

[Niels Hølvæg Petersen]

*Forslag til folketingsbeslutning om ændring af loven om realkreditinstitutter.*

(Beslutningsforslag nr. B 54).

Det radikale venstre fremsætter herved tre forslag til folketingsbeslutning, der alle vedrører finansieringen af nyt byggeri eller – for andelsboligernes vedkommende – af en ny ejerform.

Formålet med fremsættelsen af disse tre forslag er at få sat gang i overvejelserne om fornyelse af boligforliget af 1974. Regeringen havde stillet i udsigt, at et boligpolitisk oplæg kunne fremlægges før årsskiftet. Dette er beklageligvis ikke sket. Hvis et nyt boligforlig skal kunne gennemføres i indeværende folketingssamling, er det på høje tid, at drøftelserne kommer i gang på grundlag af konkrete udspil.

Det er det radikale venstres opfattelse, at der tiltrænges gennemgribende ændringer i finansieringen af nyt byggeri.

Vedrørende finansieringen af privat byggeri, det vil først og fremmest sige byggeri af enfamilieshuse, er tiden inde til at afskaffe lotteriet på obligationsmarkedet. Den nuværende finansieringsform indebærer, at bygherren, når byggeriet startes, ikke kan vide, til hvilken rente byggeriet til syvende og sidst skal finansieres. Det afhænger af obligationskurserne på det tidspunkt, hvor bygge-lån i bank eller sparekasse afløses af obligationslån i et eller flere realkreditinstitutter.

I de senere år er set mange eksempler på, at denne form for lotteri har betydet store vanskeligheder for enkeltpersoner, hvis økonomiske vilkår viste sig at blive mere belastende, end de havde kunnet regne med. For obligationsmarkedet er situationen den, at der opstår større udsving i kurserne end nødvendigt. I situationer, hvor renten viser faldende tendens, sættes meget byggeri i gang. Dette byggeri skal finansieres på samme tidspunkt, hvilket fører til obligationspukler, der trykker kurserne og gør det vanskeligt at føre en sammenhængende pengepolitik.

Dette er baggrunden for, at det radikale venstre foreslår overgang til kontantlån. Det indebærer, at den enkelte bygherre allerede fra byggeriets start kender de finansielle vilkår. Det giver bedre muligheder for at føre en fornuftig penge- og kreditpolitik, fordi der skabes sammenhæng mellem den fysiske investering og finansieringen.

Ordningen gennemføres på den måde, at realkreditinstitutionerne skal optage lånene, før kredittilsagn gives.

Den skitserede nyordning for finansiering af nybyggeri betyder således et afgørende brud med den hidtidige linie i vor realkredit, men det er forslagsstillernes opfattelse, at denne gennemgribende forandring vil have positive virkninger både for den enkelte bygherre og for mulighederne for at tilrettelægge en mere stabil byggerytme end den, der har præget mange års faktiske udvikling i byggeriet.

Forslaget om at ændre finansieringsformen for det almenyttige byggeri, således at rentesikringsordningen afløses af indeksfinansiering, ligger i klar forlængelse af synspunkter, det radikale venstre tidligere har arbejdet for. Sammen med socialdemokratiet foreslog det radikale venstre allerede under boligforhandlingerne forud for forliget i 1974, at indeksslån kom ind i billedet ved finansiering af nyt almenyttigt byggeri. Det er forslagsstillernes opfattelse, at tiden siden 1974 klart har dokumenteret behovet for en ændring i den foreslåede retning. Den nuværende rentesikringsordning fører i disse år til betydelige huslejespring i afviklingsperioden på grund af den store spændvidde mellem finansieringsrenten og markedsrenten. Det skaber betydelig usikkerhed både for lejere og for boligselskaberne.

Indeksslån vil afhjælpe en række af svaghederne ved den nuværende finansiering samtidig med, at den vil være et nyt tilbud til investorer, der søger muligheder for værdifast investering.

Det er vigtigt, at afdragstiden på indeksslåne bliver så tilpas lang, at afdragsbyrden ikke hindrer en rolig og jævn udvikling i huslejerne. Det må ligeledes anses for vigtigt, at også det rentefinansierede byggeri får mulighed for at konvertere til indeksslån.

Det tredje forslag er et forslag om, at lejerne, der får tilbud om at overtage en udlejningsejendom, skal kunne finansiere overtagelsen ved hjælp af indeksslån. Det vil give lejere forøgede reelle muligheder for at gennemføre en sådan overtagelse. Ved flere lejligheder er lovgivningen vedr. andelsboliger og ejerlejligheder blevet ændret med det formål at lette overgang til andelsboligforeninger. En stærkt medvirkende årsag til, at andelsovertagelse ikke har fået større udbredel-