

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter.

(Forhåndslån, midlertidig udvidet adgang til realkreditbelåning m. v.).

Fremsat den 3. april 1975 af *boligministeren*.

§ 1.

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbe-
kendtgørelse nr. 386 af 15. juni 1973, foreta-
ges følgende ændringer:

1. I § 11 indsættes som stk. 2:

Stk. 2. I ejendomme, der agtes bebygget, kan lån ydes på grundlag af pantets forventede værdi, såfremt der stilles behørig bankgaranti eller anden lige så betryggende sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.

2. I § 13, stk. 1, nr. 8, indsættes i 1. pkt. efter „helårsbeboelse“: „og ejerlejligheder til helårsbeboelse“.

3. Efter § 17, men før den følgende overskrift, indsættes:

„§ 17 a. Ved belåning af ejendomme, hvor der påbegyndes byggearbejder i tiden fra 1. april 1975 til udgangen af marts 1976, ændres de foranstående bestemmelser om långivningen på følgende punkter:

1) Procentsatserne i § 10, stk. 4, 2. pkt., på 15 pct. og 75 pct. ændres til henholdsvis 10 pct. og 100 pct.

2) Procentsatsen i § 13, stk. 1, nr. 8, på 15 pct. ændres til 10 pct.

3) Reglen i § 10, stk. 4, som ændret ved nr. 1), og reglen i § 14, stk. 1, nr. 3, gælder også for parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse.

4) Amortisationstiden på 20 år i § 14, stk. 1, nr. 2, ændres til 30 år.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 kan kun ydes, såfremt låntageren godtgør, at byggearbejdet er påbegyndt som nævnt i stk. 1 og er videreført uden afbrydelse på normal måde. Ved opførelse af bebyggelse betragtes arbejdet som påbegyndt, når arbejdet med fundamenteringen er iværksat. Inden udløbet af marts 1976 skal låntageren anmelde byggearbejdets påbegyndelse til det realkreditinstitut, hvori lånet ydes.

Stk. 3. Er betingelserne i stk. 1 og 2 opfyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af marts 1977, dog udgangen af 1977 for byggearbejder, hvis værdi overstiger 1 mill. kr.“

§ 2.

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Lovforslaget indeholder 2 elementer: *dels* forslag om indførelse af en såkaldt frivillig forhåndslåneordning, *dels* forslag om at gennemføre en midlertidig udvidet adgang til optagelse af lån i realkreditinstitutterne til finansiering af visse byggearbejder.

Første led i forslaget om indførelse af en frivillig forhåndslåneordning skal ses på baggrund af den „Redegørelse vedrørende nogle reformforslag inden for realkreditområdet“, der den 4. december 1974 blev afgivet af en arbejdsgruppe under boligministeriet. Arbejdsgruppen redegør heri for de fordele og ulemper, der vil være forbundet med gennemførelsen af en række forskellige reformforslag inden for realkreditområdet, som har været fremdraget fra forskelligt hold i den offentlige debat — navnlig set i lyset af den økonomiske udvikling, der har kendetegnet de senere år. I redegørelsen peges der bl. a. på muligheden af at indføre en forhåndslåneordning, som kan etableres enten som en frivillig eller som en tvungen ordning, og man søger i redegørelsen at vurdere de fordele og ulemper, der er knyttet til disse 2 forskellige systemer.

Regeringen har tidligere i forbindelse med l. behandling af det radikale venstres forslag til folketingsbeslutning om ændring af lov om realkreditinstitutter (Folketingstidende 1974/75 sp. 791) redegjort for sine principielle synspunkter vedrørende mulighederne for gennem ændringer af realkreditloven at sikre en bedre tilpasning af realkreditsystemet til den samfundsøkonomiske udvikling. Regeringen er — set i et længere perspektiv — tilhænger af en omlægning af realkreditsystemets funktion gående ud på, at finansieringen altid skal ske forud for byggeriets start, men finder, at indførelsen af en obligatorisk forhåndslåneordning under de nuværende renteforventninger må afvises ud fra beskæftigelsesmæssige grunde.

