

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter.

(Midlertidige regler om lån til opretnings- og brandsikringsarbejder).

Fremsat den 3. december 1976 af *boligministeren*.

§ 1.

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbekendtgørelse nr. 385 af 23. juli 1975, som ændret senest ved lov nr. 422 af 25. august 1976 indsættes efter § 17 b, men før den følgende overskrift:

„§ 17 c. Inden for en lånegrænse på 75 pct. kan der i udlejningsejendomme til helårsbeboelse ud over lån efter § 10, stk. 4, ydes lån til hel eller delvis finansiering af udgifter til forbedring, opretning og isole- ring m. v. samt til brandsikringsarbejder i medfør af lov om brandsikring af ældre be- boelsesbygninger m. v. Lånet kån ikke over- stige de afholdte udgifter og de årlige ydel- ser på lånet skal kunne dækkes inden for et beløb, svarende til 1 pct. af ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering af landets faste

ejendomme. Lånets amortisationstid kan højst andrage 20 år.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 kan kun ydes til byggearbejder, der påbegyndes i tiden fra 1. december 1976 til udgangen af marts 1979 og videreføres uden afbrydelse på normal må- de. Det påhviler låntageren at godtgøre, at byggearbejdet er påbegyndt inden for den nævnte periode, og låntageren skal inden periodens udløb anmelde byggearbejdets påbegyndelse til det realkreditinstitut, hvori lånet ydes.

Stk. 3. Er betingelserne i stk. 1 og 2 op- fyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af marts 1980.“

§ 2.

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Ved lov nr. 422 af 25. august 1976 om ændring af lov om realkreditinstitutter fandt der en genind- førelse og videreførelse sted af de midlertidige gun- stige regler for realkreditbelåning af henholdsvis boligejendomme og ejendomme inden for byerhver- vene. For boligejendommenes vedkommende inde- bærer genindførelsen af den midlertidige ordning, at der kan ydes lån med forlængede løbetider inden for særlig realkredit til opførelse af nye ejerboliger, og at der ved om- og tilbygninger m. v. kan ydes lån til forhøjede lånegrænser. Adgangen hertil blev første gang indført ved lov nr. 219 af 4. juni 1975.

Boligmin. I. kt. j. nr. 710-600.

Lovforslaget om midlertidige regler for belåning af opretnings- og brandsikringsarbejder m. v. til- sigter, for så vidt angår det ældre private og al- mennyttige udlejningsbyggeri, yderligere at for- øge ovennævnte lånemuligheder for forbedrings- og opretningsarbejder.

Låneoptagelse kan efter forslaget ske i et sådant omfang, at den årlige ydelse af lånet højst kommer til at svare til 1 pct. af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering. For private udlejningsejendomme i kommuner med huslejeregulering må forslaget ses i sammenhæng med det samtidig fremsatte lov- forslag om ændring af lov om midlertidig regulering

af boligforholdene, hvortil der henvises. Ved sidstnævnte lovforslag åbnes der mulighed for afskrivning på opretningskontoen af årlige ydelser på lån til finansiering af udgifter til opretningsarbejder. Lejeforhøjelse kan ikke kræves i det omfang, udgifterne er afholdt ved optagelse af lån, og de årlige ydelser på lånet afholdes af kontoen.

De på dette punkt foreslåede lempelser har til formål at øge interessen for hurtig igangsætning af opretningsarbejder ved at sikre den nødvendige lånefinansiering af disse arbejder. Endvidere vil forslagets gennemførelse give ejere af ældre udlejnings-ejendomme et incitament til at realisere projekter med henblik på energibesparelser i den ældre boligmasse. Lovændringen vil desuden medvirke til at sikre beskæftigelsen inden for byggesektoren.

Ved gennemførelsen af brandsikringsloven (lov nr. 53 af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.) blev der fastsat særlige bestemmelser om finansiering af brandsikringsudgifter. Disse bestemmelser sigter på at få udgifterne finansieret, således at det i videst muligt omfang undgås, at udgifterne medfører lejeforhøjelser. Det må imidlertid påregnes, at der i nogle tilfælde vil kunne opstå problemer med hensyn til at opnå en gunstig finansiering af disse udgifter. Forslaget skal på denne baggrund muliggøre realkreditbelåning af udgifterne til nødvendige brandsikringsarbejder.

I ejendomme, hvori indestår statslån eller statsgaranterede lån, forudsættes der givet fornødne tilladelser til statslånets eller det statsgaranterede låns tilbagerykning for de lån, der efter lovforslagets regler optages med opretnings- eller brandsikringsformål.

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

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Lovforslaget indebærer, at ejere af udlejnings-ejendomme til helårsbeboelse vil få øget adgang til at realkreditfinansiere opretnings- og brandsikringsarbejder i disse ejendomme, ved at udgifterne til sådanne arbejder kan lånefinansieres fuldt ud (dvs. inden for en lånegrænse på 100 pct. af de afholdte udgifter).

