

Beslutningsforslag nr. B 32. Fremsat den 17. november 1989 af Holger K. Nielsen (SF), Rahbæk Møller (SF), Bjørn Poulsen (SF), Jens Thoft (SF) og Pelle Voigt (SF)

Forslag til folketingsbeslutning

om indsats for boligejere i økonomiske vanskeligheder

Folketinget opfordrer regeringen til at fremsætte lovforslag med henblik på at hjælpe boligejere i økonomiske vanskeligheder efter følgende retningslinier:

- 1) En solidarisk omfordeling mellem boligejerne gennem indførelse af en supplerende lejeværdi på 1 pct. af boligens friværdi, defineret som ejendomsvurderingen fraregnet de tinglyste lån, som friholdes ved beregningen af forbrugsrenteafgiften, dvs. realkreditlån og realkreditlignende lån samt sælgerpantebreve, som er udstedt før den 1. oktober 1986. Boligejere, som beskattes med den lave lejeværdisats, dvs. pensionister, friholdes for den supplerende lejeværdi.
- 2) En mulighed for omdannelse af ejerboliger til almennyttige boliger gennem et særskilt tillæg til den almennyttige kvote.
- 3) En lempelse af stempelafgiften på skøder, sælgerpantebreve og pantebreve til realkreditlån samt realkreditlignende lån.

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Skattereformen, »kartoffelkuren« og den lave inflation har skabt store problemer for mange boligejere. Problemerne vil blive endnu mere omfattende, hvis rentefradraget beskæres yderligere. Antallet af tvangsauktioner steg markant i 1988, og det forventes, at der vil ske en yderligere stigning i 1989.

Problemerne for boligejerne er imidlertid fordelt meget skævt. Veletablerede boligejere, der har været så heldige at købe deres bolig på det rigtige tidspunkt, rammes kun i begrænset omfang. De har kunnet profitere af den høje inflation i 70'erne, og de rammes kun i begrænset omfang af beskæringerne i rentefradraget. De kan fortsat sælge deres bolig med en pæn gevinst.

Derimod rammes de familier, som har købt boligen for de senere år, specielt i kølvandet på de pristigninger, som blev skabt af rentefaldet i midten af 80'erne. Disse familier er ofte yngre familier med små børn, hvis økonomi yderligere er belastet af store udgifter til daginstitutioner og ofte studiegæld.

Der er således i høj grad tale om et generationsbestemt problem på ejerboligområdet, hvor de yngre familier, som er i en etableringsfase, rammes langt hårdere end de midaldrende, der i forvejen er økonomisk privilegerede.

De fleste er kommet i økonomisk klemme, fordi de har købt for dyrt. Mange har haft en forventning om, at de ville blive »hjulpet« af inflationen, som man gjorde det for 20 år siden, hvor en kort »vandgrødsperiode« hurtigt blev afløst af en situation med en forholdsvis billig bolig af høj standard.

Der har været et ønske om at spille med i »ejerboliglotteriet«, og den økonomiske klemme er så opstået, fordi man har tabt.

Problemerne for husejerne har imidlertid en række alvorlige menneskelige konsekvenser. Mange må forlade hus og hjem til fordel for en lejebolig, som kan være svær at finde.

Det giver samtidig en række spændinger på boligmarkedet med et stort pres på lejeboligsektoren på

den ene side og på den anden side mange tomme huse, hvilket er samfundsøkonomisk særdeles uhenigtsmæssigt.

Boligministeriets udspil

Boligministeriet har i september 1989 offentliggjort en redegørelse om »initiativer vedrørende tvangsauktioner«.

Det foreslås i redegørelsen, at tvangsauktionstruede husejere, for at få en øjeblikkelig ydelsesletelse, skal have mulighed for at ombytte eksisterende realkreditlån med lån med en anden tidsprofil, og at realkreditinstitutterne i sit tilbud af sådanne lån frit kan vælge mellem annuitetslån, mix-lån, serielån og indeklån.

SF vil ikke på forhånd afvise Boligministeriets forslag, men lægger vægt på, at en omfinansiering ikke giver anledning til spekulation, og at den ikke bliver for bureaukratisk at administrere.

Sidstnævnte hensyn tilsiger, at der fastlægges objektive kriterier for omfinansieringen, f.eks. således at alle lån, der er udstedt efter en bestemt dato, kan omfinansieres.

