

[Boligministeren]

skete også i 1985, og da var det også under en regering, som mit parti var med i. Dengang drejede det sig om at hjælpe afdelinger, der havde så store økonomiske problemer, at der var fare for, at de ikke kunne videreføres som almennyttigt byggeri. Det gik den daværende firkløverregering ind for.

I dag drejer det sig om at løse de sociale problemer i boligområderne, bl.a. gennem en ændring af den ensidige beboersammensætning.

Jeg vil også gerne sige, at boligselskaberne bidrager indirekte gennem bidraget fra Boligselskabernes Landsbyggefond; dette bidrag er muligt gennem en nedsættelse af boligselskabernes trækingsrettigheder i Landsbyggefonden. Så man kan sige, at samtlige lejere i den almennyttige sektor bidrager indirekte til ordningen gennem bidraget fra Landsbyggefonden.

Der blev også stillet nogle spørgsmål om andre grupper, og dér må jeg vedrørende landbrugets lån – som jo beløber sig til flere milliarder kroner – gøre opmærksom på, at det henhører under Landbrugsministeriet, så dér må jeg anmode dem, der interesserer sig for det, om at tage det op under den ressource; dér respekterer jeg ressourcefordelingen mellem de enkelte ministre.

Med hensyn til omlægning af lån til lån med en lavere rente i ejerboliger vil jeg føje til, at jeg har meddelt Boligudvalget ved besvarelse af spørgsmål 73, alm. del 1993, at det ifølge realkreditloven ikke er nødvendigt at foretage en fornyet værdiansættelse af ejendommen; det vil sige, at det nye lån kan udbetales, selv om det overstiger den gældende lånegrænse for ejerboliger – dette er et svar til fru Pernille Sams, som spurgte om lånegrænser – og jeg har endvidere meddelt, at omkostningerne kan medfinansieres ved omlægningen. Så der er – mener jeg i det svar, jeg har skitseret – en fleksibel løsning for ejerboligsektoren, som fru Pernille Sams spurgte mig om.

Endelig vil jeg sige vedrørende de inkonvertible lån, som jeg også blev spurgt om, at der i øjeblikket er to spørgsmål fra Boligudvalget vedrørende inkonvertible lån, og at jeg undersøger, hvilke muligheder jeg inden for realkreditlovgivningens rammer har for at hjælpe også låntagere med inkonvertible lån i ejerboliger.

Jeg vil endvidere tilføje – idet der også blev spurgt om andre grupper – at for andelsboligernes vedkommende kan jeg oplyse, at jeg i øjeblikket får undersøgt disse boligernes finansieringsforhold. Så også dér arbejder vi med en løsning. Hvad vi kan komme frem til, kan jeg ikke svare på; men som fru Bodil Thrane erfarede under samråd i Boligudvalget i går, redegjorde jeg jo også for, hvordan den sektor så på det, og jeg henviste både til formanden og til sekretariatschefen for Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Men jeg er meget optaget af de forskellige problemstillinger og overvejer derfor situationen. Hvad der måtte komme ud af overvejelserne, hvilke løsninger jeg skønner er rigtige, kan jeg ikke sige i øjeblikket, men undersøgelserne er sat i gang.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling
vedtoges uden afstemning.

Formanden:

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

Den næste sag på dagsordenen var:

4) Første behandling af lovforslag nr. L 193:

Forslag til lov om ændring af realkreditloven. (Långivning til ombygning af erhvervsjendomme til beboelse).

Af Pernille Sams (KF) og Bodil Thrane (V) m.fl.

(Fremsat 8/2 94).

Lovforslaget sattes til forhandling.

*Forhandling***Boligministeren (Kofod-Svendsen):**

Det Konservative Folkeparti og Venstre har den 8. februar i år fremsat forslag til lov om ændring af realkreditloven.

[Bollgministeren]

Det foreslås, at realkreditinstitutterne skal kunne yde 30-årige indeksslån til erhvervsejendomme, der omdannes til beboelse, inden for en lånegrænse på 80 pct.

Der er i dag kun adgang til at yde nominal-lån og ikke indeksslån til ombygning af erhvervsejendomme, medmindre der er tale om en 100 pct.s ombygning, der efter realkreditlovgivningens regler betragtes som en nyopførelse.

Forslagsstillerne tilstræber med forslaget at åbne finansieringsmæssig mulighed for, at tomme, men velbeliggende erhvervsejendomme kan omdannes til boliger.

Jeg er enig i, at det samfundsmæssigt ikke er hensigtsmæssigt, at eksisterende, velbeliggende erhvervsejendomme står tomme og uudnyttede hen, når der er mulighed for at benytte disse ejendomme på anden vis.

Regeringen har da også været opmærksom på behovet for at stimulere ejerne af disse ejendomme til at omdanne dem til beboelse. Derfor gennemførte regeringen i december 1993 en ændring af reglerne om privat byfornyelse, der indebærer, at uudnyttede erhvervslejemål, der omdannes til beboelse, er omfattet af reglerne om statstilskud til investering. Jeg forventer en øget aktivitet som følge af denne lovændring.

Det er min opfattelse, at ændringen af lov om privat byfornyelse på dette punkt i langt videre omfang vil stimulere ejere af uudnyttede erhvervsejendomme til at omdanne disse til boliger end en ændring af realkreditloven, der giver adgang til at yde indeksslån til ombygning.

Et egentligt statstilskud til investeringen er efter min opfattelse bedre end det indirekte statstilskud, der ved ydelsen af indeksslån gives i form af en fritagelse for realrenteafgift.

