

Lovforslag nr. L 75. Fremsat den 5. december 1979 af boligministeren

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Finansiering af energibesparende foranstaltninger og brandsikring samt, lejeres overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis m. v.)

#### § 1

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbe-  
kendtgørelse nr. 233 af 25. maj 1977, som  
ændret ved lov nr. 478 af 14. september  
1977, foretages følgende ændringer:

1. I § 10, stk. 1, ændres »stk. 2-5« til »stk.  
2-7«.

2. I § 10, indsættes efter stk. 2 som nyt styk-  
ke:

»Stk. 3. Lån til lejeres overtagelse på and-  
elsbasis af udlejningsejendomme til helårs-  
beboelse kan ydes inden for en lånegrænse  
på 80 pct., når mindst 1/3 af lejerne har tegnet  
andele.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

3. Efter § 10, stk. 4, der bliver stk. 5, indsæt-  
tes som nyt stk.:

»Stk. 6. Lån til energibesparende foran-  
staltninger i ejendomme til helårsbeboelse  
samt lån til brandsikringsarbejder i medfør  
af lov om brandsikring af ældre beboelses-  
bygninger m. v. kan ydes inden for en låne-  
grænse på 75 pct. Lånet kan ikke overstige  
de afholdte udgifter med fradrag af eventuelt  
offentligt tilskud eller anden offentlig støtte.  
Boligministeren fastsætter nærmere regler om  
afgrænsningen af de arbejder, hvortil der kan  
ydes lån, om lånebetingelserne samt i tilfæl-  
de, hvor den offentlige støtte ydes i form af  
skattefradrag, om låneudmålingen.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 7.

4. I § 13, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 10, stk. 3«  
til: »§ 10, stk. 4«.

5. I § 13, stk. 1, nr. 6, ændres »§ 10, stk. 4«  
til: »§ 10, stk. 5«.

6. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 9 som  
nyt nummer:

»10) 15 år for lån til energibesparende for-  
anstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse  
samt brandsikringsarbejder, jfr. § 10, stk. 6.«

Nr. 10 bliver herefter nr. 11.

7. I § 14, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 10, stk.  
2-5« til: »§ 10, stk. 2-7«.

8. I § 14, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 10, stk. 3«  
til: »§ 10, stk. 4«.

9. I § 14, stk. 1, indsættes efter nr. 1 som  
nyt nummer:

»2) 20 år for lån til lejeres overtagelse på  
andelsbasis af udlejningsejendomme til hel-  
årsbeboelse.«

Nr. 2-4 bliver herefter nr. 3-5.

10. I § 14, stk. 1, nr. 3, som bliver nr. 4, æn-  
dres »§ 10, stk. 4« til: »§ 10, stk. 5«.

11. I § 14, stk. 1, indsættes efter nr. 4, som  
bliver nr. 5:

»6) 15 år for lån til energibesparende for-  
anstaltninger samt brandsikringsarbejder, jfr.  
§ 10, stk. 6.«

12. § 17a ophæves.

13. I § 17b, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 10, stk. 4, 2. pkt.« til: »§ 10, stk. 5, 2. pkt.«.

14. I § 17b, stk. 1, nr. 3, ændres »§ 10, stk. 4« til: »§ 10, stk. 5«, og »§ 14, stk. 1, nr. 3« til: »§ 14, stk. 1, nr. 4«.

15. I § 17b, stk. 1, nr. 4, ændres »§ 14, stk. 1, nr. 2« til: »§ 14, stk. 1, nr. 3«.

16. I § 17c, stk. 1, ændres »§ 10, stk. 4« til: »§ 10, stk. 5«.

17. § 18 affattes således:

»§ 18. Et institut kan udstede obligationer lydende på navn eller ihændeher.«

18. § 26 affattes således:

»§ 26. Direktører, vicedirektører, underdirektører og filialbestyrere i en bank eller spa-

rekasse kan kun have sæde i et instituts bestyrelse eller repræsentantskab med boligministerens tilladelse.«

19. § 27 affattes således:

