



Digitaliseret af / Digitised by

DET KONGELIGE BIBLIOTEK  
THE ROYAL LIBRARY

København / Copenhagen

**Titel:** Debatoplæg : landsmødet 1973 : Debatoplæg 1

**Ophav:**

**Ressourcetype:**

**Ressourcetype:**

**Oprindelsesdato:** 1973

**Emne:**Partiprogram, partiprogrammer, program

**Opstilling:** DA-småtryk. Politik 4

**Relateret:**

**Relateret:**

**Copyright:** Billedet er muligvis beskyttet af loven om ophavsret

[Debatoplæg : landsmødet 1973 : Debatoplæg 1 3](#)

[Debatoplæg : landsmødet 1973 : Debatoplæg 1 4](#)

[Debatoplæg : landsmødet 1973 : Debatoplæg 1 5](#)

[Debatoplæg : landsmødet 1973 : Debatoplæg 1 6](#)

# Debatoplæg

## Baggrunden for SF's boligpolitiske mål

*Dette debatoplæg er redigeret af det udvalg, som nedsattes på SF's boligpolitiske konference 3/4 marts 1973.*

Det ulyksalige boligforlig fra 1966, der har fastlåst de politiske muligheder for radikale ændringer, udløber i 1974, og det er nu, Socialistisk Folkeparti skal fremlægge sit helhedssyn på boligpolitikken og søge gennemføre en løsning, der tjener den brede arbejdende befolknings interesser.

Boligforliget har spillet afgørende rolle hovedsagelig fordi det bygger på tilliden til, at et frit boligmarked ved hjælp af markedsmekanismen kan opretholde nybyggeriets omfang, skabe en boligreserve og holde boligprisen nede samtidig med, at alle uretfærdigheder i huslejeforskelle m.v. bliver fjernet.

Heldigvis har politikerne kun haft delvis held til at nærme huslejen i den opførte boligmasse til nybyggeriets leje, og støtten til boligsektoren har nogenlunde udbedret de skader som prisstigningerne har forvoldt.

Et frit boligmarked vil, når inflationen løber hurtigere end faldet i boligernes brugsværdi, havne i en knaphedsbalance, hvor der ikke vil blive bygget flere boliger, end at den sidst opførte kan betale sig fra den første dag. Endelig vil boligudgiftsniveauet i den allerede opførte boligmasse stige til nybyggeriets højde, bortset fra forskelle der svarer til forskelle i brugsværdi. Derfor gælder det om at stå fast og til det sidste afvise indførelsen af et frit boligmarked og i stedet forlange, at staten påtager sig ansvaret for byggeriets omfang, fordeling og finansiering.

### Overordnede målsætninger

#### OM STATENS ROLLE

Befolkningens boligvilkår må sikres af samfundet, således at en god og billig bolig bliver en lovsikret ret ligesom retten til social sikring, lige uddannelse og retten til arbejde.

#### BEMÆRKNINGER:

*Det har desværre meget lidt med socialisme at gøre at indføre ordnede forhold i boligsektoren — men et velfærdssamfund på vores udviklingsstrin har simpelt hen ikke råd til, hverken menneskeligt eller produktivt, at overlade denne fundamentale opgave til det liberale system.*

*Det vil, hvis det lykkes at flytte ansvaret, medføre at befolkningens boligudgifter falder væsentligt, og vil også*

*være til gavn for erhvervsinvesteringer og for landets konkurrenceevne.*

*De lavere reproduktionsomkostninger, der kan forventes for arbejderklassen, er naturligvis en fordel der kræver kamp for at bevares, hvis gevinsten ikke alligevel skal blive erobret af dem, der ejer produktionsmidlerne.*

### 1 Om boligbyggeriets omfang

Staten skal planlægge boligbyggeriets omfang på længere sigt.

