

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Med gennemførelsen af lov om en realrenteafgift af visse pensionskapitaler m.v. gennemførtes en afgift på pensionskassernes og lignendes indtægter, den såkaldte realrenteafgift.

Imidlertid fritog loven kasserne for afgift, når det drejer sig om indtægter af fast ejendom: Ifølge lovens § 3, stk. 3, nr. 10, indgår overskud og underskud på fast ejendom ikke i afgiftsgrundlaget.

Dermed ligger der naturligvis en tilskyndelse fra det offentlige til pensionskasser, livsforsikringsselskaber m.fl. til at gå ind på boligmarkedet og herunder også til at opføre boligbyggeri, bl.a. med henblik på udlejning af lejligheder til private eller udlejning til f.eks. kommuner, der så kan bruge bygninger til f.eks. ældreboliger eller institutioner.

Omfanget af denne virksomhed og det forventede fremtidige omfang, såfremt der ikke gribes ind, er ikke ganske kortlagt. Men eksempler fra forskellige kommuner og boligministerens hidtidige oplysninger til boligudvalget tyder på, at problemet kan blive ganske alvorligt.

Ifølge bilag 51 (folketingets boligudvalg, alm. del 1984-85), har Entreprenørforeningen i et rundspørge klarlagt, at de større livs- og pensionsforsikringsselskaber, pensionskasser samt ATP og Lønmodtagernes Dyrtidsfond i 1984 har investeret i alt ca. 1,6 mia kr. i nybyggeri, fordelt med ca. 225 mill. kr. på ældreboligbyggeri, ca. 40 mill. kr. på andelsboligbyggeri og resten fordelt på bolig-, erhvervs-, butiks-, institutions-, kontor- og hotelbyggeri m.v.

Dette beløb omfatter også udgifter til grundkøb.

Ifølge en pjecé fra Pensionskasserådet 1985, var pensionskassernes samlede ejendomsinvesteringer i 1984 på 974 mill. kr., heraf 364 mill. kr. til grundkøb og 182 mill. kr. til nyopførelse af beboelsesejendomme. Af pjecen fremgår i øvrigt, at 22 kasser ejer i alt 10.350 lejligheder, hvoraf 800 er opført af kasserne selv. Medlemmerne af kasserne har som hovedregel fortrinsadgang til lejlighederne.

I kraft af at disse kasser, fonde m.v. ikke beskattes af deres indtægter på byggeinvesteringer, vil de kunne opkøbe særdeles gunstigt beliggende grunde til en højere pris, end andre vil kunne klare, og også bygge til en højere kostpris. Dermed kan de komme i en situation, hvor de kommer i modstrid med væsentlige offentlige interesser i at sikre, at bl.a. det almennyttige byggeri og det offentlige ældreboligbyggeri sikres fortrin til disse godt beliggende grunde og sikres tilførsel af de nødvendige ressourcer.

Hertil kommer, at det er afgørende vigtigt at undgå, at der bygges privat udlejningsbyggeri i stedet for almennyttigt byggeri. Lejerne er langt ringere stillet i det private udlejningsbyggeri, og lovgivningen bør derfor tilstræbe, at alt nyt udlejningsbyggeri sikres opført i henhold til lov om boligbyggeri.

Konkret har der allerede være grelle eksempler på de lejevilkår, som tilbydes i pensionskassebyggeri.

Således kan henvises til en kontrakt, der er optrykt i bilag 77 (folketingets boligudvalg, alm. del 1984-85), en kontrakt mellem Ingeniør-Sammenlutningens Pensionskasses ejendomsadministrati-on for ejendommen Vestervang og en lejer.

Begyndelseslejen for en 60 m² lejlighed er her 3.440 kr. om måneden ekskl. varme og el i 1985, stigende til 5.912 kr. om måneden i 1994 (årlig stigning ca. 10 pct.). Boligministeren har i bilag 108 (folketingets boligudvalg, alm. del, 1984-85) gennemgået disse lejevilkår sammenholdt med en almennyttig lejlighed opført samme år.

Beregningen viser, at en almennyttig lejlighed på 80 m² (altså 20 m² større) har en lidt lavere starthuseleje (37.000 kr. første år mod 38.580 kr. i Vestervang). I Vestervang stiger huselejen herefter 10 pct. om året, mens den stiger 6-7 pct. om året i den almennyttige lejlighed. Eksemplet viser, at der ikke er behov for sådanne pensionskasselejligheder til løsning af lejernes boligproblemer!

Men kan lejlighederne udlejes trods disse grove lejevilkår, viser det altså, at der er et stort behov for en udvidelse af den almennyttige kvota.