90 pct. under hensyntagen til landsbyggefondens efterhånden voksende udlån til nyt byggeri. I kraft af disse udlån vil nyordningen i princippet ikke medføre en forhøjelse af beboerindskuddene i dette byggeri, som har en særlig forpligtelse til at løse de sociale boligproblemer. I det forsikringsgaranterede enfamilieshusbyggeri og privat udlejningsbyggeri må egenkapitalen øges med 5 pct. Virkningen heraf vil dog blive modvirket i samme udstrækning, som nyordningen fører til en stigning i obligationskurserne.

Løbetiderne for almindelige realkreditlån foreslås fastsat til 40 år i det private og almennyttige udlejningsbyggeri, 30 år for parcelhuse, ejerlejligheder og landbrugsjendomme, 20 år for indsutri-, kontor-, butiks- og lagerejendomme og 10 år for ombygninger, sommerhuse og tillægslån. For de særlige realkreditlån foreslås en løbetid på 30 år, hvor det drejer sig om nyt privat og almennyttigt byggeri til udleje, og til 20 år for parcelhuse, ejerlejligheder og forbedring af ældre udlejningsejendomme. Disse forkortelser af løbetiderne i forhold til den nuværende tilstand vil medføre en hurtigere og dermed større opsparing i ejendomme. For private ejere medfører dette, at en større del af ydelsen vil tilfalde dem selv i form af opsparing. Også i det almennyttige byggeri vil løbetidsforkortelsen bewirke, at opsparingen forhøjes, medens et eventuelt rentefald ikke umiddelbart vil påvirke lejens højde på grund af rentesikringsordningen, så længe denne er gældende for de enkelte nye byggeforetagender.

## [Boligministeren.]

I forhold til obligationsmarkedsudvalgets forslag betyder de her fremsatte forslags længere løbetid for lån bl. a. til dette byggeri, at ydelsen — alt andet lige — stiger mindre, end den ellers ville være steget. Regeringen ønsker imidlertid så vidt muligt helt at undgå, at nyordningen på obligationsmarkedet fører til huslejestigning i den del af nybyggeriet, som har en særlig social forpligtelse. Spørgsmålet om en neutralisering af den reducerede stigning vil derfor blive taget op i forbindelse med forhandlinger, som vil blive ført med Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber om en øget selvfinansiering inden for det almennyttige boligbyggeri. Jeg skal senere omtale disse forhandlinger. I øvrigt vil boligsikringsordningen jo modvirke husleje-forhøjelser i de nye flerfamiliehuse for mennesker med almindelige indkomster og forsørgerforpligtelser.

Som det fremgår af økonomiministerens redegørelse, er det hensigten, at *kommunerne* i højere grad, end det nu er tilfældet, fremtidig selv skal finansiere deres byggeri uden for det almindelige realkreditsystem. Spørgsmålet om realkreditlån — specielt særlige realkreditlån — til *sociale og kulturelle institutioner* melder sig i denne forbindelse, idet nyordningen ikke må medføre, at kommunerne lader byggeopgaver, som de rettelig selv bør påtage sig, udføre af selvejende institutioner m. v. for ad denne vej alligevel at opnå realkreditlån. I lovforslagene er der derfor indsat bestemmelser om, at boligministeren kan fastsætte nærmere retningslinjer med henblik på at adskille, hvad der kan betragtes som naturlige kommunale byggeopgaver, og hvad der må betragtes som andet socialt og kulturelt byggeri.

Obligationemarkedsudvalgets betænkning er også inde på spørgsmålet om, hvordan det sikres, at vurderingen af ejendommene sker på en sådan måde, at borgerne har ligestilling med hensyn til mulighederne for at opnå lån. For så vidt angår den endelige afklaring af dette spørgsmål, har jeg fundet det rigtigst at afvente realkreditkommissionens betænkning. Lovforslagene indeholder imidlertid en bestemmelse, der bemyndiger boligministeren til

at fastsætte fælles vurderingprincipper. Disse forslag må tages som udtryk for, at regeringen finder, at der her foreligger et problem, som bør gøres til genstand for nærmere overvejelse, navnlig som følge af de foreslåede skærpede udlånsregler.

Nyordningen gør det nødvendigt, at gennemføre særlige *overgangsbestemmelser*. De tre lovforslag indeholder da også en regel, der sikrer, at lån kan ydes efter de hidtidige bestemmelser, når byggeriet er i gang eller er så langt fremme, at der er søgt om byggetilladelse inden i dag, den 9. december 1969, hvor forslagene fremsættes for folketinget. Der er også andre overgangsbestemmelser, hvorom jeg kan henvise til lovforslagenes tekst og bemærkninger. Hensigten med overgangsbestemmelserne er så vidt muligt at sikre de bygherrer, som har indrettet deres økonomi på grundlag af de nuværende låneforhold og bragt deres byggesager frem til virkeliggørelse. Dette medfører på den anden side, at der ikke kan opnås en hurtig overgang til de nye belåningsregler. Efter udgangen af 1970 er det imidlertid alene de nye lånegrænser og løbetider, der skal være gældende.

