

Beslutningsforslag nr. B 6. Fremsat den 2. oktober 1985 af Albrechtsen (VS), Anne Grete Holmsgård (VS), Lenger (VS), Elisabeth Bruun Olesen (VS) og Tinning (VS)

Forslag til folketingsbeslutning

om omlægning af pensionskassernes indsats på boligmarkedet

Folketinget pålægger regeringen at fremsætte lovforslag til sikring af en omlægning af pensionskassernes indsats på boligmarkedet efter følgende retningslinjer:

a. Bestemmelsen om fritagelse for realrenteafgift af afkastet på fast ejendom foreslås ophævet.

b. Såfremt dette ikke skønnes tilstrækkeligt, foreslås endvidere bestemmelser, der direkte indskrænker kassernes adgang til at

bygge og eje fast ejendom med henblik på udlejning til boligformål.

c. Endvidere foreslås bestemmelser, der gør det muligt for pensionskasser m.fl. at deltage i finansieringen af almennyttigt byggeri på en sådan måde, at realkreditlånene tilsvarende reduceres, og således at kasserne kan modtage en forrentning, der sikrer en opretholdelse af lånebeløbets realværdi.

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Med gennemførelsen af lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v. gennemførtes en afgift på pensionskassernes og lignendes indtægter, den såkaldte realrenteafgift.

Imidlertid fritog loven kasserne for afgift, når det drejer sig om indtægter af fast ejendom: Ifølge lovens § 3, stk. 3, nr. 10, indgår overskud og underskud på fast ejendom ikke i afgiftsgrundlaget.

Dermed ligger der naturligvis en tilskyndelse fra det offentlige til pensionskasser, livsforsikringsselskaber m.fl. til at gå ind på boligmarkedet og herunder også til at opføre boligbyggeri, bl.a. med henblik på udlejning af lejligheder til private eller udlejning til f.eks. kommuner, der så kan bruge bygninger til f.eks. ældreboliger eller institutioner.

Omfanget af denne virksomhed og det forventede fremtidige omfang, såfremt der ikke gribes ind, er ikke ganske kortlagt. Men eksempler fra forskellige kommuner og boligministerens hidtidige oplysninger til boligudvalget tyder på, at problemet kan blive ganske alvorligt.

Ifølge bilag 51 (folketingets boligudvalg, alm. del 1984-85), har Entreprenørforeningen i et rundspørge klarlagt, at de større livs- og pensionsforsikringsselskaber, pensionskasser samt ATP og Lønmodtagernes Dyrtidsfond i 1984 har investeret i alt ca. 1,6 mia kr. i nybyggeri, fordelt med ca. 225 mill. kr. på ældreboligbyggeri, ca. 40 mill. kr. på andelsboligbyggeri og resten fordelt på bolig-, erhvervs-, butiks-, institutions-, kontor- og hotelbyggeri m.v.

Dette beløb omfatter også udgifter til grundkøb.

Ifølge en pjecé fra Pensionskasserådet 1985, var pensionskassernes samlede ejendomsinvesteringer i 1984 på 974 mill. kr., heraf 364 mill. kr. til grundkøb og 182 mill. kr. til nyopførelse af beboelsesejendomme. Af pjecen fremgår i øvrigt, at 22 kasser ejer i alt 10.350 lejligheder, hvoraf 800 er opført af kasserne selv. Medlemmerne af kasserne har som hovedregel fortrinsadgang til lejlighederne.

I kraft af at disse kasser, fonde m.v. ikke beskattes af deres indtægter på byggeinvesteringer, vil de kunne opkøbe særdeles gunstigt beliggende grunde til en højere pris, end andre vil kunne klare, og også bygge til en højere kostpris. Dermed kan de komme i en situation, hvor de kommer i modstrid med væsentlige offentlige interesser i at sikre, at bl.a. det almennyttige byggeri og det offentlige ældreboligbyggeri sikres fortrin til disse godt beliggende grunde og sikres tilførsel af de nødvendige ressourcer.

Hertil kommer, at det er afgørende vigtigt at undgå, at der bygges privat udlejningsbyggeri i stedet for almennyttigt byggeri. Lejerne er langt ringere stillet i det private udlejningsbyggeri, og lovgivningen bør derfor tilstræbe, at alt nyt udlejningsbyggeri sikres opført i henhold til lov om boligbyggeri.

Konkret har der allerede være grelle eksempler på de lejevilkår, som tilbydes i pensionskassebyggeri.

Således kan henvises til en kontrakt, der er optrykt i bilag 77 (folketingets boligudvalg, alm. del 1984-85), en kontrakt mellem Ingeniør-Sammenlutningens Pensionskasses ejendomsadministrati-on for ejendommen Vestervang og en lejer.