Formålet med L 193 er således allerede tilgodeset af regeringen og det på en efter min opfattelse bedre måde.

Det vil endvidere efter min opfattelse være at skyde over målet, hvis vi både skal give et direkte statstilskud og et indirekte statstilskud til dette formål. Et indirekte tilskud medfører – i det omfang realrenteafgiftspligtige institutioner investerer i de i lovforslaget nævnte indeksobligationer som alternativ til afgiftspligtige investeringer – et provenutab for staten, der pr. 100 mio. kr.s investering beløber sig til til ca. 3 mio. kr.

Jeg vil i øvrigt påpege, at det er rigtigt – som det nævnes i lovforslagets bemærkninger – at der efter lejelovgivningen er fri lejefastsættelse for omdannede erhvervslejemål, der nu anvendes til beboelse.

Den frie lejefastsættelse blev indført ved en ændring af lejeloven og boligreguleringsloven i december 1991 og trådte i kraft den 1. januar 1992.

Dette betyder således, at hvis forslagsstillerne – som det umiddelbart fremgår af bemærkningerne til L 193 – vil sikre, at den lavere befyndelsesydelse på indeksslåne kommer lejerne til gode, skal lejelovgivningen ændres, således at den frie lejefastsættelse i disse ejendomme begrænses, og det har vel næppe været forslagsstillernes tanke.

Endelig er det min opfattelse, at overvejelser om at indføre nye former for indeksbelåning bør afvente den revision af reglerne om indeksbelåning af beboelsesejendomme til udlejning, som jeg efter realkreditlovens § 104 er forpligtet til at gennemføre i folketingsåret 1994-95.

Af disse grunde skal jeg på regeringens vegne afvise lovforslaget.

Formanden:

Fru Pernille Sams har ordet for en kort bemærkning. Men jeg vil gøre opmærksom på, at jeg har ikke til hensigt at åbne for en række korte bemærkninger efter ministerens indlæg.

(Kort bemærkning).

Pernille Sams (KF):

Tak for, at jeg så alligevel får ordet! Jeg synes, jeg er nødt til at rette en misforståelse, der åbenbart er vedrørende forslaget.

Ministeren argumenterede imod forslaget på grund af dets økonomiske konsekvenser og sagde, at forslaget ville koste staten penge, og det er næsten det mest forkerte billede, man overhovedet kan tegne af denne sag.

Faktum er jo, at ministeren naturligvis har ret i, at ved en investering på 100 mio. kr. vil realrentefritagelsen isoleret set betyde 3 mio. kr. i mistet indtægt for staten, men at de 3 mio. kr. i mistede indtægter så skal sammenholdes med, at staten får øgede skatteindtægter og momsindtægter og sparer en masse dagpenge til anslået 10.000 personer i byggebranchen.

Hvis vi bare skal tage en enkelt af disse ting ud, hvor staten vil få flere indtægter, kan vi jo

[Pernille Sams]

se på moms. Der er som bekendt fuld moms på boligbyggeri, og det betyder i praksis, at en investering på de 100 mio. kr. i indeksobligationer, som ministeren regner med, vil medføre en direkte momsindbetaling til staten på 16 mio. kr. – 16 mio. kr.! Hertil kommer altså også øget skattebetaling, sparede dagpenge m.v. Så enhver kan da i hvert fald se, at boligministerens problem ved at miste 3 mio. kr. i realrentefgift er til at overse, når de opvejes mange gange af øgede indtægter.

Derfor er det vrøvl at bruge det som argument imod lovforslaget. Forslaget giver økonomisk overskud, rigtige arbejdspladser i det private erhvervsliv og en bedre udnyttelse af eksisterende bygninger, og det er oven i købet baseret på sund fornuft og økonomisk muligt uden offentlige tilskud. Det synes jeg lige skulle med, inden vi fortsætter debatten, for det er vigtigt for den efterfølgende debat, at man i hvert fald ikke kan sige, at lovforslaget koster staten penge – tværtimod!

Jørn Pedersen (S):

Det er jo et yderst interessant forslag, der her er fremsat af Det Konservative Folkeparti og Venstre. Det er især interessant i betragtning af, at det netop var de to partier, der var meget ivrige i forbindelse med ændringerne af boligreguleringsloven og lejeloven i december måned 1991, hvor man jo netop forsøgte at lave nogle ændringer, der skulle tilgodese løsningen af det problem, der skal diskuteres her i dag, og hvor man mener, at netop muligheden for at optage indekslån er det, der kan løse alle problemerne.

Jeg vil gerne sige, at for Socialdemokratiet at se virker det lidt, som om forslagsstillerne ønsker at gå med både livrem og seler i den sammenhæng, al den stund vi jo tidligere fra regeringens side, i 1993, har givet mulighed for, at der kan gives direkte statstilskud i forbindelse med dette, altså i loven om privat byfornyelse, hvor man kan sige at der er mulighed for at omdanne nogle erhvervslejemål til beboelse. Det synes vi faktisk er en bedre mulighed, og vi har tillid til, at de ændringer, som boligministeren netop henviste til vedrørende beboelsesmuligheder og finansiering heraf, og som kommer i forbindelse med folketingssamlingen 1994-95, må kunne løse nogle af de problemer, der måtte opstå her.

Så vi afviser lovforslaget i den foreliggende form.

Aagaard (KF):

Det kommer nok ikke bag på nogen, at vi i Det Konservative Folkeparti er glade for dette lovforslag, som efter vores bedste overbevisning indeholder en række særdeles vigtige elementer.