Den voldsomme stigning i obligationsudbuddet, som vi har oplevet i de senere år, og som er af et sådant omfang, at den alvorligt truer den samfundsøkonomiske balance, er et symptom på, men ikke selve årsagen til det, statsministeren i sin åbningstale betegnede som fundamentale svagheder i landets økonomi. For så vidt angår boligområdet består den fundamentale svaghed i, at det — på trods af boligforliget i 1966 — ikke er lykkedes at tilvejebringe det, som var målsætningen, nemlig en normalisering af boligmarkedet, så boligens pris kom til at stå i et rimeligt forhold til dens værdi. Det er desuden også meget uretfærdigt, at mennesker skal betale vidt forskellig pris for det samme gode. Der vil formentlig altid være sociale boligproblemer, som samfundet har pligt til at søge løst, fordi nogle er mindre heldige i tilværelsen end andre. Men det karakteristiske ved vor nuværende situation er jo dette, at selv mennesker med normal arbejdsindtægt, sundt helbred og almindelige forsørgerforpligtelser kan blive udsat for et boligproblem. Det er en illusion at tro, at dette problem kan løses, så længe der ikke foreligger en egentlig, ensartet og

## [Boligministeren.]

konkurrencepræget markedspris på boliger på samme måde, som det er tilfældet, hvor det drejer sig om andre såvel kortvarige som langvarige forbrugsgoder. De nuværende forhold medfører, at store befolkningsgrupper, det gælder navnlig unge, nygifte familier med et voksende børneantal, enlige og dem, der må skifte arbejdssted, helt eller delvis er afskåret fra at flytte ind i den ældre, billige boligmasse. Få heldige vinder i lotteriet. Mange må imidlertid løse deres boligproblem i det nye og langt dyrere byggeri, eller de må opgive at få det løst. Dette præger også nybyggeriets karakter og standard. Der er adskillige eksempler på, at familier med børn må tilbringe en meget væsentlig del af deres tilværelse i overbefolkede boliger. Boligsikringsordningen har bidraget til at afhjælpe dette problem. Men det kan ikke endeligt løses, førend der bliver en ligelig og retfærdig adgang til den samlede boligmasse. Regeringen erkender, at problemet ikke umiddelbart lader sig løse. For så vidt angår den ældre boligmasse, såvel udlejningsbyggeriet som enfamilieshusene, er der fastlagt regler for en 8-årig periode. Beboerne i den ældre boligmasse har indrettet sig efter disse regler. Større ændringer vil medføre en uheldig og alvorlig forstyrrelse i deres daglige økonomi. Dette må nødvendigvis tages i betragtning. Boligforligets målsætning om en normalisering af boligmarkedet må imidlertid fastholdes, hvis boligproblemet skal løses. Regeringen er åben over for alle foranstaltninger, som på rimelig og forsvarlig måde kan bidrage hertil. Den ønsker derfor at fremme normaliseringen, hvor dette er muligt.

Regeringen har derfor koncentreret sin opmærksomhed om gradvis at tilvejebringe større ligelighed og retfærdighed ved at tilnærme boligudgiften til markedsprisen i de tilfælde, hvor der er tale om *boligskifte*. Der kan foreslås andre, økonomisk set rigtige, men menneskeligt set mindre hensynsfulde løsninger. Opgaven består imidlertid i at finde en mulig og fremkommelig løsning.

Det er betragtninger på dette grundlag, der er motiveringen for det forslag om ændringer af ligningsloven for så vidt angår lejeværdien for nye og omsatte enfamilies-

huse, finansministeren i dag forelægger her i tinget.

Hvad angår udlejede lejligheder i private udlejningsejendomme, må overvejelserne på samme måde principielt dreje sig om forhøjelser ved boligskifte. Forhøjelser i disse tilfælde skaber også større lighed mellem boligsøgende, der opnår lejlighed i den ældre boligmasse og i nybyggeriet. Af denne grund vil det også være naturligt som led i bestræbelserne for at fremme opsparingen at give adgang til reguleringer ved genudlejning, eventuelt kombineret med øget adgang for lejerne til at bytte boliger.

Mellem Grundejernes Landsforbund og Lejernes Landsorganisation er der den 20. november 1969 opnået principiel enighed om en løsning af husleje problemerne, som efter den henvendelse, jeg har modtaget, og som tillige er sendt til folketingets boligudvalg, skulle føre til en afvikling af de hidtidige lejerestriktioner og dermed til en normalisering af boligmarkedet.

Løsningen er ikke udformet i enkeltheder, men forhandlingerne mellem de to parter fortsætter. Jeg vil derfor finde det rigtigt, at der ikke træffes endelige beslutninger om eventuelt at søge gennemført ændringer i lejelovgivningen som led i bestræbelserne for at normalisere boligmarkedet, før der foreligger et resultat af forhandlingerne mellem boligmarkedets to hovedorganisationer. Regeringen anser det for lykkeligt, såfremt der ved aftale mellem disse to interesseorganisationer kan nås frem til forslag, som vil kunne indgå i overvejelserne. Jeg har derfor i dag opfordret de to organisationer til at tilendebringe deres forhandlinger hurtigst muligt og senest den 15. februar 1970, således at folketinget kan tage et eventuelt forhandlingsresultat med i sine overvejelser.