#### BEMÆRKNINGER:

*Det er befolkningen selv, der skal vælge, hvor stor en del af deres indtægt de vil bruge til boliger i forhold til andet privat forbrug. Et politisk parti må derfor finde frem til, hvor meget der skal anvendes til boligformål af de disponible indkomster over en længere årrække, og så få dette mål gennemført i folketinget med støtte af befolkningen. Hvor lang tid der går, før det fastsatte mål nås, er selvfølgelig afhængigt af hastigheden, hvormed de disponible indtægter stiger i samfundet.*

*Ud fra utilfredshed med den eksisterende boligsituation, hvor alt for mange familier med børn bor i for små lejligheder, enlige gamle og unge ikke har selvstændig lejlighed, et meget stort antal lejligheder er saneringsmodne eller elendigt udstyrede, og store boligområder som helhed repræsenterer dårlige boligmiljøer, kan man opstille forskellige målsætninger. Vanskelighederne består i, at man har en meget ringe viden om, hvordan familiestrukturen og dermed den ønskelige husstandsfordeling er og vil udvikle sig i fremtiden. Derfor må udviklingen følges nøje og medføre en løbende justering af planlægningen.*

Målet må mindst være en behovsdækning således:

- at der pr. husstand på 2 eller flere er 1 rum pr. person plus 1 fællesrum,
- at enlige over 18 år for flertallet vedkommende har egen bolig.

Et minimum må være de ofte nævnte 55.000 boliger i gennemsnit pr. år i perioden fra 1970-1985, svarende til i alt 800.000 nye boliger.

Godt en tredjedel af de nuværende boliger er opført for 1930 og vil i 1985

være mere end 55 år gamle. Der regnes med, at antallet af nedlagte boliger må blive af størrelsesordenen 250.000.

Dette svarer, med nogen usikkerhed, til, at alle familier og 80% af alle enlige har egen bolig i 1985.

Omregner man antallet af boliger i antal etagemeter, medfører det, at der i 15 års perioden i alt bygges 93 mill. m<sup>2</sup> svarende til den nuværende fordeling på boligstørrelse.

#### BEMÆRKNINGER:

*En landsplan for boligbyggeriet skal omsettes til et byggeprogram, der tager hensyn til boligbehovet i landets forskellige regioner og byområder.*

*Der skal tages hensyn til den lokale boligmangel, og boligtildelingerne skal bruges som et styringsmiddel til at opnå den planlagte erhvervs- og befolkningsplacering. Da der både skal økonomiseres med de investeringer, der er besluttet at bruge til boligbyggeri, og samtidig tages hensyn til boligernes og boligområdenes kvalitet, må der vælges et kompromis, der går på boligform og boligområde-goder.*

*Den stærke opdeling i parcelhusområder, tætte og lave boligområder (kædehuse, gårdhuse m.m.) og etageboligområder, må nedbrydes og bebyggelsesformerne blandes, så de kan benytte de samme offentlige institutioner og service-tilbud. Parcelhusbyggeriet skal, uanset om det er ejet eller lejet, begrænses, fordi det er den allerdyreste boligform med hensyn til både byggeomdning-udgifter og boliginvesteringer. Tæt lavt byggeri skal fremmes, fordi det er lige så billigt (om ikke billigere) som normalt etagebyggeri mht arealbehov, byggeomdning og byggepris pr. kum., og samtidig dette overlegent mht muligheder for udvidelser og forbedringer, der kan sikre en fremtidig kvalitet, selv om boligerne fra start er lige så små som normalt i etagebyggeriet (80-90 kum.).*

*En målsætning for de forskellige boligformers andele af nybyggeriet må således fastlægges ud fra ressourceforbrug pr. kum. og kvalitetsmæssige betragtninger, der i overvejende grad tager hensyn til mulighederne for at skabe et fællesskab i boligområderne.*

*Samfundet kan dog ikke indføre et fast byggeprogram, og nedsætte udgifterne i boligbyggeriet, uden at det vil*

skabe kø-problemer. Men disse problemer er udtryk for noget godt — nemlig at befolkningen har råd til at tilfredsstille deres boligønsker. På et frit boligmarked forsvinder boligefterpørgslen kun, fordi befolkningen ikke har råd.