Det vil primært – som det også fremgår af forslagets bemærkninger – skabe en finansieringsmæssig mulighed for, at velbeliggende erhvervsjendomme, som af en eller anden grund ikke kan anvendes til deres oprindelige formål, kan ombygges til boliger. Det kan være hoteller, kontorbygninger eller lignende, som igennem længere tid har været nødlidende, og hvor ejerne må se i øjnene, at udlejning ikke i en overskuelig fremtid er mulig.

Her føler vi af mange grunde: samfundsøkonomiske – det værditab, der her er – beskæftigelsesmæssige og også æstetiske, at en alternativ anvendelse må kunne realiseres, og det kan den, såfremt Folketinget vil følge intentionerne i dette forslag, som er en mere gunstig finansieringsmulighed, end tilfældet er i dag, hvor 50-årige indeksobligationer, som der ingen efterspørgsel er på, er den eneste mulighed.

Vi har modtaget særdeles håndfaste tilkendegivelser om, at såfremt der f.eks. åbnes for de 30-årige indeksobligationer, vil der ikke være nogen afsætningsproblemer for disse. Det betyder, at lokaliteter, der i dag står tomme, kan ombygges til boliger, som omgående vil kunne udlejes og skabe det liv i bybilledet, som tomme og intetsigende bygninger bestemt ikke gør.

Endelig har vi noteret os, at byggebranchen ser uhyre positivt på forslaget og vurderer det til at have en overordentlig stor virkning på beskæftigelsen. Jeg skal her indskyde, at vi også er meget opmærksomme på, at der rundt omkring i landet findes masser af gode landbrugsbygninger med stuehuse, som også råber på alternativ anvendelse – noget, som vi fremover også vil se hvordan vi kan løse.

Jeg skal afslutningsvis nævne, at selv om det vrimler med tomme bygninger overalt i vort samfund, så er vore forudsætninger også, at disse bygninger selvfølgelig skal være attraktivt beliggende og velegnede og helt naturligt kunne indpasses i boligområderne.

[Aagaard]

Altså en varm anbefaling fra Det Konservative Folkeparti til dette lovforslags videre behandling.

Mejdahl (V):

Den lovændring, der refereres til i bemærkningerne til dette lovforslag, blev vedtaget i Folketinget den 19. december 1991 med stemmer fra den daværende regering, Fremskridtspartiet, Det Radikale Venstre, CD og Kristeligt Folkeparti. Det var en god lov med et rigtigt sigte; men den var desværre ikke god nok. Det har nemlig vist sig, at det ikke har været økonomisk muligt for udlejere i større omfang at omdanne de tomme erhvervsjendomme til beboelseslejligheder, og det er en skam.

I Venstre ser vi gerne den ressource udnyttet, som de alt for mange tomme erhvervsjendomme udgør. Ofte er det erhvervsjendomme, som er særdeles velbeliggende til boligformål. Vi håber, at vi med lovforslagets finansieringsmodel kan gøre det mere attraktivt at udnytte de tomme erhvervsjendomme til beboelse.

Når boligministeren så gør opmærksom på den private byfornyelse, vil jeg sige, at dette lovforslag jo ikke er fremsat, fordi vi var uvidende om denne, men fordi vi er af den opfattelse, at den er betydelig mere bureaukratisk end dette forslag. Og hvis sigtet kunne være om ikke det samme så i hvert fald noget af det samme, så var dette her måske en lettere måde at gøre det på. Det vil jeg godt have boligministerens kommentar til, når boligministeren engang kommer herop og kommenterer debatten.

Vi vil derfor sammen med Det Konservative Folkeparti bede om, at Folketingets partier støtter lovforslaget.

Pelle Voigt (SF):

Både dele af loven om privat byfornyelse – som vi tit har lejlighed til at diskutere her i Folketinget og lave lidt om på, uden at den store effekt viser sig – og det forslag, vi har at gøre med her, udspringer jo sammen med en række andre initiativer af en forståelig frustration hos en masse mennesker over, at glimrende bygninger rundt omkring står tomme som erhvervslejemål, mens der kunne indrettes boliger og der synes at være en stadig større efterspørgsel på boliger også i disse områder.

Men det problem, man jo støder ind i, og det problem, som man også er stødt ind i med loven om privat byfornyelse – hvorfor man har måttet supplere denne lov med et tilskudselement, uden at det har haft nogen voldsom effekt, så vidt jeg kan se – er jo, at disse udlejningsejendomme til erhvervsformål i forvejen ligger på et meget, meget højt omkostnings- og huslejeniveau, og at ombygninger oven i dette høje husleje- og omkostningsniveau næsten pr. automatik fører til huslejer, der gør disse boliger meget, meget lidt attraktive i forhold til de alternativer, som folk, der ville have råd til at bo i den slags boliger, kunne forestille sig. Lidt populært sagt: Hvem vil bo i en gammel erhvervsjendom, f.eks. en gammel kontorejendom på Østerbro – uanset hvor smukt indrettet den er – hvis man kan få en villa på Strandvejen med en lille park for de samme penge?

Det er her, vanskeligheden ligger, og jeg synes, man skal overveje elementerne i dette forslag meget omhyggeligt. Jeg føler mig ikke overbevist om – og jeg kan heller ikke se det i dette forslag – at det, som der lægges op til, fører til en lavere begyndelsehusleje eller i det hele taget til et lavere huslejeniveau, altså at man får taget fat på at løse de egentlige problemer. Det vil vi meget gerne se dokumenteret i Boligudvalget, når forslaget skal drøftes dér.