Af hensyn til de bygherrer, der måtte ønske at fjerne det usikkerhedsmoment, der er knyttet til den gældende ordning, hvor de endelige finansieringsvilkår er helt ukendte på kalkulationstidspunktet, foreslås det, at der indføres en adgang til, at lån kan optages forud for byggeriets start. Låntager kan herefter benytte sig af forhåndslåneordningen, hvis han ønsker at fjerne det usikkerhedsmoment, der ligger i et eventuelt efterfølgende kursfald, eller han kan lade være, hvis han i stedet ønsker at be-

vare muligheden for den lettelse i finansieringsforpligtelserne, der kan opstå ved en efterfølgende kursstigning i byggeperioden.

Andet led i forslaget skal ses i lyset af den øjeblikkelige beskæftigelsessituation og udviklingen inden for byggesektoren. Forslaget tager navnlig sigte på at søge gennemført sådanne midlertidige lempelser i realkreditlovens lånevilkår, som skønnes egnede til at øge interessen for hurtig igangsætning af byggearbejder, dels forbedringsarbejder i den eksisterende boligmasse, dels nyopførelse af helårsboliger inden for den private byggesektor, hvor faldet i påbegyndt byggeri i særlig grad har gjort sig gældende.

Ifølge lovforslaget omfatter lempelserne alene byggearbejder, der iværksættes i perioden 1. april 1975-31. marts 1976.

For så vidt angår *eksisterende ejendomme*, retter den foreslåede udvidede belåningsadgang sig mod sådanne forbedrings-, om- og tilbygningsarbejder, som udføres på ejendomme til helårsbeboelse, hvad enten dette drejer sig om udlejningsejendomme, parcel- og rækkehuse eller ejerlejligheder. De foreslåede lempelser muliggør, at forbedringer m. v., der påbegyndes i ovennævnte periode, vil kunne belånes op til en lånegrænse på 100 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen skønnes at have tilført ejendommen. Samtidig foreslås kravet til værdiforøgelsen som vilkår for opnåelse af den gunstigere belåning nedsat fra 15 pct. til 10 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse. Det er dog en forudsætning for den foreslåede belåning med 100 pct. af værdiforøgelsen, at den samlede lånegrænse for ejendommen som helhed ikke herved kommer til at overstige 75 pct.

I forbindelse med, at der ved lovforslaget åbnes adgang til særlig realkredit til forbedringer af parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder, foreslås den maksimale amortisationstid for sådanne lån fastsat til 20 år.

Udover de beskæftigelsesmæssige virkninger for byggeerhvervet vil lovforslagets gennemførelse øge mulighederne for iværksættelse af tiltrængte forbedringer af den utidssvarende del af boligmassen både i henseende til boligmæssig og teknisk kvalitet, herunder større energibesparende isoleringsarbejder.

Fordelingen inden for lovens rammer af lån til

forbedringsarbejder på almindelig og særlig realkredit er ikke til hinder for, at hele lånet ydes som særlig realkredit, hvis dette af det pågældende realkreditinstitut skønnes hensigtsmæssigt ud fra en vurdering af bl. a. lånets størrelse og de økonomiske og administrative konsekvenser, der vil være forbundet med en opdeling af långivningen.

Endvidere forudsættes det, at realkreditinstitutterne ved låneudmålingen reducerer lånetilbuddet med et beløb, der svarer til det kontante tilskud, bygherren i medfør af anden lovgivning eventuelt måtte modtage som direkte støtte fra det offentlige til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger m. v.

For *nybyggeriets* vedkommende åbner lovforslaget adgang til inden for ovennævnte periode at forlænge amortisationstiden med 10 år for lån i særlig realkredit til parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse. Forslaget indebærer på dette punkt en reduktion af de samlede årlige ydelser for sådanne boliger.