## 2 Om billigørelse af lejen i byggeriet

Finansieringen af boligbyggeriet skal så hurtigt som muligt overlades til staten. Bevillinger til investeringer i boligbyggeriet gives på de årlige finanslove. Størrelsen afgøres ud fra samlede overvejelser af, hvilken prioritet de enkelte investeringer skal have, dvs. som et led i en kapitalstyring, og pengene stilles til rådighed for boligsektoren som indeksregulerede lån.

### BEMÆRKNINGER:

I den nuværende situation skaffes penge fra et kapitalmarked ved udstedelse af obligationer, og en statsfinansiering vil betyde en principiel afskaffelse af markedsmekanismen. Finansiering af boligsektoren kan skaffes gennem det offentlige opsparingsoverskud, der i dag optræder delvis som statens hæsoverskud, som kommunernes opsparing, som kreditgivning til skatterestanter, som direkte långivning til erhvervslivet og som afskrivninger hos stat og kommuner, ved at bankernes investeringsmuligheder nedsættes ved lov, hvorved en tilsvarende del af opsparingsoverskuddet kan frigøres til boligforbrug.

Lejefastsættelsen er principielt løst ved at investeringerne og er et politisk anliggende. Statens indtægter fra leje optræder herved helt på linje med indtægter fra skatter og afgifter, og der kan i det lange løb være tale om såvel tilskud til som afgift fra boligsektoren, afhængigt af, om lejerne er større eller mindre end investeringerne i det pågældende år.

Om man vil halde lejebetalingerne rente og afdrag er for så vidt underordnet.

Huslejen i nybyggeriet vil falde væsentligt ved statens overtagelse af boligfinansieringen — dels som følge af prioriteringstab og profittens bortfald og dels ved, at boligmassen som helhed afviger fra den normale afskrivnings- og forrentningstakt. Det betyder, at huslejen i starten kun bør være 50% af det den er i dag, men at den til gengæld skal stige med inflationen (der for øjeblikket er på ca. 6% om året) og falde svarende til faldet i boligens brugsværdi (ca. 1% om året). Regnestykket skal ikke gå op for den enkelte bolig, men udlignes for hele boligmassen over en fælles statslig investeringsfond.

En afgørende forskel fra den nuværende finansieringsform ligger i, at det er en FÆLLES SOLIDARISK LØSNING, der stiller alle lige, så boligudgiften ikke baseres på et lotteri, hvor inflationen og renten på belønningstidspunktet hviler tungt på nogle byggerier og let på andre.

Byggeomkostningerne skal søges formindsket ved, at staten sikrer en jævn boligproduktion.

Byggematerialeindustriens monopolstilling skal brydes ved nationaliseringer.

Offentlige og kooperative byggeforetagender skal kunne få kapital, så de kan påføre den private kapital en effektiv konkurrence.

Der skal stilles kapital til rådighed for kommunernes jordkøb, så grundpriserne kan holdes nede.

### BEMÆRKNINGER:

Byggeriet må ikke bruges som kortsigtet konjunkturregulator. Staten skal bruge sin langsigtede målsætning og styre nødvendig kapital hen til formålet.

En jævn, høj kvalitetsproduktion til det hjemlige boligmarked er et sikkerhedsnet under en eksporterende byggeindustri, ligesom det modsat kun er en konkurrencedygtig dansk eksportindustri, der kan garantere lave byggeomkostninger for de danske boligtagere.

## 3 Om ligestilling af ejere og lejere og omfordeling af indkomster

Boligstøtte, der finansieres over skatterne — herunder også boligstøtte der består i skattnedslag — er omfordeling af indkomsterne mellem beboere i ældre og nyt og i lejet og ejet byggeri.

Hvis denne omfordeling skete på rimelig måde, ville der ikke være noget at udsætte på den. Det kan ikke være et politisk mål i sig selv at afskaffe boligstøtten.

Men boligstøtten er urimelig og forvrider valget af boligform og ejendomsforhold, som nedenstående tal viser.