»§ 27. Såfremt ledelsen ikke overholder bestemmelserne i denne lov eller instituttets vedtægter, eller den efter boligministerens skøn væsentligt tilsidesætter hensynet til obligationernes sikkerhed, kan boligministeren bestemme, at instituttet skal træde i likvidation.«

20. Efter § 30, indsættes:

»§ 30a. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.«

## § 2

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Lån til energibesparende foranstaltninger

1. Boligministeriets »Redegørelse om bygningsenergiforbrug«, marts 1979, belyser den hidtidige indsats med gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i den eksisterende bygningsmasse. Det fremgår af redegørelsen, at energibesparelserne ikke har nået den opstillede målsætning, og at dette bl. a. skyldes utilstrækkelige muligheder for privates finansiering af energibesparende foranstaltninger.

Realkreditlovens regler for finansiering af bygningsarbejder på eksisterende ejendomme går ud på, at bygningsarbejderne for at kunne belånes skal medføre en stigning i bygningsværdien på mindst 15 pct. – indtil udgangen af 1980 dog 10 pct. De relativt beskedne arbejder, som energibesparende foranstaltninger er, vil sjældent medføre denne bygningsværdistigning.

Energibesparende foranstaltninger har derfor i reglen været henvist til finansiering med lån i pengeinstitutterne, som ofte kun har kunnet tilbyde kortvarige lån til faste kunder.

For mange udlejningsejendomme vil de nødvendige investeringer for isoleringsmæssigt at bringe ejendommen i rimelig stand ofte beløbe sig til ca. 10.000 kr. pr. lejlighed, og for mange parcelhuse, især de ældre, må der forudses udgifter på 20.000 kr. eller mere. Allerede med de aktuelle energipriser vil investeringen være rentabel og bidrage til at øge ejendommens værdi.

Lovforslaget må ses som et led i regeringens bestræbelser for at fremme interessen for at begrænse energiforbruget til rumopvarmning – der lægger beslag på næsten halvdelen af det samlede energiforbrug – ved at indføre en udvidet adgang til realkreditbelåning af energibesparende foranstaltninger i boligmassen. Det vil være nærliggende også at kunne yde lån til vedvarende energianlæg, herunder sådanne som har opnået godkendelse og er tilskudsberettigede i medfør af lov nr. 242 af 8. juni 1979 om statstilskud til udnyttelse af vedvarende energikilder m. v.

Lovforslaget åbner mulighed for, at ejere af såvel udlejningsejendomme som ejerboliger kan optage realkreditlån til dækning af den del af udgifterne, som ikke dækkes af statstilskud eller skattefradrag. Der er tale om 15-årige lån, der ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens belåningsværdi efter investeringen.

For at forenkle administrationen af de i reglen relativt små lån, der er tale om, samt for at sikre at lånet anvendes til finansiering af energibesparende investeringer, og at arbejderne er udført energimæssigt rigtigt, således at ejendommens værdi ikke udsættes for forringelse, vil det i almindelighed være rimeligt at forlange, at arbejderne er anbefalet af en af de særlige energikonsulenter, og at arbejdet rette udførelse er attesteret af denne. Anvendelse af energikonsulentbistand er pligtmæssig ved udlejningsejendomme, men frivillig ved f. eks. enfamiliehuse.

Hvor energikonsulent er anvendt, kan långiveren støtte låneudmålingen på energikonsulentens erklæring om udgifterne og – hvor statstilskud eller skattefradrag ydes – på kommunens godkendelse deraf.

Lovforslaget omfatter som nævnt ejerboliger og udlejningsejendomme til helårsbeboelse, men indeholder ikke bestemmelser, der giver særlige regler for erhvervsbygninger. Her forudsættes de gældende finansieringsformer sammen med mulighederne for statstilskud at sikre passende energibesparelser. Der er herved lagt vægt på, at erhvervene traditionelt har andre og bedre finansieringsmuligheder – også til bygningsforbedringer – end private.

Den udvidede adgang til at opnå realkreditlån til energibesparelser forventes at få en vis, men relativt beskedne indflydelse på kapitalmarkedet.

