

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Siden begyndelsen af 1970'erne har byggeriet af private udlejningsboliger været meget beskedent og er især blevet varetaget af forsikringsselskaber og pensionskasser m.v. Årsagen hertil er, at det private udlejningsboligbyggeri – under de gældende regler for finansiering og lejefastsættelse – ikke har haft mulighed for at konkurrere med det støttede udlejningsbyggeri.

Foruden den manglende offentlige støtte er det private udlejningsbyggeri hæmmet af, dels at der ikke findes egnede finansieringsmuligheder for byggeriet, dels at lejeloven og boligreguleringsloven indeholder regler, som gør det vanskeligt at få privat byggeri i gang. Hertil kommer, at skattereglerne ikke begunstiger investering i udlejningsbyggeri til boligformål.

I de senere år har der kunnet konstateres en stigende efterspørgsel efter udlejningsboliger, og denne øgede efterspørgsel kan i dag stort set kun tilfredsstilles ved at opføre støttede boliger, d.v.s. almennyttige, andels-, ungdoms- og ældreboliger. Opførelsen af disse boliger er imidlertid forbundet med store offentlige subsidier. Endvidere indebærer det støttede byggeris faktiske monopolstilling på markedet dels, at de boligsøgende ikke har reelle valgmuligheder og dels, at der måske bliver bygget og administreret dyrere end i en situation præget af større konkurrence om de boligsøgendes gunst.

På denne baggrund foreslås ved nærværende forslag en *ny finansieringsmodel for nyopførte udlejningsboliger samt ændringer af lejelovens og boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler*.

Finansieringsmodellen, der foreslås gennemført ved en ændring af realkreditlovgivningen, indebærer, at nyopførte udlejningsboliger kan finansieres med 50 1/2-årige serieindekslån. Med indekslån sikres en lav realrente med de heraf følgende lave byggedelsydelse, mens den lange løbetid sikrer forholdsvist små afdrag. Til gengæld indekseres ydelserne med den faktiske prisudvikling.

For at sikre udlejerne faktisk dækning for de afholdte drifts- og kapitaludgifter foreslås endvidere

ændringer af lejelogivningens lejefastsættelsesregler, således at der efter et princip om *omkostningsbestemt leje* gives udlejer af den nye type boliger adgang til – uanset om lejen herved måtte bringes til at overstige det lejedes værdi – at få dækket faktiske prioritetsydelse, forrentning af egenkapital samt likviditetstab som følge af beskatning af den del af lejen, der vedrører afdrag på indekslåne (jf. herom nærmere bemærkningerne til § 3, nr. 3, i nærværende forslag).

Lejefastsættelsesreglerne for indeksfinansierede udlejningsboliger vil efter forslaget i videst muligt omfang blive ens i regulerede og uregulerede kommuner. Forskellen består alene i, at den faktiske størrelse af driftsudgifter benyttes ved lejefastsættelse under boligreguleringsloven (regulerede kommuner), mens der under lejeloven (uregulerede kommuner) foretages en løbende indeksregulering af driftsudgifternes startværdi. Skatter og afgifter m.v. indgår dog i begge tilfælde med den faktiske størrelse.

Lovforslaget indeholder herudover en bestemmelse om, at realrenteafgiftspligtige investorer (pensionskasser, livsforsikringsselskaber mv.), der ønsker at opføre private udlejningsboliger for egne midler, dvs. uden indekslångivning, kan opkræve en husleje af samme størrelse, som hvis boligerne var indeksfinansierede. Bestemmelsen har til hensigt at øge de realrenteafgiftspligtige investorers interesse for atter selv at bygge udlejningsboliger, og det findes i denne forbindelse ikke hensigtsmæssigt at kræve, at disse bygherrer anvender en bestemt finansieringsmetode. Realrenteafgiftspligtige investorer vil dog også kunne lade sådanne byggerier indeksbelåne. Det pointeres, at der ikke hermed er lagt op til en lempelse af reglerne om realrenteafgift af afkastet af investering i fast ejendom.

Forslaget indeholder endelig en række ændringer i såvel indekslåneloven som realkreditloven.

I indekslåneloven foreslås en udvidelse af de formål, der kan ydes indekslån til, idet der nu bliver mulighed for at yde indekslån til opførelse af private udlejningsejendomme til helårsbeboelse. Lånene skal løbe over 50 1/2 år.

I tilknytning til denne del af forslaget foreslås indsat en bestemmelse om, at indekslån ydet til opførelse