Den stigning i obligationsmængden, som lovforslaget vil medføre og fordelingen af lånene i henhold til de midlertidige bestemmelser inden for den periode på ca. 2 år, hvor berigtigelse af långivningen skal ske, kan ikke på forhånd skønnes med rimelig sikkerhed. Forøgelsen af obligationsmængden vil ske i takt med den ændring af aktiviteten, som de foreslåede udvidelser af lånemulighederne vil medføre. Vurderet på baggrund af det betydelige fald i antallet af påbegyndte byggerier, der har måttet konstateres inden for det sidste år og den deraf følgende forventede nedgang i obligationsudstedelsen, skønnes den foreslåede lempelse i låneadgangen imidlertid ikke at ville medføre vanskeligheder på obligationsmarkedet.

Lovforslaget indebærer ikke udgifter for det offentlige eller ændringer i omfanget af den statslige eller kommunale administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2.

Forslaget tilsigter at lette finansieringen af rimelige forbedringsarbejder også i ejerlejligheder til helårsbeboelse.

Til nr. 3.

Som anført i de almindelige bemærkninger tager forslaget sigte på en midlertidig udvidet adgang til at opnå realkreditbelåning med henblik på at øge byggeaktiviteten og stimulere beskæftigelsen i en periode på 1-2 år.

Ifølge lovforslagets stk. 2 er det en betingelse for, at lån kan ydes efter de lempeligere regler, at låntageren selv godtgør, at byggearbejdet er lovlig påbegyndt i tiden fra 1. april 1975 til udgangen af marts 1976 og er videreført kontinuerligt på normal måde. Arbejdets iværksættelse skal inden periodens udløb anmeldes til det realkreditinstitut, hvor lån ønskes optaget. Ved nybyggeri betragtes arbejdet som påbegyndt, når arbejdet med fundamenteringen er iværksat. Ved andre byggearbejder er det afgørende, at arbejdet rent faktisk er iværksat i den nævnte periode, og at dette dokumenteres over for realkreditinstituttet, f. eks. ved en erklæring fra realkreditinstituttets vurderingsmand, såfremt han har besigtiget ejendommen inden periodens udløb.

For at opnå den tilsigtede beskæftigelsesfremmende virkning af de midlertidige bestemmelser, må det sikres, at byggearbejderne afsluttes inden for en rimelig tid. Det foreslås derfor, at lån, der ydes i henhold til de midlertidige bestemmelser, skal være udbetalt inden udgangen af marts 1977, medmindre der er tale om større byggearbejder, for hvilke den tilsvarende frist foreslås fastsat til udgangen af 1977.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov.

Gældende formulering.

§ 10. — — —

Stk. 4. Lån til om- og tilbygning af udlejningsejendomme til helårsbeboelse med henblik på at forøge antallet af lejligheder og boligarealet samt moderniseringer af sådanne ejendomme kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringernes gennemførelse, og lånet kan højst udgøre 75 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen har tilført ejendommen.

§ 11. Lånegrænsen beregnes i forhold til en af instituttet foretagen eller godkendt vurdering af pantets værdi. Lånet udmåles under hensyntagen til lånets rentefod, amortisationstid og øvrige vilkår samt karakteren af foranstående lån og andre be hæftelser. Nærmere regler om låneudmåling og vurdering fastsættes af boligministeren.

§ 13. Inden for de i § 10, stk. 1, 1. punktum, nævnte lånegrænser kan amortisationstiden for lån højst andrage:

- 1) 40 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner som nævnt i § 10, stk. 3.
- 2) 30 år for lån til skoler i udviklingskommuner m. v., jfr. § 9, stk. 2, sidste punktum.
- 3) 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.
- 5) 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller, ejendomme til industri, håndværk og fiskeri.

Lovforslaget.

1. I § 11 indsættes som stk. 2:

Stk. 2. I ejendomme, der agtes bebygget, kan lån ydes på grundlag af pantets forventede værdi, såfremt der stilles behørig bankgaranti eller anden lige så betryggende sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.