Der er i bilag I til lovforslaget givet en oversigt over muligheder for at få realkreditlån til energibesparende foranstaltninger og over mulighederne for offentlig støtte.

#### Lån til brandsikring

2. Realkreditlovens § 17c indeholder bestemmelser om realkreditbelåning af bl. a. brandsik-

ringsarbejder i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. Efter disse bestemmelser, som i særlig grad tager sigte på finansiering af brandsikring af de i brandsikringslovens § 2 og § 3 nævnte bygninger – der er opført for år 1900, eller som ved lovens ikrafttræden forventedes omfattet af sanering eller kondemnering inden for 6 år, og for hvilke der var snævre tidsfrister for brandsikringens gennemførelse – kan realkreditlånene kun ydes til arbejder, der er påbegyndt inden marts 1979, og udbetalingen af lånet skal finde sted inden udgangen af marts 1980. Beslutning om brandsikring af andre af de af brandsikringsloven omfattede bygninger eller grupper af bygninger kan i henhold til samme lovs § 4 træffes af kommunalbestyrelserne med fastsatte frister for gennemførelsen. Brandsikringen af disse bygninger må forventes spredt over en længere årrække, og der er derfor behov for mere permanente finansieringsmuligheder.

Brandsikring indebærer en forbedring af ejendommen, men i de bygninger, hvor brandsikringsgennemførelse først bliver tvungen efter kommunalbestyrelsens beslutning herom, vil arbejderne ofte være af relativt mindre omfang, således at bygningsværdien ikke forøges i et sådant omfang, at der kan opnås realkreditbelåning efter reglerne for ombygning.

3. Lovforslaget tager sigte på at skabe mulighed for realkreditlån til såvel energibesparende foranstaltninger som påbudt brandsikring, også i de tilfælde, hvor bygningsværdien ikke forøges med mindst 15 pct. – for tiden nedsat til 10 pct.

Det forudsættes, at udgifter til energibesparende foranstaltninger og til brandsikring under en vis størrelse mest hensigtsmæssigt finansieres uden realkreditlån med dertil knyttede omkostninger og administration.

#### *Ejerskiftelån ved lejerens overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis*

4. I henhold til kapitel XVI i lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje er udlejer pligtig at tilbyde lejerne – inden ejendommen overdrages til anden side, såfremt dette ikke er til staten, en kommune, et godkendt saneringsselskab eller den hidtidige ejers nære familie – at overtage ejendommen på andelsbasis, når ejendommen anvendes helt eller delvis til beboelse, og såfremt antallet af beboelseslejligheder overstiger henholdsvis 5 og 12.

Denne bestemmelse indebærer i forhold til tidligere regler en væsentlig udvidelse af lejernes muligheder for at overtage ejendommen på andelsba-

sis. De hidtidige bestemmelser om tilbudspligt, den nu ophævede tilbudspligt efter ejerlejlighedsloven og frivillige overdragelser til lejerne har i de senere år medført, at gennemsnitligt 100 udlejningsejendomme årligt er blevet overdraget til lejerne på andelsbasis. Fordelingen på de 3 overdragelsestyper kendes ikke.

Ved lovforslaget lettes adgangen til at omprioritere beboelsesejendomme, når disse overtages af lejerne på andelsbasis, således at prioriteter, der forfalder ved ejerskifte eller skal nedbringes med ejerskifteafdrag, kan finansieres. Ligeledes kan prioriteter, som forfalder i løbet af relativt få år til fuld indfrielse, efter beboernes nærmere vurdering eventuelt indfries i forbindelse med omprioriteringen. Lejerne i udlejningsejendomme får herved bedre mulighed for at kunne erhverve de ejendomme, de bor i.

Hvor stor betydning, den foreslåede mulighed for realkreditbelåning med særlig realkredit vil få for antallet af overdragelser i de kommende år, kan ikke på forhånd bedømmes og dermed heller ikke virkningerne på obligationsudstedelsen.

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

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

Numrene 1, 4, 5, 7, 8, 10, 13, 14, 15 og 16 er redaktionelle konsekvensændringer.

