

## Bemærkninger til forslaget

### Almindelige bemærkninger

Boligbyggeriet er i den senere tid faldet katastrofalt. Det skyldes både den almindelige nedgang i reallønnen og den meget høje rente, der med det nuværende finansieringssystem giver så høje begyndelsesboligudgifter, at byggeriet ikke vil kunne komme i gang igen uden meget store tilskud eller en fuldstændig ændring af finansieringen.

Det er absolut nødvendigt hurtigt at få gang i både nybyggeriet og byfornyelsen, fordi der er stor mangel på lejeboliger, fordi mange ældre boliger trænger voldsomt til forbedringer, og fordi arbejdsløsheden i byggefagene og krisen i byggeindustrien er totalt ødelæggende, hvis der ikke gribes ind meget hurtigt.

Den eneste mulighed for at gøre noget virkeligt effektivt for at få gang i byggeriet er at indføre en art indeksfinansiering. Denne sikrer grundlæggende en ret lav begyndelsesudgift i nybyggeriet. Boligudgiften reguleres derefter op svarende til løn- og prisudviklingen, idet opreguleringen dog ned-sættes svarende til faldet i boligens brugsværdi og de foretagne afdrag. Herved fjernes huslejespændinger mellem gammelt og nyt byggeri, og samtidig fjernes kapitalgevinsterne på normale lån i ejerboliger, opstået på grund af inflationen.

Der er tidligere fremsat forskellige forslag om finansiering af boligbyggeriet med indeksslån, men disse forslag har af forskellige grunde vist sig svære at gennemføre i praksis. Formidling af indeksslån ved salg af indeksoptioner vil skabe store skattemæssige problemer og vil skabe uro på kapitalmarkedet. Der er desuden stor risiko for, at den effektive rente på indeksslån ikke vil blive tilstrækkelig lav, hvilket vil medføre, at boligudgifterne i nybyggeriet ikke nedsættes tilstrækkeligt, og at boligudgifterne på længere sigt bliver højere.

For at undgå nogle af disse problemer fremsatte regeringen i maj 1978 et forslag om, at indeksoptioner kun skulle afsættes til forskellige fonds, pensionskasser og forsikringselskaber, der er skattefrie. Denne mulighed afvises ikke af socialistisk folkeparti, men med den nuværende skattefrihed

for rentetilvæksten i disse institutioner er deres realrente så høj, at de næppe vil være interesserede i at aftage indeksoptioner. Finansieringen af boliginvesteringer med indeksslån kan ske, uden at der skabes store problemer for skattepolitikken og på kapitalmarkedet ved at oprette et offentligt finansieringsinstitut – her kaldet Landsboligfonden. Herved bliver det muligt at give lån til boligbyggeri på indekstilvilkår uden at være tvunget til at sælge indeksoptioner, idet midlerne til denne långivning skaffes ved at sælge normale obligationer og ved indskud fra staten svarende til de hidtil givne tilskud og udgifter i forbindelse med boligbyggeriet. Finansieringsinstituttet kan desuden, hvis det skønnes hensigtsmæssigt, skaffe midler ved optagelse af almindelige udlånslån, som kan være kortfristede eller langfristede efter behov og muligheder. Et sådant finansieringsinstitut etableres nemmest ved at sammenlægge nuværende realkreditinstitutioner.

Forslaget vil på kort sigt betyde et forøget lånebehov i forhold til det nuværende finansieringssystem. Det ekstra lånebehov kan reguleres ved lånegrænser og regler for, hvilke investeringer der kan finansieres med indeksslån, og hvilke der i stedet må finansieres ved normale lån. For ejerboligernes vedkommende kan man således forestille sig, at luksusbyggeri ikke kan få indeksslån, og at kun en del af lånebehovet ved ejerboliger dækkes med indeksslån.

På længere sigt vil boligsektoren blive selvfinansierende, når tilbagebetalingen efterhånden sammen med de øvrige indtægter fra boligsektoren kan dække lånebehovet til alt, hvad samfundet i fremtiden opfatter som et rimeligt boligforbrug.

Andre væsentlige grunde til, at finansieringen må ske fra en offentlig fond, er at sikre finansieringens uafhængighed af kursudsving på børsen og at muliggøre ændring af ydelse og indeks, hvis vilkårene i samfundet i øvrigt gør det hensigtsmæssigt eller nødvendigt. Det er helt afgørende for såvel lejere som ejere, at stigningstakten i de årlige ydelser ikke fører til et fald i forbrugsmuligheder-