2. I § 13, stk. 1, nr. 8, indsættes i 1. pkt. efter „helårsbeboelse“: „og ejerlejligheder til helårsbeboelse“.

Gældende formulering.

- 6) 20 år for lån til forbedring af udlejnings-
ejendomme til helårsbeboelse som
angivet i § 10, stk. 4.
- 7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter
af parcel- og rækkehuse til helårs-
beboelse og ejerlejligheder til hel-
årsbeboelse.
- 8) 20 år for lån til forbedring af parcel- og
rækkehuse til helårsbeboelse. Vær-
dien af forbedringerne skal udgøre
mindst 15 pct. af bygningsværdien
inden forbedringens gennemførelse.
- 9) 10 år for lån til andre formål, herunder
ejendomme til midlertidig beboelse
(sommerhuse).

§ 14. I det omfang lån ikke har sikkerhed
inden for en lånegrænse på 40 pct., jfr. reg-
lerne i § 10, stk. 2-5, kan amortisationstiden
højst andrage:

- 1) 30 år for lån til opførelse af udlejningse-
jendomme til helårsbeboelse samt
kollegier, plejehjem, daginstitutioner
og andre sociale og kulturelle
institutioner som nævnt i § 10, stk.
3.
- 2) 20 år for lån til opførelse af parcel- og
rækkehuse til helårsbeboelse og
ejerlejligheder til helårsbeboelse til
brug for ejeren eller med salg for
øje.
- 3) 20 år for lån til forbedring af udlejnings-
ejendomme til helårsbeboelse som
angivet i § 10, stk. 4.
- 4) 15 år for lån til opførelse af kontor- og
forretningsejendomme, hoteller
samt ejendomme til industri og
håndværk.

Lovforslaget.

3. Efter § 17, men før den følgende over-
skrift, indsættes:

„§ 17 a. Ved belåning af ejendomme,
hvor der påbegyndes byggearbejder i tiden
fra 1. april 1975 til udgangen af marts 1976,
ændres de foranstående bestemmelser om
långivningen på følgende punkter:

- 1) Procentsatserne i § 10, stk. 4, 2. pkt., på
15 pct. og 75 pct. ændres til henholdsvis
10 pct. og 100 pct.
- 2) Procentsatsen i § 13, stk. 1, nr. 8, på 15
pct. ændres til 10 pct.

*Gældende formulering.**Lovforslaget.*

- 3) Reglen i § 10, stk. 4, som ændret ved nr. 1), og reglen i § 14, stk. 1, nr. 3, gælder også for parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse.
- 4) Amortisationstiden på 20 år i § 14, stk. 1, nr. 2, ændres til 30 år.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 kan kun ydes, såfremt låntageren godtgør, at byggearbejdet er påbegyndt som nævnt i stk. 1 og er videreført uden afbrydelse på normal måde. Ved opførelse af bebyggelse betragtes arbejdet som påbegyndt, når arbejdet med fundamenteringen er iværksat. Inden udløbet af marts 1976 skal låntageren anmelde byggearbejdets påbegyndelse til det realkreditinstitut, hvori lånet ydes.

Stk. 3. Er betingelserne i stk. 1 og 2 opfyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af marts 1977, dog udgangen af 1977 for byggearbejder, hvis værdi overstiger 1 mill. kr.

Bilag 2.**Folketingsforhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter.**

Om folketingets behandling af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter som senest ændret ved lov nr. 275 af 23. maj 1973 henvises til:

Folketingsåret 1969-70: 4237, 4967, 6615, 7241, A 3269, B 2279, C 757.

Folketingsåret 1970-71: 4804, 5114, 6254, 6331, A 3303, B 1599, C 795.

Folketingsåret 1971-72: 3333, 4655, 6232, 6508, A 2897, B 1855, C 525.

Folketingsåret 1972-73: 2077, 2704, 5865, 5950, A 2673, B 1401, C 1319.

Folketingsåret 1974-75: 74, 800, 1415, 1913. 2. samling 53, 61, 64, 385, 791, A 333, 429.