Men jeg synes på basis af de erfaringer, vi har, også med loven om privat byfornyelse, at man måske skulle give sig til at overveje, hvorledes det er muligt for en række ejere af tomme erhvervslejemål at lade disse erhvervslejemål stå tomme år efter år efter år. Hvem er det egentlig, der finansierer disse mange, mange tusinde tomme kvadratmeter? I hvilken udstrækning er det det offentlige, der gør det, og lovgivningen, der i virkeligheden skaber en situation, hvor det kan betale sig at lade disse kvadratmeter stå tomme frem for at udnytte dem til et eller andet?

Det, jeg med andre ord synes det er værd at gøre opmærksom på i denne diskussion, er, at vi måske står over for et problem, der er så betydeligt, at ikke alene guleroden i form af omprioriteringsordninger, i form af bedre lånevilkår og i form af små tilskud kan tages i anvendelse, men at vi måske også skulle se på, om det i det lange løb er rimeligt at gøre det økonomisk muligt for ejerne af disse erhvervslejemål – der ofte er store institutionelle investorer – at lade dem stå tomme år efter år efter år.

Kim Behnke (FP):

Som det er blevet refereret tidligere, har Fremskridtspartiet med glæde deltaget i de forsøg, der har været gjort på at få de mange erhvervslejemål, der desværre står tomme, gjort aktive og få dem brugt til beboelse.

Særlig deprimerende er det jo de steder i landet, hvor vi har meget store mængder erhvervslejemål stående tomme og så har ventelister for folk, der ikke kan finde et sted at bo. Jeg skulle hilse og sige, at det f.eks. er tilfældet i en by som Århus.

Hvordan løser vi så det problem? Ja, der har været forsøgt både med pisk og med gulerod, og lige meget har det hjulpet. Og jeg er da igen enig med hr. Pelle Voigt i forundringen over, hvordan det kan lade sig gøre, at disse mange lejemål står tomme. Men at det ligefrem skulle være et spørgsmål om spekulation, tror vi ikke er tilfældet. Efter vores vurdering er det simpelt hen et spørgsmål om, at de, der ejer dem, ikke aner, hvad de skal gøre, for det er næsten ligegyldigt, hvilken mulighed de ser på, så indebærer den nogle konsekvenser administrativt, økonomisk osv., som de ikke bryder sig om. Vi har jo desværre fået en lejelovgivning i Danmark, der er så restriktiv og så meget et spørgsmål om, at lejerne kan tillade sig hvad som helst, uden at udlejerne nogen sinde kan slippe ud af arrangementerne igen, at der er mange, der er utrolig tilbageholdende med at give sig i kast med at skulle være udlejer til forskellige former for privat beboelse.

Erhvervslejemålsområdet har indtil for ganske nylig været relativt frit. Det er så også blevet kraftigt reguleret i de senere år – med deraf følgende skader for den frie prisdannelse og den frie udlejning. Så hvis vi for alvor ville dette problem til livs, skulle vi deregulere vores lovgivning og tillade, at der i disse ejendomme var nogle fristeder, der var frie for lovgivning og regulering, sådan at de udgjorde nogle små lysegrønne øer rundt omkring i byerne, hvor lejere og udlejere på gensidige vilkår kunne aftale, hvordan forholdene skulle være dér, og hvor hr. Pelle Voigt eller andre så ikke havde adgang til at kræve alverden af reguleringer med huslejenævn osv., som kan komme og blande sig i, hvorvidt huslejen nu er en krone højere eller lavere, end hvad et eller andet nævn tilfældigvis vurderer. Men det er ikke det, vi har til behandling i dag, desværre.

Havde Venstre og De Konservative stillet med det forslag, så havde vores tilslutning været uden noget som helst forbehold.

Ser vi derimod på det foreliggende lovfor-slag, så er vi, for at gentage mig selv, fortsat enige, og vi vil gøre alt, hvad vi overhovedet kan, for at få nyttiggjort disse tomme erhvervslejemål; men spørgsmålet er så bare, om det hjælper med de metoder, og det, der får os til at sætte et spørgsmålstegn ved det, er den begejstring for indekslån, der er i forslaget. Den begejstring deler vi ikke. Uanset om der er høj- eller lavinflation, og uanset om renten er høj eller lav, så er selve indeksobligationsfinansieringen efter vores mening en uskik.

Men på den anden side er vi tilhængere af, at der skal være et frit marked, hvor de, der ønsker at optage lån, skal kunne gøre det på betingelser, som passer dem og deres finansieringsønsker. Så at man indfører den mulighed, at folk kan benytte sig af indeksfinansiering, kan vi på den anden side heller ikke have noget imod – i og med, at det ikke er en pligt, men et tilbud.

Alt i alt går vi til udvalgsarbejdet om dette lovforslag med en meget positiv indstilling over for forslaget; men vi vil gerne benytte udvalgsarbejdet til at få afprøvet, hvorvidt det nu giver det nødvendige skub, for hvis ikke det er tilfældet, synes vi hellere, at Folketingets kræfter burde bruges på at finde en holdbar løsning.

(Kort bemærkning).

Pelle Voigt (SF):

Jeg synes, der er noget fascinerende ved en politisk ordfører, der som hr. Kim Behnke et par minutter i halv fem onsdag eftermiddag er i stand til at kaste store visioner ud i folketings-salen, og det synes jeg at man skal kvittere for. Jeg synes, det lød meget, meget spændende, dette her med at indrette friområder i gamle erhvervsbygninger, hvor folk kunne gøre, hvad de ville. Jeg ser gedehold, kartoffelplantning, økologiske forsøg af forskellig art og sådan noget, men så viger jeg alligevel lidt tilbage for disse smukke visioner og tænker: Er det det, hr. Kim Behnke mener? Er det, som hr. Kim Behnke taler for, at vi prøver at løse dette problem sådan lidt efter metoden med at oprette et, to eller tre små Christianiaer rundt omkring? Det lød næsten sådan.

