

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Mange har i de senere år købt ejerbolig til opskruede priser og under høj rente.

Rentefald i samfundet som helhed slår på grund af realkreditlånens konstruktion kun undtagelsesvis igennem for tidligere stiftet gæld. Mange problemer havde været undgået, hvis højrenteperiodens kontantlån havde været variabelt forrentede. Det er værd at overveje i fremtiden at tilbyde realkreditlån, der har variabel rente og løbetid, således at løbende tilpasning til ændringer i markedsrenten kunne ske, uden at den løbende ydelse ændres voldsomt og uforudsigeligt.

De manglende muligheder for rentetilpasning på de gamle realkreditlån betyder, at de, der har købt hus inden for de sidste ca. 10 år, kommer til at betale en uforholdsmæssig stor del af omkostningerne ved den nødvendige tilpasning fra høj rente og høj inflation til lav rente og lav inflation.

Skattereformens begrænsning af rentefradragets værdi trækker i samme retning, og kartoffelkuren bremser herudover for mulighederne for supplerende låntagning.

Skattereformen som sådan har dog kun for et mindretal – med noget højere indkomster end gennemsnittet – betydet egentlige budgetbelastninger. For langt de fleste familier i ejerbolig betød summen af forskydninger som følge af skattereformen (mindre fradragsværdi – men samtidig lidt lavere marginalskatter – højere personfradrag og børnefamilieydelse) uændret stilling eller en svag forbedring.

Men skattereform og kartoffelkur har sammen med afdæmpningen i løn- og prisinflationen ført til en dramatisk ændring i forventningerne og dermed bidraget til det sidste par års fald i ejendomspriserne.

De meget små lønstigninger og mangelen på mulighed for supplerende låntagning på grund af kartoffelkur og ejendomsprisfald har bevirket, at mange, der købte hus første gang inden for de sidste ti år, må give op. Det stærkt stigende antal tvangsauktioner taler sit alt for tydelige sprog.

Derfor må der hurtigt sættes ind med lovgivning, der kan afværge en stor del af de truende tvangsauktioner og, hvor dette ikke er muligt, give familierne mulighed for at blive i boligen som lejere.

Men problemet er bredere end dette. Der er specielt i ejerboliger tale om en meget stor generationsmæssig skævhed i den reelle tyngde af boligudgiften, og det kunne tale for mere generelt at aflaste de husejere, der har den tungeste rentebyrde, for denne byrde.

Det er imidlertid både meget kompliceret og meget kostbart at tillade en meget generel omfinansiering. Der ville for så vidt heller ikke være grund til at udstrække ordningen til de nyetablerede husejere, der i det sidste års tid har købt til et pris- og renteniveau, der er tilpasset lavinflationens forventninger.

Det er heller ikke rimeligt at give aflastning til folk, der nok har store prioritetsbyrder, men som får »betalt« en del af byrden, fordi de tidligere har solgt fast ejendom til høj pris under den daværende højrente og højinflation. Men omvendt vil afgrænsningen af denne gruppe kun kunne ske med meget stor vilkårlighed.

Man må derfor forestille sig, at en væsentlig del af udjævningen af de generationsmæssige skævheder må foregå helt andre steder. F.eks. kan der være tale om initiativer, der helt generelt kan hjælpe på småbørnsfamiliers situation, jf. Socialdemokratiets beslutningsforslag nr. B 33 om reform af taksterne for den offentlige børnepassning.

En omfinansieringsordning kan dog laves med sigte på de få, der har fået de absolut dårligste finansieringsvilkår op gennem 1980'erne og derfor kan blive truet af tvangsauktion.

Bemærkninger til de enkelte punkter

ad 1) Omfinansieringsordning

En mulig model kan f.eks. være adgang til at få nuværende realkreditlån erstattet med indeksslån på følgende vilkår: