

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter.

(Belåning af institutionsbyggeri m. v.).

Fremsat den 13. januar 1976 af *boligministeren*.

§ 1.

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 385 af 23. juli 1975, som ændret ved lov nr. 453 af 17. september 1975, foretages følgende ændringer:

1. § 9, stk. 2, 1. pkt., affattes således:
„I ejendomme, der tilhører staten eller kommuner, kan lån kun ydes, når ejendommen anvendes til helårsbeboelse eller til el-gas-, varme- eller vandværker“.
2. § 10, stk. 3, affattes således:
„Stk. 3. Lån til opførelse af ejendomme, der anvendes til sociale eller kulturelle for-

mål, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Boligministeren fastsætter nærmere regler til afgrænsning af, i hvilke ejendomme der kan ydes lån efter 1. pkt.“

§ 2.

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 1976.

Stk. 2. Lovens § 10, stk. 3, som affattet før ændringen ved § 1, nr. 2, bevarer sin gyldighed for så vidt angår byggeri, hvortil der er givet tilsagn om garanti for lån inden udgangen af marts måned 1976.

Stk. 3. Tilsagn givet i medfør af § 29, stk. 5 bevarer deres gyldighed.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

I det den 28. november 1975 fremsatte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri (Boliger for unge under uddannelse. Boliger for ældre. Sociale institutioner m. v.) foreslås bl. a. gennemført en ændring af finansierings- og støttebestemmelserne for sociale og kulturelle institutioner m.v., hvorved dette byggeris hidtidige behov for finansieringsmulighed i realkreditinstitutterne udover de normale maksimale lånegrænser bortfalder.

Forslaget er en konsekvens heraf.

Om de finansielle og administrative virkninger af den ved dette lovforslag forudsatte omlægning af den offentlige støtte til institutionsbyggeri m. v. henvises til bemærkningerne i det ovennævnte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri.

De foreslåede ændringer i lov om realkreditinstitutter vil ikke i sig selv indebære udgifter for staten

Boligmin. j. nr. 710-575.

eller kommunerne, men en del af de lån, der efter de hidtidige regler har kunnet optages til finansiering af ejendomme med sociale eller kulturelle formål, må fremtidig sikres af kommunerne. Der henvises herom nærmere til bemærkningerne til forslaget til lov om boligbyggeri pkt. 23.

Administrativt indebærer ændringerne en forenkling.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Ifølge lovens § 9, stk. 2, kan ejendomme, der tilhører staten, kommuner eller institutioner med særlig statslig eller kommunal indflydelse, i princippet ikke belånes med realkredit. Loven undtager dog en række ejendomme fra belåningsforbudet og giver desuden boligministeren adgang til i øvrigt at bestemme, at ejendomme, der anvendes til nærmere

afgrænsede almennyttige formål, kan undtages. I henhold til denne bemyndigelse er det i § 1 i bekendtgørelse nr. 29 af 26. januar 1971 om realkreditlån i visse ejendomme med almennyttige formål bestemt, hvilke ejendomme der kan belånes, uanset at de har en særlig tilknytning til stat eller kommune.

Som undtagelser fra belåningsforbuddet er i loven direkte nævnt bl. a. plejehjem og daginstitutioner for børn og unge, hvortil der ydes tilskud efter lov om børne- og ungdomsforsorg. Ved lov af 19. juni 1974 om social bistand er reglerne om støtte til sådanne institutioner nu samlet i denne lovs kap. XVI, og det foreslås derfor med henblik på en så hensigtsmæssig og enkel ordning som muligt, at disse institutioner ikke mere direkte nævnes i selve realkreditloven, men i stedet som undtagelser fra belåningsforbuddet medtages i boligministerens bekendtgørelse om realkreditlån i visse ejendomme med almennyttige formål.

Til nr. 2.

Ifølge § 10, stk. 2, i lov om realkreditinstitutter kan lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Ifølge lovens § 10, stk. 3, kan lån til opførelse af plejehjem, boliger og hjem for gamle, syge og svage lige samt en række nærmere angivne institutioner ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Som noget særligt inden for realkrediten gælder imidlertid, at denne lånegrænse, når lånet foruden ved panteret tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed, kan forhøjes til 90 pct., hvis bygherren er et selskab eller en selvejende institution og ellers til 80 pct.

Hjemmelen til den således forudsatte garantitilsladelse er indeholdt i lov om boligbyggeri nr. 83 af 19. marts 1975.

Ifølge denne lovs § 73, stk. 4 (tidligere boligbyggerilovens § 45, stk. 4) kan boligministeren fastsætte nærmere retningslinier til afgrænsning af, hvilket institutionsbyggeri der kan opnå finansieringsstøtte i form af offentlig garanti for prioritetslån. Denne bestemmelse, der blev indsat i forbindelse med realkreditreformen i 1970 må — i sammenhæng med realkreditlovens § 9, stk. 2 — ses som led i bestræbelserne for at begrænse navnlig kommunernes og kommunale institutioners adgang til at optage realkreditlån. Formålet var at øge kommunernes selvfinansieringsgrad og samtidig hermed aflaste obligationsmarkedet.

