

af private udlejningsejendomme til helårsbeboelse, forfalder til indfrielse, såfremt ejendommen udstykes i ejerlejligheder.

Herudover indeholder forslaget en bemyndigelse til ministeren om at fastsætte regler om *begrænsning i adgangen til at yde ejerskiftelån*. Dette forslag blev fremsat i folketingssamlingen 1987/88 som lovforslag nr. 260, men bortfaldt som følge af udskrivning af folketingsvalg. Forslaget er et af resultaterne af arbejdet i det udvalg, boligministeren nedsatte i januar 1988 vedrørende realkreditinstitutternes belåning af kontor- og forretningsejendomme m.v. Opmærksomheden henledes på, at regeringen inden 15/1-1989 agter at fremsætte forslag til en helt ny realkreditlov, jf. den skriftlige del af statsministerens åbningsredegerelse til Folketinget d. 4/10-1988.

Lovforslaget indeholder endvidere en ændring af § 28 a, stk. 1, i realkreditloven, ifølge hvilken bestemmelse boligministeren kan godkende forsøgsordninger, hvorefter et institut i et nærmere begrænset omfang kan *yde lån til opførelse samt om- og tilbygning mv. af ejendomme i lande, der er medlem af OECD*. Med henblik på at give realkreditinstitutterne de optimale muligheder for – i god tid inden etableringen af det indre marked i EF i 1992 – at udbygge de udenlandske lånemarkeder, og dermed bringe sig i en gunstig og konkurrencedygtig position til de kommende års øgede internationale konkurrence, foreslås det, at udvide adgangen til at yde lån i udlandet. Af hensyn til mulighederne for at komme ind på det ofte attraktive marked for lån til ejerskifter mv. foreslås det nu, at der foruden lån til nybyggeri samt om- og tilbygning tillige bliver mulighed for at yde ejerskiftelån, lån i ubebyggede grunde og tillægslån. Boligministeren agter endvidere at øge den andel af institutternes udlån i forhold til de samlede reserver (p.t. 5 pct.), som nu danner overgrænse for långivningen, såfremt dette nødvendiggøres af udlånsudviklingen.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget om finansiering af private udlejningsboliger med 50 1/2-årige indekslån vil medføre en væsentlig reduktion af kapitaludgifterne i forhold til en situation, hvor der finansieres med traditionelle nominallån. Renten på indeksobligationer udgør således i øjeblikket ca. 3,5 pct. p.a., og afdraget på et 50 1/2-årigt serielån vil udgøre 2 pct. p.a. De samlede prioritetsudgifter vil således blive halveret fra omkring 11-12 pct. p.a. ved dagens renteniveau til omkring 5,5 pct. ved overgang fra nominallån til indekslån. Det er denne reduktion af prioritetsudgifterne, der skal sikre, at de nye indeksfinansierede udlejningsboliger kan udlejes til en husleje, der vil være overkommelig for lejere. På længere sigt vil huslejen

naturligvis stige i takt med indeksreguleringen af lånets ydelser, men dette vil ikke gøre boligen relativt dyrere i forhold til nyopførte boliger. Tværtimod vil huslejen være relativt faldende i faste priser i takt med, at der betales afdrag på det optagne serieindekslån. Bestemmelserne i lejelovgivningen sikrer, at denne nedbringelse af ydelserne kommer lejeren fuldt ud til gode.

Hvis det antages, at de nye udlejningsboliger opføres og drives til samme pris som nyopførte almennyttige boliger, vil den årlige husleje antagelig komme til at udgøre mellem 600 og 800 kr. pr. kvm., hvilket er 20-45 pct. dyrere end lejen i det nye almennyttige byggeri, hvor det offentlige betaler hele grundkapitalen på 13 pct. af opførelsesomkostningerne, samt alle renter og godt 10 pct. af afdragene. Det høje niveau (+45 pct.) er baseret på, at udlejer ønsker at oppebære den maksimalt tilladte leje, mens det lave niveau (+20 pct.) er baseret på, at udlejer er indstillet på selv at bære det skattebetingede likviditetstab, der skyldes, at afdrag ikke er fradragsberettigede, mens lejeindtægten svarende til afdraget beskattes.

Det må dog antages, at indførelsen af et nyt boligalternativ vil øge konkurrencen – og dermed resultere i større effektivitet og lavere opførelses- og driftsomkostninger. Såfremt byggeomkostningerne kan nedbringes med fx 10 pct. i forhold til det almennyttige byggeri, og de løbende driftsudgifter kan nedbringes med fx 25 pct., vil lejeniveauet således kunne reduceres til mellem 550 og 700 kr. pr. kvm. (under i øvrigt samme forudsætninger som ovenfor).

En sådan nedbringelse af begyndelseslejen som følge af den øgede konkurrence anses ikke for usandsynlig. Niveauet på 550 kr. pr. kvm. svarer til lejen for det nyeste almennyttige byggeri.

I det omfang lejen bliver højere end i en almennyttig bolig, vil en væsentlig del af denne forskel for lejere med begrænset indkomster blive betalt af den individuelle boligstøtte. Dette gælder specielt for børnefamilier og for pensionister.

Sammenlignes lejeniveauet i stedet med nettoudgifterne (efter skat) i en nyopført ejerlejlighed, viser det sig, at når der tages udgangspunkt i samme byggeudgift pr. kvm., vil huslejen det første år i en indeksfinansieret udlejningsbolig ligge mellem 25 og 40 pct. under nettoboligudgiften i en tilsvarende ejerlejlighed. For en bolig på 100 kvm. med en opførelsesudgift på 10.000 kr. pr. kvm. vil dette svare til en årlig besparelse på 40.000 kr. Hertil kommer besparelsen på de betydelige engangsomkostninger (stempel, låneomkostninger, ejendomsmægler og advokat), der er forbundet med køb af ejerbolig.

De nye udlejningsboliger må således forventes især at rette sig mod på den ene side børnefamilier og