(Kort bemærkning).

Kim Behnke (FP):

Hvis hr. Pelle Voigt ikke havde brugt billedet med Christiania, men i stedet havde brugt billedet med Thylejren, så havde svaret været ja, for i Thylejren er det netop sådan, at man har erhvervet et areal, og at man så bebor det ud fra de normer, som man selv synes, uanset om det er jordhuler eller gamle sigøjnervogne; men man har erhvervet sig en ejendomsret. Det er ikke tilfældet på Christiania. Der har man tiltaget sig en ejendomsret, som Folketinget så mere eller mindre har skønnet at man efterhånden har vundet hævd over.

Men tilbage til det, der var hr. Pelle Voigts egentlige spørgsmål: Vil det så sige, at man så kan have gedehold og andre spændende økologiske eksperimenter osv.? Ja, hvis det sker efter aftale mellem den, der ejer, og den, der lejer, og det i øvrigt ikke er til gene for det omliggende samfund; så har Fremskridtspartiet overhovedet ikke noget at indvende.

Formanden:

Hr. Pelle Voigt for en kort bemærkning om ændret lovgivning vedrørende erhvervsejendomme!

(Kort bemærkning).

Pelle Voigt (SF):

Jeg forstår, at Fremskridtspartiets tanke med henblik på løsning af det problem, vi diskuterer her – hvordan man skal ændre lovgivningen vedrørende erhvervsejendomme – så er, at man laver Thylejre rundt omkring, og jeg forstår, at det ikke alene skal være tæt-lav bebyggelse, men Thylejre af forskellig slags i etager rundt omkring. Og det skal man altså have ejerne af disse erhvervsejendomme til at acceptere, og hvis de accepterer det, kan folk altså gøre hvad som helst: lave landsbyer osv. Det vil sikkert også være af interesse for mange etniske mindretal, hvis de kan komme i gang med sådan noget!

Jeg tror, det er en tanke, som Fremskridtspartiet skal overveje meget nøje, også fordi jeg forstod, at hr. Kim Behnke er meget imod, at den helt vilde og uhæmmede spekulation skal kunne finde sted det ene og det andet sted. Og jeg vil ærligt talt sige, at med det, jeg har set til Thylejren – jeg må indrømme, at jeg kun ken-

der den fra medierne – synes jeg ikke, at boligforholdene dér er af en sådan art, at man entydigt skal pege på den slags løsninger, for at vi kan komme ud af problemerne med bolignøden i Danmark eller af med udlejningsproblemerne i det private erhvervsbyggeri.

Men det er interessant at få et indblik i, hvad der egentlig konkret er Fremskridtspartiets boligpolitik, når den belægges med eksempler her i Folketinget.

Lysholm Christensen (KRF):

Partierne Venstre og Konservative har fremsat dette lovforslag med henblik på at fremme ombygningen af erhvervsejendomme til beboelse, og det er da et godt formål, må man vel indledningsvis sige. Det er da uheldigt, at vi har så mange erhvervskvadratmeter stående tomme rundt om i landet; det er både ressourcemæssigt uheldigt, og det pynter heller ikke i bybilledet. I den by, som jeg kommer fra, har vi et 13-etagers hus stående tomt nu på 5. eller 6. år, og det pynter ikke ligefrem i bybilledet.

Kunne vi få omdannet nogle af disse mange kvadratmeter til beboelse, så var det egentlig da slet ikke så ringe. Det skyldes vel egentlig, at pensionskasser og forsikringselskaber har disponeret mildest talt uforsigtigt for år tilbage, hvor de opførte alt for mange erhvervslokaler. Der kan dog også være andre typer af erhvervslokaler, som står tomme; det behøver ikke at være disse nye eller nyere huse, det er jeg fuldt opmærksom på.

Det bliver nævnt i forslaget, at der for et par år siden blev indført en mulighed for at fravige bestemmelsen om omkostningsbestemt leje for at løse problemet ad den vej, men det har vist sig ikke at virke; det er i hvert fald ikke mange erhvervslokaler, der er blevet omdannet som følge af den lovændring.

Nu foreslår De Konservative og Venstre så en ny finansieringsform i form af indeksslån, som skal løse problemet, og det er da egentlig interessant, at man foreslår det, for her vil forslagsstillerne åbenbart gerne bruge nogle offentlige midler på at løse et boligproblem – jeg tænker på det provenutab, som staten jo vil få på disse indeksslån. Her har man åbenbart ikke skrupler ved at bruge nogle offentlige midler for at løse det her problem. Jeg mener ellers, at jeg hørte godt efter under behandlingen af det

[Lysholm Christensen]

foregående lovforslag, og dér hørte jeg ikke hverken den konservative ordfører eller ordføreren for partiet Venstre argumentere på den måde; dér ville man i hvert fald ikke bruge offentlige midler til at løse nogle boligsociale problemer.

Op så lyttede jeg særlig interesseret til den konservative ordførers korte bemærkning lidt tidligere i debatten, hvor disse offentlige udgifter så blev bortelimineret under henvisning til momsindbetaling, skattebetaling og sparede dagpenge. Jamen hvorfor kunne vi ikke lige så godt bruge den argumentation ved det foregående forslag om løsningen af boligsociale problemer? Det hørte jeg ikke noget om, så det er helt interessant med den argumentation, der bliver fremført her.