Også den ældre almennyttige boligmasse må inddrages i overvejelserne om at fremskaffe yderligere midler til finansiering af almennyttigt byggeri. Det er jo en grundtanke i det almennyttige byggeri, at dette efterhånden ved den opsparing, der sker i de ældre ejendomme, bl. a. gennem afdrag på prioriteter, skulle blive selvfinansierende. Denne grundtanke er imidlertid ikke realiseret. Hvis der gennemføres en eller anden form for en genudlejningsforhøjelse også i disse boliger, kan der skaffes yderligere mid-

**[Boligministeren.]**

ler til det almenyttige byggeris landsbyggefond, som derigennem ville kunne styrkes i væsentlig grad og få øgede muligheder for at deltage i finansieringen af nyt almenyttigt byggeri.

Ved de foranstaltninger, der kan blive tale om, må det heller ikke glemmes, at den gældende rentesikringsordning er midlertidig og skal afvikles fra 1973. Det byggeri, som skal i gang til den tid, er i vidt omfang allerede under forberedelse, og de selskaber, der skal bygge, har den største interesse i snarest at få klarlagt, hvorledes forholdene vil være, når byggeriet iværksættes. Det er regeringens opfattelse, at rentesikringsordningen ikke kan fortsætte. Den er en stadig større belastning for statens finanser, og den kan tillige, når den bortfalder i det enkelte byggeri, medføre en alvorlig situation for beboerne i form af lejeforhøjelser.

Det er derfor vigtigt at mindske rentesikringsordningens betydning og dermed gøre overgangen i forbindelse med dens endelige bortfald lempeligere. Samtidig må det overvejes, hvorvidt man kan kompensere virkningen af en nedsættelse af rentesikringen med en udbygning af de almenyttige boligselskabers selvfinansiering og af boligsikringsordningen, således at befolkningsgrupper med beskedne indtægter og større forsørgerbyrder ikke får deres boligmuligheder forringet.

Regeringen agter derfor at nedsætte en arbejdsgruppe med repræsentanter for boligministeriet og Fællesorganisationen af almenyttige danske Boligselskaber til at foretage en undersøgelse af mulighederne på disse områder og udarbejde en redegørelse herom inden den 15. februar 1970. Henvendelse herom er i dag sendt til Fællesorganisationen af almenyttige danske Boligselskaber.

Regeringen ønsker således at få gennemført ændringer på forskellige områder inden for bygge- og boligpolitikken. Den lægger vægt på, at de foreslåede foranstaltninger bedømmes i sammenhæng med den samlede bygge- og boligpolitik.

Regeringen har med interesse bemærket, at alle boligforligets partier har fremsat ønsker om en revision af de boligpolitiske aftaler af 1966. Dette skulle give mulig-

heder for at komme videre og at få løst op for nogle af de problemer, som stadig foreligger på dette område.

Regeringen er rede til at forhandle samtlige spørgsmål, herunder også boligsikringsordningen og finansieringen af det almenyttige byggeri på længere sigt.

Ud over de forslag, som fremsættes i dag, bør også

1) de allerede her i tinget fremsatte forslag om ændringer i boligpolitikken,

2) den rapport, der i nær fremtid kan ventes fra det af den forrige regering nedsatte såkaldte byggeriets B. & W.-udvalg, samt

3) realkreditkommissionens betænkning, der vil foreligge kort efter årsskiftet, indgå i overvejelserne.

Regeringen agter at strække sig vidt for at opretholde det boligpolitiske samarbejde, der blev indledt i 1966, fordi den finder, at boligproblemet er af en sådan karakter, at det bør frigøres for den almindelige partipolitiske strid. Men regeringen må stille den betingelse, at den selv tror på, at samarbejdet fører til et resultat, der løser problemerne.

Det er ikke regeringens hensigt at søge disse forslag jaget igennem folketinget i hurtigt tempo. Der vil blive rimelig tid til overvejelse, men der må nødvendigvis træffes beslutninger på dette område både af hensyn til samfundets økonomi og med henblik på en løsning af boligproblemerne.

Med disse bemærkninger skal jeg anbefale de fremsatte forslag til folketingets velvillige behandling.

**Finansministeren (Poul Møller):** Jeg skal tillade mig for det høje ting at fremsætte forslag til lov om ændring af ligningsloven. (*Ændringer vedrørende bolig i egen ejendom*).

Det ligningslovsforslag, der er til 3. behandling i dag, indeholder bl. a. regler om ansættelsen af den skattemæssige lejeværdi af bolig i egen ejendom for indkomstårene 1969 og 1970. Det lovforslag, jeg nu fremsætter, indeholder regler om lejeværdiansættelsen for indkomståret 1971 og senere indkomstår.

Som et led i regeringens boligpolitiske foranstaltninger foreslås det, at lejeværdien for nyopførte og nyanskaffede enfamilieshuse fra og med indkomståret 1971 skal