En afgrænsning efter boligbyggerilovens § 73, stk. 4 (tidligere § 45, stk. 4) er sket ved bekendtgørelse

nr. 31 af 26. januar 1971 om garanti for lån til almennyttigt institutionsbyggeri, hvortil knytter sig bekendtgørelse nr. 29 af 26. januar 1971 om realkreditlån i visse ejendomme med almennyttige formål.

Som det nærmere fremgår af bemærkningerne til kap. X til det nu fremsatte forslag til ændring af lov om boligbyggeri, frembyder de gældende regler om offentlig støtte til institutionsbyggeri et broget billede. På denne baggrund og i lys af de almindelige bestræbelser for en mere hensigtsmæssig opgave- og byrdefordeling mellem stat og kommune forekommer det nærliggende at søge gennemført en forenkling af reglerne om offentlig støtte til dette byggeri. Det må i denne forbindelse fremhæves, at den bestående adgang til forhøjelse af belåningen mod supplerende sikkerhedsstillelse — der kan føres tilbage til overgangen fra det støttede byggeris finansiering med statslån til statsgaranterede lån i 1958 — for så vidt er et fremmed element inden for realkrediten, der traditionelt baserer sig på ejendommens panteværdi i handel ogandel.

Med den i lov om boligbyggeri nugældende finansieringsordning for det støttede almennyttige boligbyggeri, der forudsætter realkreditbelåning til højst 74 pct. af værdien, er for dette byggeris vedkommende det hidtidige behov bortfaldet for finansieringsmulighed i realkreditinstitutterne ud over de normale maksimale lånegrænser mod supplerende sikkerhedsstillelse. Ud fra almindelige reale betragtninger synes det derfor mest hensigtsmæssigt, om også adgangen til forhøjet belåning af institutionsbyggeriet nu fjernes fra realkreditloven, ikke mindst på baggrund af institutionsbyggeriets offentlige karakter. Sikkerheden for lånene i disse ejendomme beror i væsentligt omfang på statens eller kommunernes indflydelse og støtte til institutionens drift. I det nu fremsatte forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri er denne linie foreslået fulgt, idet der i forslaget kun er medtaget bestemmelser om garanti for den del af lånenes nettoprovenu, der får pantsikkerhed udover 65 pct. af ejendommens værdi, men højst inden for den lånegrænse, der ifølge lov om realkreditinstitutter gælder for lån til sådanne formål.

I konsekvens heraf foreslås lånegrænsen for institutionsbyggeri fastsat til maksimalt 75 pct. uden adgang til forhøjelse mod supplerende garantistillelse. Det bemærkes i denne forbindelse, at byggeri, der har karakter af egentlige boliger, herunder kommunale pensionistboliger, beskyttede boliger samt lette kollektivboliger, må anses for omfattet af lånegrænsen på 80 pct. i realkreditlovens § 10, stk. 2.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov.

*Gældende formulering.***§ 9.** — — —

Stk. 2. I ejendomme, der tilhører staten eller kommuner, kan lån kun ydes, når ejendommen anvendes til helårsbeboelse, plejehjem, daginstitutioner for børn og unge, hvortil der ydes tilskud efter lov om børne- og ungdomsforsorg, eller til el-, gas-, varme- eller vandværker. Det samme gælder ejendomme, der tilhører selskaber, selvejende institutioner el. lign., når stat eller kommune gennem repræsentation i ledelsen, gennem hel eller delvis dækning af driftsunderskud, gennem ydelse af lån eller på anden måde har væsentlig indflydelse på ejendommens anvendelse eller drift. Boligministeren kan dog fastsætte bestemmelser, hvorefter lån kan ydes i ejendomme, der anvendes til nærmere afgrænsede almennyttige formål, herunder til skoler i udviklingskommuner og i kommuner, hvor der i øvrigt er et særligt behov for opførelse af nye skoler og for udvidelse eller væsentlig forbedring af eksisterende skoler.

§ 10. — — —*Stk. 2.* — — —

Stk. 3. Lån til opførelse af plejehjem, boliger og hjem for gamle, syge og svagelige, daginstitutioner for børn og unge med tilskud efter lovgivningen om børne- og ungdomsforsorg samt andre sociale og kulturelle institutioner, som efter boligministerens bestemmelse sidestilles hermed, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Denne lånegrænse forhøjes for byggeri med socialt eller kulturelt formål, som opføres af selskaber eller selvejende institutioner, til 90 pct. og for andet byggeri til 80 pct., hvis den del af lånet, der får sikkerhed efter 75 pct., foruden panteret tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed efter boligministerens nærmere bestemmelse.

*Lovforslaget.***1. § 9, stk. 2, 1. pkt.,** affattes således:

„I ejendomme, der tilhører staten eller kommuner, kan lån kun ydes, når ejendommen anvendes til helårsbeboelse eller til el-gas-, varme- eller vandværker“.

2. § 10, stk. 3, affattes således:

„*Stk. 3.* Lån til opførelse af ejendomme, der anvendes til sociale eller kulturelle formål, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Boligministeren fastsætter nærmere regler til afgrænsning af, i hvilke ejendomme der kan ydes lån efter 1. pkt.“

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. 453 af 17. september 1975 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, 2368, 2672.

2. samling: 53, 61, 64, 385, 791, 2732, 4241, 5472, 5570, 7030, 7299, 7575, 7594, 7803, 7928, A 121, 333, 429, 3937, 6331, B 457, 1255, 1659, C 405, 771, 895.