Jeg skal ikke gå ned i detaljerne i lovforslaget, men blot henvise til den argumentation, som blev fremført af boligministeren lidt tidligere, og dermed afvise forslaget.

Det kan jeg i øvrigt også gøre på vegne af Det Radikale Venstre og Centrum-Demokraterne, hvis ordførere ikke kan være til stede.

Pernille Sams (KF):

Jeg vil starte med at sige tak for de åbninger, der kom både fra Fremskridtspartiet og fra SF. Når jeg nu har svaret de to ordførere om lidt, så håber jeg, at de to partiers betænkeligheder ved forslaget er væk. Men det får vi jo at se.

Med hensyn til Kristeligt Folkepartis betænkeligheder, som kom frem her, vil jeg bare understrege endnu en gang, at der ikke vil blive brugt offentlige penge på det her forslag; det vil tværtimod give staten store indtægter.

Det passer ikke, når hr. Lysholm Christensen siger, at vi ikke modregnede indtægter og udgifter i det sidste forslag, vi behandlede. De 700 mio. kr., der var tale om i udgifter, var netoudgifter, efter at boligstøtte og alt muligt andet var modregnet, så det passer ikke, hvad hr. Lysholm Christensen dér siger.

Det, der er tale om med dette her forslag, er, at det notorisk vil give staten meget store indtægter. Det vil jeg komme tilbage til, og jeg vil meget gerne bevise det under udvalgsarbejdet, og så regner jeg da med, at hr. Lysholm Christensen kan støtte forslaget. Den eneste indvending, hr. Lysholm Christensen havde imod forslaget, var jo økonomien, og når den nu viser sig at blive meget positiv i relation til sta-

ten, så håber jeg da, at det medfører, at hr. Lysholm Christensen skifter holdning.

Hr. Pelle Voigt sagde, at han slet ikke kunne se, at det her kunne lade sig gøre, og at det ville give for høje huslejer. Men prøv dog at give det chancen, for sagen er jo, at branchen siger, at det her forslag vil give de afledede effekter, som vi håber på. De vil opkøbe ejendomme med henblik på at lave boliger i dem.

Det kan lade sig gøre; der er indtil flere entreprenørselskaber, som allerede har udregnet nogle helt konkrete eksempler, og som ligger klar i skufferne, og som vil gå i gang, hvis det skulle blive muligt. Det er helt oplagt en mulighed, som man kan give, uden at det koster noget, tværtimod, så prøv at give det chancen. Jeg kan ikke forstå, hvorfor SF skulle have noget imod, at man i hvert fald prøvede at give det chancen.

Jeg kan godt forstå hr. Kim Behnkes problemer med, at det er indekslån. Jeg bryder mig heller ikke om indekslån – det gør Det Konservative Folkeparti slet ikke – men sagen er, at det altså er en mulighed for, at vi kan få noget i gang, fordi der er investorer, der har lyst til at investere i de her indekslån.

De 50½-årige indekslån, som man allerede har i dag, har man ikke lyst til at investere i, men man har lyst til at investere i 30-årige indekslån, fordi de har den kortere løbetid. Dette greb, som vi forsøger at gøre her med bare at tillade en 30-årig finansiering i stedet for den 50½-årige, er altså medvirkende til, at vi kan få sat en masse arbejde i gang, fordi investorerne er villige til at købe disse obligationer, når de har den kortere løbetid. Så det er såmænd ikke, fordi vi er specielt glade for indekslån, men det er, fordi det er på den måde, det her kan løses.

Når man hører boligministerens begrundelse for, at regeringen afviser forslaget, så er det jo også først og fremmest af økonomiske årsager. Jeg må sige, at jeg er ked af, at regeringen bare afviser det her sådan uden videre. Vores eget forslag er bedre, siger boligministeren, vores egen private byfornyelse er meget bedre; men sagen er jo, at branchen siger, at dette forslag vil virke meget bedre end den private byfornyelse. Gør det slet ikke indtryk på boligministeren, at branchen – ikke hele branchen, den har ikke haft lejlighed til at udtale sig endnu, men stærke kilder i branchen – siger, at

[Pernille Sams]

dette her virkelig vil kunne give beskæftigelse, og at de står klar til at sætte arbejdet i gang i det øjeblik, det måtte blive vedtaget?

Og det er ikke noget med statstilskud eller noget andet, det her, det er kun et spørgsmål om, at kreditforeningerne kan udstede 30-årige obligationer i stedet for 50½-årige. Er det virkelig et stort ideologisk problem at åbne op for den mulighed, at man i stedet for 50½-årige lån kan lave 30-årige lån? Jeg kan virkelig slet ikke forstå, at regeringen kan svinge sig op til at afvise det så bastant, som man gør. Det er et forslag uden tilskud, som branchen siger er alle tiders, og som man regner med vil kunne give ca. 10.000 reelle job om året i den private sektor uden tilskud, ganske almindelige reelle job i byggebranchen.

Overalt i landet ligger der velbeliggende erhvervsjendomme, som er lige til at gå til, og det vil da være en stor gevinst, som flere ordførere også har været inde på, at få dem udnyttet i bybilledet. Samtidig må man jo også konstatere, at netop ombygning, som der her er tale om, er meget arbejdskraftintensiv, meget mere intensiv end nybyggeri.