Boligstøtte - omfordeling i året 1972/73

	Privatejede enfamilie- boliger	Almennytt. og priv. ejet udl. boliger	Samlet støtte
Moms- tilskud	550	225-250	775-800
Skatte- nedslag	2700	-	2700
Rentesikr.	-	350-400	350-400
Boligsikr.	-	700	700
TOTAL	32-3300	12-1300	45-4600

EJER OG LEJER MÅ SKATTEMÆSSIG LIGESTILLES. Tempoet i en ligestillingsproces kan drøftes. Men endemålet må der ikke være tvivl om, når processen påbegyndes.

Den privatejede bolig må ikke længere kunne beskattes. Det vil sige, at der ikke skal være noget, der hedder lejeværdi af egen bolig. Til gengæld heller ikke nogen udgiftsposter, som fradrag af betalte renter, vedligeholdelse og ejendomsskatter, på skatteopgørelsen.

### BEMÆRKNINGER:

De uheldigste virkninger af den nugældende skatte- og støttepolitik er:

1. at det privatejede parcelhus giver sin ejer en række økonomiske fordele, som er større, jo højere indtægten er — altså en udpræget asocial virkning.

2. at retten til at trække renter fra for ejere og muligheden for at belåne og indkassere de samfundsskabte værdistigninger i jord og ejendomme, ud over at være en social uretfærdighed, er den vigtigste inflationskilde i samfundet.

Lejeværdisystemet skaber underskud for nyomsatte ejendomme.

Kun den derved ydede statsstøtte gør det muligt at opretholde et marked med de nuværende priser for ejerboliger, der herved holdes på et langt højere niveau, end markedsomkostningerne betinger. Stigningerne smitter af på jord- og byggepriser. Rationalisering og industrialisering hæmmes.

Disse problemer forestår vi løst ved en afvikling af ejendomsregnskabet over et passende åremål. Reformen indebærer, at private renter ikke kan trækkes fra. Derved modarbejdes renteninflationen. De sandsynlige virkninger vil blive

1. fald i handelspriser for ejerboliger,
2. fald i samtlige byggeomkostninger og jordpriser.

Tilbage af beskattningen skal kun være grundværdiskatterne til kommuner og amter og formuebeskattningen af opsparingen i jord og bolig. Disse skatter skal udskrives med lige stor vægt overalt i landet. Det skal være muligt at lade skatten overføre som en offentlig prioritet, der forfalder ved død eller salg, hvis der er god pantsikkerhed i ejendommen.

"Spekulationsmomentet" fra ejerboligerne (skattefri formuestigninger, belåningsgrundlag) skal fjernes.

Omrioriteringer af allerede opførte private boliger må kun tjene til at frigøre ejerens opsparing og investering. Dette vil straks medføre store vanskeligheder for ejere med private lån, der forfalder, inden de er fuldt afdraget, og disse skal selvfølgelig have lånemuligheder til den absolut nødvendige omprioritering.

SF foreslår derfor et tinglysningsloft og forbud mod belåning i ejerboliger til andet end om- og tilbygning samt finansiering og ejerskifte.

### BEMÆRKNINGER:

At eje en udlejningsejendom betyder, at man kan få sine penge rimeligt forrentet. Det betyder ikke, at stigninger i værdierne (fx som følge af at ejendommen bliver bedre vedligeholdt eller får fornyelser pga demokratisk vedtagne husleje-forhøjelser) kan genbelånes.

Stigninger i ejendomsværdierne kan i dag gøres likvide ved belåning. Derved muliggøres for store befolkningsgrupper et forbrug ud over årets indkomst. Tilbagebetalingerne er mindre end låneoptagelsen.

Begrænsninger i lånemulighederne vil medføre et fald i ejendomsværdien for ejerboliger.

Der skal indføres **FINANSIERINGSMÆSSIG LIGESTILLING** af øjet og lejet byggeri og en nedsettelse af ejerboligernes pris og den til erhvervelsen nødvendige udbetaling.

Familier og andre bygherrer, der i fremtiden vil lade opføre eller købe egen bolig, skal have adgang til samme generelle statsstøtte og boligsikring, hvis de vil underkaste sig samme vilkår som det almennyttige boligbyggeri mht boligstørelse, byggepris og kvaliteter både i den private bolig og i det nødvendige samarbejde om boligområdets fællesanlæg. Jo mere der afviges fra kravene, des hurtigere skal støtte- og lånemulighederne bortfalde.

Boligproducenter, der bygger med salg for øje til private, skal underkastes de samme forhåndsgodkendelser, og de skal ikke, som den private bygherre, kunne fravige kravene.

Der skal ikke kunne ydes statslån til sommerhuse.

#### BEMÆRKNINGER:

*Reglerne, som de er i dag, forårsager en langt større obligationsefterspørgsel, end markedsforholdene betinger. Derved fremmes renteinflationen kraftigt.*

*Renteinflationen modarbejdes ved de foreslåede foranstaltninger. Herudover har vi foreslået et offentligt finansieringsystem for alt byggeri, ved indeksregulerede statslån. Det vil medføre, at kapitalgevinsten ved senere salg vil blive reduceret.*

**FORTJENESTE VED SALG** af privat ejendom burde ikke bare beskattes ved at lægges oven i indtægten.

Udgangspunktet må være, at der er tale om en samfundsskabt værdi, der burde konfiskeres 100%.

Salgsprisen skal fratrækkes både købsprisen og ejerens investeringer, og der tillægges dels et rimeligt beløb for pengenes forringelse og for brugsværdifaldet i perioden.

Udlejningsbyggeri skal ikke længere kunne opføres eller ejes af private bygherrer, men kun af staten, kommunerne og almennyttige boligselskaber uden profitmotiv. Overføring til "offentlig" eje af den nuværende privatejede udlejningsmasse kræver en længere overgangsperiode. I denne må der tillades ejerne en normal forrentning af deres investerede kapital. Til gengæld skal de beskattes af deres overskud ved udlejningsforretningen.

Man bør have meget stramme regler om, hvorledes huslejen i privat byggeri kalkuleres. Der må i privat udlejningsbyggeri kun kunne indregnes ydelse for lånet til staten, en vis fortjeneste på egenkapital samt vedligeholdelse og administration. Værdistigninger skal tilfalde boligsektoren, dvs. det offentlige i form af konfiskatoriske skatteregler.

#### BEMÆRKNINGER:

*Den stigning der i dag finder sted i ejerboligernes værdi, gør erhvervelsen tillokkende, fordi der er udsigt til formuegevinst, der er skattefri.*

*Vi har gentagne gange foreslået parcelhuse inddraget under den særlige indkomsskat, der på andre områder er betydeligt skærpet af S og SF.*

*Skærpet beskatning vi medføre et midlertidigt tilbageslag i byggeriet af ejerboliger. Hvor stort, afhænger bl.a. af nye prioriteringsmuligheders nedbringelse af begyndelseslejen.*

#### 4 Om huslejen i den eksisterende boligmasse

Huslejen i den eksisterende boligmasse skal stå i et rimeligt forhold til nybyggeriets husleje til enhver tid, med forskelle i lejen der modsvarer forskelle i brugsværdi og boligmiljø.

#### BEMÆRKNINGER:

*Denne tilpasning må KUN komme igang, hvis staten påtager sig ansvaret for nybyggeriets finansiering og sikrer et langt lavere generelt huslejeniveau.*

*Herved opnås, under socialt betryggende forhold,*

- at lotterispillet om de gamle billige attraktive lejligheder kan ophøre,
- at lejlighedsudnyttelsen bliver bedst mulig, fordi der ikke er nogen unaturlig bremse på flytteønsker,
- at der åbnes mulighed for sanering af de dårligste boliger.

Samtlige huslejestigninger, som ikke er begrundet i stigende driftsomkostninger, skal indgå i regnskabet for den statslige investeringsfond.

Selv om der ikke bør ske egentlige spring opad i huslejen i den eksisterende boligmasse, så er det af afgørende betydning, at huslejeforskellene ikke i fremtiden bliver større end de er i dag mellem gammelt og nyt byggeri. Derfor skal alle huslejer reguleres i takt med inflationen (6% p.a.) og falde med brugsværdifaldet (1% p.a.).

#### BEMÆRKNINGER:

*Det skal selvfølgelig kun gælde den del af boligmassen, der i dag er så billig og attraktiv, at den ligger for lavt i forhold til nybyggeriet med det nye, lave huslejeniveau. En stor del af den gamle boligmasse har så højt et huslejeniveau, at der skal ske en nedsettelse.*

Der skal gives tilskud fra staten i en overgangsperiode til de parcelhusejere, der i tillid til de nugældende fradragmuligheder har anskaffet eget hus indenfor de sidste 10-15 år. Det gøres bedst ved at fastlåse de nuværende underskud (og overskud) og aftrappe disse over en 10-15 års periode som faste nedslag i skatten, og ikke i indkomsten som nu.

Ved ejerskifte skal fradraget følge huset.

#### BEMÆRKNINGER:

*Denne løsning er bedre end en stigning i ejendomsvurderinger og lejeværdi af egen bolig, fordi man herved undgår inflatoriske tendenser og samtidig gør det muligt at budgettere støtten.*

*I samme takt som fradragets bortfald, skal private ejere have de samme støtte- og lånemuligheder som lejerne i almennyttigt byggeri.*

Gamle gode parcelhuse med en fordelagtig belåning, som ikke er blevet handlet og omprioriteret, kan med nogen rimelighed bidrage til fonden, som tak for den fradraget de havde i starten. For at opnå balance med en eventuel forhøjelse af lejen i den gamle masse af udlejningsejendomme skal de nok bidrage med ca. 400 mill. kr. Kan det ikke lade sig gøre, betyder det ikke stort. Det er langt vigtigere, at disse ejendomme, når de handles, bliver så grundigt beskattet af den samfundsskabte værdistigning, at der nærmest er tale om en konfiskation af den egentlige fortjeneste.

Bidrag fra Grundejernes Investeringsfond: I stedet for at stille de 250 mill. kr. til ejernes disposition, bør der ved et nyt forlig vedtages en lov, der overfører disse penge til investeringsfonden. De midler, der efter det gamle forlig skulle bruges til vedligeholdelse, bør fortsat reserveres hertil.

Tilskud til lejere i etagebyggeriet:

Huslejeforskellene i udlejningsbyggeriet er store, og i hvert fald de sidste 10 års byggeri ligger i dag på en langt højere husleje end den, der svarer til SF-forslagets meget lave leje. Den sidste årgang skal fx have huslejen halveret. Det betyder et tilskud i 1971 på ca. 300 mill. kr., som derefter aftrappes i takt med inflationen.

Den socialt betonedede støtte i form af boligsikring var i 1971 ca. 300 mill. kr. og er nu oppe på ca. 700 mill. Den oprettholdes, som det eneste statslige tilskud på længere sigt, på sit nuværende niveau og pristalsreguleres. I fremtiden skal den også kunne gives til ejere af egen bolig, hvis de opfylder de gældende sociale kriterier, og boligen og boligudgiften svarer til niveauet for almennyttigt byggeri.

Aftrapningen i boligsikring i forhold til indtægtsstigninger for den enkelte familie skal ændres, så indtægtsstigninger ikke som nu kan medføre direkte tab ved bortfald af sikringen.

#### BEMÆRKNINGER:

*Den socialt betonedede støtte i form af boligsikring var i 1971 ca. 300 mill. kr. og er nu oppe på ca. 700 mill. Den oprettholdes, som det eneste statslige tilskud på længere sigt, på sit nuværende niveau og pristalsreguleres. I fremtiden skal den også kunne gives til ejere af egen bolig, hvis disse opfylder de gældende sociale kriterier, og boligudgiften og boligen svarer til niveauet for almennyttigt byggeri.*

*Aftrapningen i boligsikring i forhold til indtægtsstigninger for den enkelte familie skal ændres, så indtægtsstigninger ikke som nu kan medføre direkte tab ved sikringens bortfald.*

Bidrag fra det ældre udlejningsbyggeri: Det er meget småt, hvad der tilbage at hente i denne sektor, fordi den allerede er blevet brandskattet ved tidligere stigninger. De sidste 25% stigninger ved fraflytning måtte man dog aflevere igen. Som nævnt skal de sidste 10 årgange have lejen nedsat, men der er nogle få gode boliger, der skal have lejen sat op, selv under hensyntagen til deres ringe brugsværdi, for at nå op på ligevægtslejen.

