

Bemærkninger til lovforslaget.

Lovforslaget er et led i regeringens forslag med henblik på gennemførelse af en langsigtet boligløsning. Der henvises til bemærkningerne til det samtidigt fremsatte forslag til lov om leje.

Forslaget tager sigte på at pålægge alle ejendomme, der er taget i brug inden udgangen af 1964, og som omfatter mere end 2 selvstændige lejligheder til helårsbeboelse, et årligt udligningsbidrag til staten.

Dette udligningsbidrag fastsættes til 2 pct. af ejendommens værdi, således som den er konstateret ved 15. almindelige vurdering. Udligningsbidraget skal sikre det offentlige en rimelig andel af den konjunkturgevinst, der tilfalder udlejere af ældre ejendomme som følge af prisudviklingen. Bidraget udgør i finansåret 1974/75 1 pct.

Forslaget må ses i sammenhæng med forslaget til ændring af lov om leje, hvorefter man anvender en art omkostningsbestemt leje i de private udlejnings-ejendomme. Lejen skal fastsættes således, at den kan dække de nødvendige udgifter til den løbende drift + 8 pct. af ejendomsværdien til afkastning af værdien. Forslaget bevirker, således, at udlejerens egen afkastning begrænses til $\frac{3}{4}$, medens det offentlige får $\frac{1}{4}$. Forslagets gennemførelse bevirker ikke i sig selv, at lejen skal forhøjes. De udligningsbidrag, der skal betales af udlejer, må ikke overvæltet på lejerne i form af lejeforhøjelser.

Der henvises i denne forbindelse også til, at man ved det samtidigt forelagte forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene foreslår, at bindingspligten for en del af de lejeforhøjelser, der er gennemført på grundlag af lejevurderingen 1966-67, ophører pr. 1. april 1974 (i stedet for 1. april 1975) samtidig med bidragspligtens indtræden. Herved frigøres på årsbasis en lejeindtægt på ca. 300 mill. kr.

Lovforslagets bindingspligt omfatter alle private ejendomme med mere end 2 lejligheder til beboelse i hele landet. Undtaget er således enfamiliehuse, tofamiliehuse og ejerlejligheder, selv om de er udlejede. Dette er sket af administrative grunde. At parcelhuse, der bebos af ejeren, er undtaget fra denne ordning, skyldes, at forholdene om disse huse søges løst gennem det af finansministeren fremsatte forslag til lov om ændring af ligningsloven. Derimod skal private andelsboligforeninger og aktieselskaber, der udlejer til aktionærerne, yde bidrag.

Afgrænsningen over for erhvervsjendomme er foretaget således, at der skal betales bidragspligt i forhold til hele ejendomsværdien, når erhvervsarealet ikke overstiger $\frac{1}{4}$ af ejendommens etageareal.

Er dette tilfældet, skal der kun betales bidrag i forhold til værdien af beboelsen. Herved undgås bidragspligt for erhvervslokaler, der kan pålignes dækningsafgift.

Den foreslåede bidragspligt forventes at ville indbringe ca. 400 mill. kr. årligt. I finansåret 1974/75 er provenuet 200 mill. kr.

Det foreslås, at dette provenu indgår i Statens Bygge- og Boligfond med henblik på støtte navnlig til byggemodning, byfornyelse og sanering.

Administrativt vil forslaget betyde en belastning af kommunerne, der ifølge forslaget skal beregne og opkræve bidraget samt tage stilling til, hvilke ejendomme der eventuelt skal fritages for bidraget. Endvidere vil der også blive tale om en øget administration for Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning. Det er næppe muligt at anslå det nøjagtige omfang af den øgede administration.

Til § 1.

Bidragspligt omfatter alle ejendomme med mere end 2 selvstændige lejligheder, der er taget i brug inden udgangen af 1964, idet det herved er tilsigtet at lade bidragspligten omfatte ejendomme, der er pålagt normaliseringsforhøjelse og genudlejningsforhøjelse, men at undtage de udlejningsejendomme, hvis ejere ikke har fået væsentlig andel i konjunkturstigningen.

Ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber, er undtaget fra lovens bestemmelser. Disse ejendomme foreslås i stedet pålagt bidrag i samme omfang til Boligselskabernes Landsbyggefond. Bestemmelser herom er indeholdt i det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri.

For så vidt angår en- og tofamiliehuse, henvises til de almindelige bemærkninger.

Til § 2.

Uanset adgangen til at foretage lejeforhøjelser i det fremsatte forslag til lov om leje må det forudses, at en del ejendomme ikke vil kunne bære sådanne forhøjelser. I det omfang, dette måtte være tilfældet, åbner bestemmelserne mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan fritage ejendommen for bidragspligt helt eller delvist.

Til § 3.

Da formålet med bidragspligten er at inddrage den konjunkturgevinst hos ejerne, som en forhøjelse af lejen giver mulighed for, bør ejerne ikke kunne