På alle måder er det her altså et forslag, som er udtryk for sund fornuft og absolut ikke ideologisk. Det er en lille bitte ændring med en meget stor effekt, og derfor er det komplet uforståeligt for mig, hvorfor regeringen afviser det. Man siger nej til tusindvis af arbejdspladser i den private sektor, som ligger lige klar til at blive etableret, bare kreditforeningerne får lov til at udstede 30-årige lån i stedet for 50½-årige. Enten er det bare, fordi regeringen ikke selv har fået ideen, eller også er det, fordi regeringen slet ikke har sat sig ind i, hvad indholdet af forslaget i virkeligheden er.

Hvad er det dog, man er så bange for? Er det, fordi det ikke er en statsstyret ordning, der lægges op til? Jeg vil meget håbe, at regeringen, når nu boligministerens økonomiske beregninger viser et stort plus for statskassen, vil genoverveje sin stilling og prøve at se på det her – det er et spørgsmål om sund fornuft – og så lade være med at se på, at det ikke er regeringen selv, der har fået ideen.

I øvrigt forstår jeg ikke, hvad boligministeren har så ondt af vedrørende realrenteafgiftsfrigagelsen på de nye 30-årige indeksobligationer, for man har jo i forvejen 50½-årige indeksobligationer, som man kan investere i alt det,

man vil; hvad skulle dog så være problemet ved, at man også havde 30-årige? Jeg forstår ganske enkelt ikke det politiske problem i det – og her taler vi om noget, som kan sætte gang i beskæftigelsen på en naturlig måde, uden statstilskud.

(Kort bemærkning).

Pelle Voigt (SF):

I min tale gjorde jeg det jo klart, at vi gerne ville lytte til de nærmere begrundelser for forslaget i Boligudvalget og overveje det seriøst.

Nu forstår jeg som hovedargumentet fra fru Pernille Sams, at fru Pernille Sams optræder som advokat for en række byggefolk – der skiftevis kaldes investorerne, branchen og stærke kræfter inden for branchen – og disse unavn-givne personer står altså øjensynlig inde for, at der, hvis forslaget vedtages, vil blive skabt tusindvis af arbejdspladser, og at pengene vil vælte ind i statskassen, så den næppe bliver til at kende igen bagefter, og mange andre gode ting.

Det synes jeg er sympatisk, men kunne vi ikke få at vide, hvem disse stærke kræfter er, og kunne vi måske i Boligudvalget få dem at se i forbindelse med behandlingen af forslaget? For det hovedargument, der fremføres her, er jo et argument med henvisning til nogle usynlige klienter, nogle unavn-givne finansfolk, entreprenører og hvad ved jeg, som igennem fru Pernille Sams lover os guld og grønne skove, og jeg synes altså, det kunne være spændende at vide, hvem det er, og at få lov til at se deres tilbud lidt an, inden vi køber forslaget her.

(Kort bemærkning).

Pernille Sams (KF):

Nu vil jeg gerne sige, at jeg ikke er advokat for nogen som helst byggefolk; men jeg har – inden jeg fremsatte dette her forslag – nøje fået det gennemgået for at se, om det er i orden, eller det ikke er i orden, for hvis det ikke medførte en aktivitet på boligmarkedet, var der slet ingen grund til at fremsætte det og bruge Folketingets tid på det.

Derfor har jeg fået forslaget analyseret i en række forskellige private firmaer, hvoraf et endda allerede er stået frem i Børsen og har sagt, at det her, det er alle tiders. Et navngivet firma, Rasmussen og Schiøtz, som er en af de

[Pernille Sams]

allerstørste entreprenører i Danmark i dag, har allerede regnet 4 konkrete eksempler igennem på bygninger, som i dag er til salg – to nødlidende hoteller og to erhvervsbygninger, der står tomme – og for alle de fire bygninger, de har regnet igennem, kan det lade sig gøre, og de vil gå i gang, hvis de får muligheden for det. Hr. Pelle Voigt kan da ikke sige andet, end at det er helt seriøst, og de er da stået frem i Børsen og har sagt det – det er så muligt, at hr. Pelle Voigt ikke har set det.

Men under alle omstændigheder er det her et spørgsmål om, at man på ganske almindelige markedsvilkår åbner en mulighed, og jeg kan slet ikke forstå, at det skulle være ideologisk problematisk. PKA har også udtrykt, at de ikke vil have spor imod at investere i indeksobligationerne, hvis de er 30-årige, hvorimod de ikke bryder sig om de 50½-årige, fordi de har for lange løbetider.

Derfor er det meget, meget sandsynligt, at det her virkelig har den effekt, som er fremgået af Børsen allerede; i flere omgange har der været artikler om dette forslag. Det har højst sandsynligt den effekt, at der bliver sat en masse byggeri i gang uden statstilskud, udelukkende ved at Folketinget åbner op for mulighed for 30-årige lån og ikke kun 50½-årige. Skal vi dog så ikke i det mindste prøve at give det chancen?

(Kort bemærkning).

Pelle Voigt (SF):

Jeg synes, det var et prisværdigt klart svar. Vi fik da et eksempel på et af de firmaer, der står bag forslaget og vil bakke det op med en stor byggeaktivitet. Det synes jeg lyder spændende.

Jeg må indrømme, at jeg ikke læser Børsen til daglig – jeg læser den af og til – men jeg vil da håbe, at det materiale, der ligger til grund for forslaget, og som ikke er nævnt i bemærkningerne til det, vil kunne tilstilles Boligudvalget, og at vi vil kunne få lejlighed til at drøfte spørgsmålet igennem med nogle af disse investorer i forbindelse med udvalgsbehandlingen.