**BEMÆRKNINGER:**

*Modstanden i lejerhredse mod denne eventuelle stigning er stor. I at drejer det sig imidlertid kun om ca. 500 mill. kr. i starten fra hele den gamle masse. Efterhånden stiger så bidragene fra hele massen, i takt med inflationen, men selvfølgelig med fradrag for faldet i brugsværdien. — Overfor dem, der straks burde stige i husleje, kan der være sociale grunde til at fore lempeligt frem. Det kunne fx være i form af et personligt fradrag i skatten, modsvarende deres stigning og så aftrappet over fx 4-5 år.*

**5 Om ensartet lejelovgivning i alle kommuner**

En lov skal sikre, at alle lejere overalt i landet bliver fuldt beskyttet mod opsigelser.

Lejere i både almenlyst og privat udlejningsbyggeri skal have fri bytteret, hvis de ellers opfylder de alment gældende godkendelsesbetingelser.

Anvisningsretten til udlejningsboliger flyttes helt og holdent over til kommunerne fra de nuværende udlejere, og den skal omfatte alt byggeri og administreres af kommunerne efter fælles retningslinjer, der tager hensyn til de svageste stillede behov i første omgang, ventetid i boligkøen, m.m.

Boligretten afskaffes og erstattes af bolignavn og boligankenævns, hvori lejere og udlejere er ligeligt repræsenteret.

Boligankenævnet skal være eneste ap-pelmulighed.

**6 Om beboerdemokrati**

Beboerdemokrati er et centralt led i SF's boligpolitik.

Boligtagerne skal ikke som i dag nøjes med ingensomhelst indflydelse i den private udlejningssektor og en for lille indflydelse i det almenlystige byggeri. Beboerne må have den endelige afgørelse ved fastlæggelsen af driftsbudgetter til vedligeholdelse og moderniseringer og til egentlige udvidelser, der kræver lejerforhøjelser.

Dispositionsretten for lejere mht ændringer inden for deres egen boligs fire vægge skal udvides, så den kommer på højde med den private ejers muligheder. De dermed forbundne administrative, investeringsmæssige og kvalitetsmæssige problemer skal løses efter fælles retningslinjer.

Ved fastlæggelsen af bygningsændringer, nedrivninger, saneringsplaner, dispositionsplaner og byplaner skal de offentlige myndigheder forpligtes til at inddra-

ge borgerne i beslutningerne, bl.a. ved at give en tidlig, forståelig og personlig rettet information. Lovgivningen skal sikre både klage- og ankeadgang, ligesom lovgivningen skal udvides til at omfatte hensyn til borgernes sociale og økonomiske forhold.

**7 Om boligsektorens muligheder for at hvile i sig selv uden statsstøtte**

Det er en politisk beslutning, der skal afgøre, om boligsektoren skal have tilskud fra det offentlige for at holde lejeniveauet nede, eller om der modsat skal trækkes ressourcer fra denne sektor over til andre investeringsformål.

Det må ikke være et mål i sig selv, at boligsektoren skal klare sig uden offentlige tilskud.

Det er derimod vigtigt at finde ud af, hvor huslejeniveauet skulle ligge, hvis der hverken var tale om tilskud til eller bidrag fra boligsektoren på langt sigt. Kun hvis dette niveau beregnes, kan der føres en saglig diskussion om nødvendigheden af offentlige tilskud på kort og langt sigt.

Beregningen af dette ligevægtsniveau hviler på følgende målsætninger:

— Hele boligsektorens økonomi hviler på langt sigt i sig selv, så den så hurtigt som muligt kan klare sig uden økonomisk støtte udefra.

— Der gives offentlige tilskud i starten, indtil balance er opnået mellem indtægter og udgifter.