Der kan dog efter disse regler ikke ydes større lån, end at de årlige ydelser på lånet kan dækkes af 1 pct. af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering. Herved kan den årlige ydelse på lånet afholdes af den andel af huslejen, der i private ejendomme i kommuner med huslejeregulering afsættes på opretningskontoen efter § 15 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Lejeforhøjelse i forbindelse med de pågældende opretningsarbejders gennemførelse kan derved undgås. Det er endvidere en forudsætning for den foreslåede adgang til belåning med 100 pct. af udgifterne, at den samlede lånegrænse for ejendommen som helhed ikke derved kommer til at overstige 75 pct. Amortisationstiden for lånet kan højst andrage 20 år.

Det bemærkes i denne forbindelse, at lovforslagets gennemførelse ikke udelukker, at der supplerende kan ydes lån til opretnings- og brandsikringsarbejder efter reglerne i realkreditlovens § 10, stk. 4, jfr. § 13, stk. 1, nr. 6 og § 14, stk. 1, nr. 3, dersom de særlige betingelser herfor — herunder kravet om, at de udførte arbejder skal tilføre ejendommen en bestemt værdiforøgelse — i øvrigt er opfyldt.

Det foreslås, at ordningen gøres midlertidig, således at lån kun kan ydes til byggearbejder, der påbegyndes i tiden fra lovforslagets fremsættelse til udgangen af marts 1979, hvilket indebærer, at ordningens ophør falder sammen med tidspunktet for revisionen af de boligpolitiske aftaler fra juni 1974. De endelige lån skal være udbetalt inden udgangen af marts 1980.

Ifølge lovforslagets § 17 c, stk. 2, er det en betingelse for, at lån kan ydes efter de lempelige regler, at låntagerne selv godtgør, at byggearbejdet er lovligt påbegyndt i tiden fra lovforslagets fremsættelse til udgangen af marts 1979 og er videreført kontinuerligt på normal måde. Arbejdets iværksættelse skal inden periodens udløb anmeldes til det realkreditinstitut, hvor lån ønskes optaget.

Dersom en bygherre i medfør af brandsikringsloven eller anden lovgivning eventuelt måtte modtage kontant tilskud eller rente- og afdragsfrit lån fra det offentlige som direkte støtte, forudsættes det, at der ikke tilsammen bliver tale om finansiering af de udførte brandsikrings- eller opretningsarbejder med mere end 100 pct.

Bilag 1.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov.

Gældende formulering

Lovforslaget.

§ 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.

Stk. 5. — — —

§ 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 ejendomme med socialt eller kulturelt formål 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,
- 6) 20 år for lån til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 4.
- 7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse samt lån i forbindelse

*Gældende formulering**Lovforslaget.*

med overdragelse til lejere på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.

- 8) 20 år for lån til forbedring af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse.
- 9) 20 år for lån til forbedring af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri, håndværk og fiskeri, såfremt byggearbejdet påbegyndes inden udgangen af marts 1978. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 10 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse.
- 10) 10 år for lån til andre formål, herunder ejendomme til midlertidig beboelse (sommerhuse).

Stk. 2. Amortisationstiden for den del af et lån i en industriel eller dermed beslægtet ejendom, som ydes på grundlag af værdien af de særlige maskiner m. v., jfr. § 12, kan højst andrage 10 år.

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

- 1) 30 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål 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 udlejningsejendomme 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, dog 20 år for lån til byggearbejder, som påbegyndes inden udgangen af marts 1978.

Gældende formulering

Stk. 2. § 13, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 17 b. Ved belåning af ejendomme hvor der påbegyndes byggearbejder i tiden fra 1. oktober 1976 til udgangen af marts 1978, 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 90 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 1978 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 1979, dog udgangen af 1979 for byggearbejder, hvis værdi overstiger 1 mill. kr.

Lovforslaget.

Efter § 17 b, men før den følgende overskrift indsættes:

„**§ 17 c.** Inden for en lånegrænse på 75 pct. kan der i udlejningsejendomme til helårsbeboelse ud over lån efter § 10, stk. 4, ydes lån til hel eller delvis finansiering af udgifter til forbedring, opretning og isolering m. v. samt til brandsikringsarbejder i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. Lånet kan ikke overstige de afholdte udgifter, og de årlige ydelser på lånet skal kunne dækkes inden for et beløb, svarende til 1 pct. af ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering af landets faste ejendomme. Lånets amortisationstid kan højst andrage 20 år.

*Gældende formulering**Lovforslaget.*

Stk. 2. Lån efter stk. 1 kan kun ydes til byggearbejder, der påbegyndes i tiden fra oktober 1976 til udgangen af marts 1979 og videreføres uden afbrydelse på normal måde. Det påhviler låntageren at godtgøre, at byggearbejdet er påbegyndt inden for den nævnte periode, og låntageren skal inden periodens udløb 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 1980.“

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. 422 af 25. august 1976:

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.

Folketingsåret 1975-76: 3641, 5006, 7041, 7389, 11676, 12046, 12067.