Begyndelseslejen for en 60 m² lejlighed er her 3.440 kr. om måneden ekskl. varme og el i 1985, stigende til 5.912 kr. om måneden i 1994 (årlig stigning ca. 10 pct.). Boligministeren har i bilag 108 (folketingets boligudvalg, alm. del, 1984-85) gennemgået disse lejevilkår sammenholdt med en almennyttig lejlighed opført samme år.

Beregningen viser, at en almennyttig lejlighed på 80 m² (altså 20 m² større) har en lidt lavere starthuseleje (37.000 kr. første år mod 38.580 kr. i Vestervang). I Vestervang stiger huselejen herefter 10 pct. om året, mens den stiger 6-7 pct. om året i den almennyttige lejlighed. Eksemplet viser, at der ikke er behov for sådanne pensionskasselejligheder til løsning af lejernes boligproblemer!

Men kan lejlighederne udlejes trods disse grove lejevilkår, viser det altså, at der er et stort behov for en udvidelse af den almennyttige kvota.

Hertil kommer, at pensionskassekasserne også synes på vej på institutionsområdet, ældreboligområdet m.v. og i den forbindelse vil opføre byggeri til udlejning til kommuner.

Dette er heller ikke heldigt.

Når det gælder institutioner og andre offentlige anlæg, bør disse af mange grunde – ikke bare økonomiske – ejes af det offentlige og ikke af private.

Og når det drejer sig om f.eks. ældreboliger vil kasserne ud over det subsidium, der ligger i skattefritagelsen, kunne lukrere af, at det offentlige her skal yde boligydelse, og at huslejen derfor kan sættes temmelig højt.

Sagen om pensionskassernes boliginvesteringer har heldigvis givet anledning til nogen selvrenselse blandt kasserne. Således er uenighed om boliginvesteringerne ifølge Information den 19. august 1985 en af de afgørende årsager til sprængningen af landets største pensionskassesamarbejde, PKA.

Ifølge artiklen har særlig kasserne under Dansk Kommunalarbejderforbund kritiseret boligbyggeriet og peget på, at der var tale om »luksusbyggeri« med indbyggede voldsomme huslejeforhøjelser, byggeri for velhavere og byggeri, der ville konkurrere urimeligt med det almennyttige byggeri og være et instrument til at tiltrække mere ydedygtige skatteydere til kommunen fremfor boligselskabernes beboere.

Der er således klart behov for at få standset pensionskassernes boligbyggeri, men samtidig er der selvfølgelig behov for, at de midler, der dermed frigøres i kasserne, fortsat gør gavn på boligmarkedet. Dette kan ske ved, at der findes udveje til at kanalisere disse midler over i det almennyttige byggeri eller andet byggeri opført efter lov om boligbyggeri.

Bemærkninger til de enkelte dele af forslaget

Ad a og b

Det må naturligvis gennem en hurtig forespørgsel til de enkelte kasser, fonde, forsikringsselskaber m.v. afklares, om indførelse af afgiftspligt på afkast af fast ejendom i sig selv vil være tilstrækkelig til at standse kassernes indsats på boligmarkedet.

Såfremt det ikke er tilstrækkeligt, må andre bestemmelser udformes, eventuelt i form af en skærpet afgift på overskud af fast ejendom.

Ad c

Utvivlsomt vil mange pensionskasser af hensyn til deres medlemmer gerne være med til at styrke bestræbelserne på at fremskaffe flere gode og økonomisk overkommelige almennyttige lejligheder og ældreboliger opført efter bestemmelserne i lov om boligbyggeri.

Derfor bør kasserne have adgang til at deltage i finansieringen af byggeri efter lov om boligbyggeri. Dette kan ske på den måde, at kasserne får ret til at tilbyde boligselskaberne lån, som dermed erstatter en del af kreditforeningslånene.

Det synes rimeligt, at disse lån ydes til en rente, som netop sikrer opretholdelse af investeringens realværdi. Dermed vil den ikke blive beskattet i pensionskassen efter de gældende regler. Til gengæld vil kassens afkast naturligvis være lavere end ved mange andre investeringer.

Lånet vil kunne udformes som et indekslån med en rente på 0 til kurs 100. Dermed sparer det offentlige udgifter til rentebidrag, og det foreslås, at denne besparelse anvendes til en udvidelse af den almennyttige byggekvote.

Alternativt kan foreslås, at provenuet anvendes til forbedring af selve den almennyttige finansiering, f.eks. til forøget grundkapitalindskud.

Det ville være hensigtsmæssigt, om der kunne indgås en frivillig aftale med kasserne om omfanget af disse lån.