— Huslejen i nybyggeriet nedsættes ved, at der inden for boligmassen som helhed sker en omfordeling af den normale forrentnings- og afskrivningsbyrde. Det betyder, at huslejen i nybyggeriet er langt lavere end i dag, men at den til gengæld skal stige med inflationen (der for øjeblikket er på ca. 6% om året) og falde svarende til faldet i boligens brugsværdi (ca. 1% om året).

— Regnestykket skal ikke gå op for den enkelte bolig, men udlignes for hele boligmassen over en fælles

"Boligtagerens Investeringsfond" der fra starten omfatter alt privat og almenlystigt nybyggeri. Ordningen tillader både en finansiering med normale annuitetslån — hvor inflationssikringen for långiverne ligger i den høje rente — med såkaldte indeksregulerede lån — hvor udgangspunktet er parilån med en lav grundrente (4-5%) og en regulering af restgælden i takt med inflationen — og endelig med boligsektorens egen opsparing, som kan være helt uden renter.

— Den gamle boligmasse får sin husleje tilpasset det nye, langt lavere huslejeniveau i nybyggeriet, med al mulig hensyntagen til forskelle i brugsværdi. De ekstra udgifter eller indtægter fra denne sektor skal indgå i regnskabet for den fælles investeringsfond. På udgiftssiden tages der hensyn til stigningstakten i nybyggeriet, som er det praktiske udtryk for, hvor hurtigt samfundet vil opfylde

sin boligmålsætning. En stigningstakt på 2% pr. år, målt i faste kroner, svarer nogenlunde til den foran omtalte skitserede målsætning, med 800.000 nye boliger i løbet af perioden 1970 - 1985.

— Der indgår 1% af opførelsesprisen pr. år til administration og vedligeholdelse af den opførte boligmasse.

Beregningerne forudsætter, at der:

— ikke regnes med at være gennemført effektive indgreb overfor jordspekulationen,

— ikke regnes med nogen rationaliseringsgevinst i produktionen, som kommer forbrugere til gode,

— fortsat regnes med forrentning og afskrivning på sædvanlig vis af den kapital, der allerede er eller bliver investeret i byggeriet fra det private kapitalmarked.

Der er selvfølgelig al mulig grund til at søge disse forudsætninger ændret; de er blot holdt uden for disse beregninger.

**OM INDTÆGTER OG UDGIFTER:**

Lejeindtægten fra nybyggeriet:

Den altafgørende indtægt på længere sigt kommer fra det nybyggeri, der sættes i gang efter den nye ordning.

Det første år vil der kun blive indbetalt ca. 300 mill. kr., men det vil hurtigt stige — og det 15. år indbetales der således ca. 15 milliarder kroner.

Tilskud fra det offentlige:

Dette tilskud var i 1971 på ca. 3,1 mia kr., og er nu oppe på ca. 4,5 mia kr. På længere sigt kan det nedskrives (efter ca. 15 år), men ikke i starten, hvor der er underskud. At opretholde tilskudet fra det offentlige er således en nødvendighed, og på længere sigt et rimeligt udtryk for en favorisering af boligbruget frem for andet forbrug.

Dækningsudgifter ved indkøring:

Indtægterne kan ikke i starten dække udgifterne, hvorfor det bliver nødvendigt for investeringsfonden at låne i starten.

Renter og afdrag vil hobe sig op, indtil de kan afdrages, når der begynder at komme overskud.

Lånevilkårene:

Finansieringen sker på længere sigt udelukkende med indeksregulerede tilbagebetalinger og er derfor uafhængig af kapitalmarkedets svingninger i renteforhold m.m., men der er ikke stor forskel på resultatet, om der udelukkende regnes med selvfinansiering eller med lån udefra, hvis effektive rente ligger på omkring 10%.

I grove træk kan man sige, at selvfinansiering er en fordel, hvis den effektive markedsrente er større end summen af inflationen og stigningstakten.

I nedenstående tabel vises, hvorledes den årlige boligudgift vil blive i forhold til opførelsesprisen under en række forskellige betingelser:

(fortsættes i sektion 2)

For oplysninger om ophavsret og brugerrettigheder, se venligst [www.kb.dk](http://www.kb.dk)

For information on copyright and user rights, please consult [www.kb.dk](http://www.kb.dk)