Der skal samtidig peges på muligheden for at omfinansiere med 50½-årige indeklån, således som Boligministeriet har foreslået i forbindelse med den fremtidige finansiering af andelsboliger.

50½-årige indeklån vil give en væsentlig huslejelettelser og samtidig modvirke fremtidige spekulationseffekter.

Det er centralt, at det generelle ejerboliglotteri svækkes, hvorfor det vil være naturligt at sammenkæde en akut byrdelettelser med en diskussion om, hvordan fremtidige spekulationsgevinster i ejerboligsektoren kan undgås. SF skal i denne forbindelse også pege på en værdistigningsafgift, som vil have en dæmpende effekt på den fremtidige prisudvikling.

SF's ejerboligudspil

Udgangspunktet for SF's udspil er, at boligen ikke skal være et spekulationsobjekt, men derimod et

brugsgode. Dette er også udgangspunktet for langt de fleste boligejere. De ønsker at have et godt sted at bo, men på grund af den måde, hvorpå ejerboligområdet fungerer, har de været nødsaget til også at »spille i lotteriet«.

Som nævnt vil SF gå ind i positive drøftelser vedrørende de forslag til byrdelettelse, som er skitseret i redegørelsen fra Boligministeriets tvangsauktionsudvalg.

I forlængelse heraf skal SF pege på følgende yderligere tiltag, som bør diskuteres:

- 1) En solidarisk omfordeling mellem boligejerne gennem indførelse af en supplerende lejeværdi.
- 2) En mulighed for omdannelse af ejerboliger til almennyttige boliger.
- 3) En lempelse af stempelafgiften på skøder, sælgerpantebreve og pantebreve til realkreditlån samt realkreditlignende lån.

Bemærkninger til de enkelte punkter

Ad pkt. 1

Da de økonomiske vanskeligheder er meget skævt fordelt mellem boligejerne, finder SF det rimeligt, at de velstillede boligejere bidrager med at hjælpe de boligejere, som er økonomisk i klemme.

Oven på den gældende lejeværdi indføres derfor en supplerende lejeværdi på 1 pct. af boligens friværdi, der beregnes som ejendomsvurderingen minus de tinglyste lån, som friholdes ved beregningen af forbrugsrenteaftgiften, dvs. realkreditlån, realkreditlignende lån samt sælgerpantebreve, som er udstedt før den 1. oktober 1986.

Boligejere, som beskattes med den lave lejeværdisats, dvs. pensionister, friholdes for den supplerende lejeværdi.

Provenuet af den supplerende lejeværdi anvendes til finansiering af omdannelse til almennyttige boliger og til en lempelse af stempelafgiften på skøder og pantebreve, jf. pkt. 2 og 3.

SF anslår, at den supplerende lejeværdi med de gældende vurderinger vil kunne indbringe et provenu på ca. 2 mia. kr. på årsbasis.

Den supplerende lejeværdi medfører, at de boligejere, som har været så heldige at købe deres bolig på det rette tidspunkt, konkret bidrager til at afhjælpe situationen for yngre boligejere.

Konsekvenserne for henholdsvis en »ny« og »gammel« ejer vises i følgende eksempel:

Lejeværdi af hus til 735.000 kr. vurderet til 660.000 kr.

	Ny ejer	Gammel ejer
Vurdering	660.000	660.000
KD-lån	565.674	228.173
»Friværdi«	94.326	431.827
Supplerende lejeværdi	943	4.318
Skat heraf pr. år	471	2.159

Ad pkt. 2

Almennyttige boligselskaber skal have mulighed for at gå ud på boligmarkedet og opkøbe ejerboliger med henblik på at omdanne disse til almennyttige boliger.

Boligselskaberne skal enten gå ud og opkøbe tomme huse, som er til salg, eller tilbyde tvangsauktions-truede boligejere at overtage deres hus, således at disse kan blive boende med status af lejere i et almennyttigt hus.

I begge tilfælde skal der foretages en omprioritering på almennyttige vilkår, således at eksisterende lån udskiftes med indekslån, hvor det offentlige betaler renterne plus dele af afdragene. Der fastholdes et beboerindskud på 2 pct.

Får en eksisterende boligejer sit hus omdannet til almennyttigt bolig, omprioriteres kun den eksisterende gæld. Den eventuelle opsparing bliver stående og udbetales ved fraflytning.