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Efter at have hørt fru Pernille Sams' engagerede defensorat for sit eget forslag vil jeg sådan meget jordnært gøre opmærksom på bekendtgørelsen af 9. september 1993 af realkreditloven. Der står faktisk, at der ved opførelse – og

det kan være en nyopførelse eller en hundrede procents ombygning, f.eks. af en tom stald, som jeg mener den konservative ordfører nævnte det, som kan ombygges til boliger – efter gældende lov vil kunne belånes med indekslån op til maks. 50 år. Man kunne også tage 30 år, og så man kan jo prøve det. Allerede efter gældende lov kunne man jo prøve det. Hvis man ikke synes om 50 år, hvis man vil have løbetiden kortere, så kunne man jo bruge en kortere periode. Jeg understreger, at det er til hundrede procents ombygning.

Lad os så prøve dér. Det har altså ikke vist sig at være en succes, men jeg synes da, at de pågældende stærke kræfter osv. skulle gå i gang. Hvis de ikke vil have 50-årige lån, så tager de 30-årige eller 40-årige – det hedder »maksimalt«, dvs. at den maksimale løbetid er 50 år – så hvorfor ikke prøve?

Når man ser på den faktiske virkelighed, så har vi siden 1. januar 1989 fået i alt 105 lån efter indeksmuligheden, og det er jo ikke mange, så det er en overraskelse, at der skulle komme denne næsten åbenbaring ved det, som man faktisk kan i øjeblikket, nemlig gå ned til 30 år, hvis det er til nyopførelse eller total ombygning. At det så skulle medføre en voldsom aktivitet, hvis man flytter et par vægge eller foretager en delvis ombygning, det synes jeg ikke forslagsstilleren på nogen måde har sandsynliggjort. Men lad os da se materialet i Boligudvalget; det kan da blive meget spændende at se, hvad man har at byde på.

Så vil jeg sige, at det ikke er rimeligt at kalde dette forslag et alternativ til privat byfornyelse; her mener jeg at vi har sat noget i gang for få måneder siden, som er begyndt at virke, og lad os nu prøve det.

Og så skal vi jo, som jeg også sagde i mit indlæg, have loven op til revision i 1994-95. Lad os indtil da se, om vi ikke kan få mere gang i de muligheder, der allerede foreligger. Det var da en meget jordnær måde: Lad os sætte gang i de muligheder, der allerede findes.

(Kort bemærkning).

Pernille Sams (KF):

Jeg glæder mig da meget over, at ministeren ikke var nær så afvisende i sit sidste indlæg som i sit første, og der var nogle af ministerens bemærkninger, der endda fik mig til at vejle sådan lidt positiv stemning i regeringen.

[Pernille Sams]

Hvis jeg nu giver lidt ind og siger: Vil ministeren give tilsagn om, at regeringen vil støtte vores forslag, hvis der er tale om hundrede procents ombygning? Vil ministeren støtte det her forslag, hvis vi betinger det af, at der er tale om hundrede procents ombygning af de ejendomme, der bliver tale om? Det vil jeg gerne bede om at ministeren vil svare på.

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Jeg vil da gerne have det til overvejelse. Jeg vil gerne undersøge det i relation til den gældende lov, men lad os nu gå i gang med udvalgsarbejdet.

Nu kommer der et nyt forslag fra Det Konservative Folkeparti; lad os dog se på det under udvalgsarbejdet, det er jo det, vi har det til. Det er da interessant, at vi under behandlingen af et forslag bliver stillet over for et nyt forslag. Det vil jeg gerne kigge på, inden jeg tager stilling til det.

(Kort bemærkning).

Pernille Sams (KF):

Så vil jeg gerne understrege, det udelukkende var på grund af ministerens egne bemærkninger om, at hvis der var tale om en 100 procents ombygning, så var der allerede i den nuværende lov nogle muligheder. Jeg opfattede det sådan, at regeringen havde et kriterium, der hed 100 procents ombygning, og hvis det er det kriterium, regeringen gerne vil have ind, så har jeg ikke noget imod at sætte det ind i lovgivningen her. Hvis det kan være medvirkende til, at vi så kan få det igennem og få skabt nogle reelle arbejdspladser, så kan det da være udmærket.

Og det er ikke et nyt forslag; det var boligministeren selv, der nævnte det, og derfor tillod jeg mig at spørge, om der var noget andet end en strøtanke i det, for hvis det var reelt nok, var det da en fremkommelig mulighed.

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Selvfølgelig er det reelt nok. Jeg konstaterede, at det var nyt i forhold til det, Det Konser-

vative Folkeparti og Venstre havde fremlagt. Og jeg vil da bestemt gerne have det undersøgt nøjere, men lad os så få det nærmere beskrevet. Vi skal ikke tage stilling til sådan nogle nye tanker fra talerstolen, men lad os få det nærmere undersøgt, og så kigger vi på det. Jeg er levende engageret i alle spændende tanker. Lad os se på dem, der nu kom frem.

Hermed sluttede forhandlingen.

Afstemning

Lovforslagets overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

Formanden:

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

Meddelelser fra formanden:

Formanden:

Som tidligere meddelt udgår den sidste sag på dagsordenen, der var:

5) Første behandling af beslutningsforslag nr. B 68:

Forslag til folketingsbeslutning om varme- regnskab og forbrugsmålere.

Af Kirsten Jacobsen (FP) m.fl.
(Fremsat 9/2 94).

Der er herefter ikke mere på dagsordenen.

Folketingets næste møde afholdes i morgen, torsdag den 3. marts 1994, kl. 10.00.

Angående dagsordenen skal jeg henvise til den dagsorden, der er opslået i salen.

Mødet hævet kl. 16.51