Administrationen af de omdannede ejerboliger lægges ind under en almennyttig afdeling, og de bidrager som andre lejemaal til afdelingens driftsudgifter.

Det vil i de fleste tilfælde være naturligt med en individuel forhandling om bidraget til driftsudgifterne. Det gælder f.eks., hvis den tidligere ejerbolig ikke kan gøre brug af afdelingens kollektive faciliteter, såsom varmeanlæg, fællesvaskeri etc. Det tilstræbes, at beboerne fortsat varetager vedligeholdelse, rengøring etc.

Hvor det er praktisk muligt, kan det overvejes i et afgrænset område at indpasse omdannede ejerboliger i en selvstændig almennyttig afdeling.

Omdannelse af ejerboliger til almennyttige boliger vil ikke mindst kunne få betydning på ungdomsbolig- og ældreboligområdet.

Det er ofte vanskeligt at få solgt meget store parcelhuse, og det vil være naturligt at omdanne disse til almennyttige ungdomskollektiver og såkaldte »oldeskoller«.

Følgende eksempel viser konsekvenserne for huslejen for en konkret ejerbolig, som omdannes til almennyttig bolig.

	Ejerbolig		Almennyttig bolig
Gamle lån	290.673,84	2 pct. indskud	14.700,00
Ejerskiftelån	275.000,00	75 pct. indeksslån	551.250,00
		10 pct. rente- og af-	
Pantebrev	114.326,16	dragsfrit indeksslån ..	73.500,00
		13 pct. rente- og af-	
Udbetaling	55.000,00	dragsfrit-BL-lån*) ..	95.550,00
	735.000,00		735.000,00
Brutto pr. måned **)	9.382	Brutto pr. måned**)....	-
Netto pr. måned**)	6.505	Netto pr. måned **)....	3.979

*) Anm.: Rente- og afdragsfrit lån, indtil ejendommens økonomi tillader det, dog max. 50 år senere.

**) Anm.: Inkl. 875 kr. pr. måned (ejendomsskat, renovation, forsikring) i begge eksempler samt 900 kr. pr. måned for den almentnyttige bolig til øvrige fællesudgifter. Det er forudsat, at køber (på købstidspunktet) har 14.700 kr. i opsparing.

SF vil foreslå, at den almentnyttige kvote for 1990 forhøjes med 4000 boligenheder til opkøb af eksisterende ejerboliger. Tillægget finansieres af den supplerende lejeværdi, jf. pkt. 1.

Ad pkt. 3

De store handelsomkostninger ved salg af fast ejendom virker generelt hæmmende på mobiliteten inden for ejerboligsektoren.

Dele af handelsomkostningerne skyldes ejendomsmægler- og advokatsalærer. Andre dele skyldes stempelafgifterne på skøder og pantebrev.

SF finder det rimeligt, at der i forbindelse med politiske tiltag i forhold til tvangsauktionstruede boligejere også inddrages spørgsmål vedrørende flytteomkostningerne.

En del tvangsauktioner kan formentlig undgås, hvis der i højere grad bliver et incitament til at fraflytte boligen, før de økonomiske problemer bliver helt uoverskuelige.

Dertil kommer, at en del af ovennævnte omkostninger vil blive pålagt boligejeren ved den af Boligministeriet foreslåede omfinansiering.

Endelig er det efter SF's opfattelse af vigtighed generelt at diskutere tiltag, som kan fremme mobiliteten på boligmarkedet.

I forbindelse med en omfinansiering bør det overvejes, om der fra politisk side kan gennemføres tiltag, som letter de økonomiske byrder i forbindelse med ejendomsmægler- og advokatsalærer.

Herudover foreslår SF konkret, at stempelafgiften på skøder og pantebrev lempes.

Stempelafgiften medfører store økonomiske byrder i forbindelse med salg af en bolig.

I forbindelse med salg af et hus til 735.000 kr. (jf. tidligere) vil omkostningerne til stempelafgifter på skøder og pantebrev udgøre 11.435 kr.

Stempelafgiften virker socialt skævt, i den forstand at den ikke er afhængig af, om man sælger en bolig med stor fortjeneste efter at have købt den på det rigtige tidspunkt, eller om man sælger sin bolig med tab, fordi man har købt den på det forkerte tidspunkt.

Det er derfor rimeligt, at stempelafgiften lempes, og der foreslås en lempelse inden for en provenutabsramme på 1 mia. kr., som dækkes af den supplerende lejeværdi.