Til nr. 2

Der henvises til de almindelige bemærkninger. Det tilføjes, at det ikke er hensigten, at en ejer skal kunne opnå den gunstige finansiering blot ved selv at oprette et andelsselskab, hvortil ejendommen overdrages. Det er derfor forlangt, at mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne skal have tegnet andele.

Til nr. 3

Lånegrænsen på 75 pct. svarer til den almindeligt gældende grænse for ombygninger m. v. af beboelsesejendomme.

Afgrænsning af de arbejder, hvortil der kan ydes lån, forudsættes i almindelighed at svare til de ordninger til sikring af foranstaltningernes hensigtsmæssighed og forsvarlige udførelse, der er knyttet til lovgivningen om statstilskud.

Såfremt der er ydet statstilskud, jfr. lovbekendtgørelse nr. 498 af 14. september 1977, eller skattefradrag, jfr. lovbkg. af 11. september 1979, må det sikres, at realkreditlånet sammen med denne støtte ikke overstiger de afholdte udgifter. Det vil blive

## F.t.l. vedr. realkreditinstitutter

tilstræbt, at der tilrettelægges en enkel fremgangsmåde ved indregning af det skattefradragbeløb, der skal indgå i låneberegningen.

Lånet kan ydes som et kontantlån i særlig realkredit. Det er forudsat, at hele udgiften efter ovennævnte fradrag kan finansieres ved realkreditlånet.

Til nr. 6

En lobetid på 15 år må ses i sammenhæng med, at energibesparende foranstaltninger – især efter stigningen i energipriserne – ofte tjener sig ind i løbet af en relativ kort årrække.

Brandsikring vil ofte blive udført samtidig med energibesparende foranstaltninger, og det vil derfor bl. a. af administrative grunde være hensigtsmæssigt med samme lobetid for disse lån. Udgifterne til brandsikring, i de bygninger – opført efter år 1900 og i rimelig stand – som denne bestemmelse tager sigte på, vil tillige ofte være af begrænset størrelse.

Til nr. 9

Lobetiden 20 år svarer til lobetiden for andre ejerskiftelån. Tillige er lobetiden identisk med lån i særlig realkredit til forbedring af udlejningsejendomme til helårsbeboelse med hvilke lån de, såfremt forbedringsarbejder udføres i forbindelse med overdragelsen, kan sammenlægges.

Til nr. 11

Der henvises til bemærkningerne til nr. 6.

Til nr. 12

Tidsfristerne for udbetaling af lån efter denne paragraf, som er afløst af § 17b, er udløbet.

Til nr. 17 og 19

Som følge af Danmarks indtræden i De europæiske Fællesskaber er i § 56 i lov nr. 283 af 23. maj 1973 om ændring af lov om stempelafgift indføjet et nyt stk. 5, hvorefter alle massegældsbreve er gjort stempelfrie, når de tillige er omsætningsgældsbreve. I konsekvens heraf er § 86, der hidtil bestemte, at udstedelse og overdragelse af obligationer er stempelfri, ophævet.

Realkreditlovens § 18, som hidtil har fastholdt

stempelfritagelsen som en særret for realkreditinstitutterne, er derved blevet indholdslos på dette område.

Indførelsen af den almindelige stempelfrihed for masseomsætningsgældsbreve indebærer tillige, at boligministeren ikke kan fratage et realkreditinstitut adgangen til at udstede stempelfrie obligationer, såfremt det ikke overholder realkreditloven.

Sanktionen over for institutter, der ikke overholder loven, er herefter begrænset til at kræve, at instituttet skal træde i likvidation.

Da handelsministeren, nu industriministeren, efter en ændring af aktieselskabsloven ikke længere har beføjelser i forbindelse med aktieselskabers likvidation er i § 27 tillige reglen i stk. 2, 2. pkt., udgået.

Til nr. 18

Ved lov nr. 199 af 2. april 1974 om banker og sparekasser med senere ændring er indført følgende bestemmelse: »Direktører, vicedirektører, underdirektører og filialbestyrere må ikke eje eller drive selvstændig erhvervsvirksomhed eller uden tilladelse fra handelsministeren som bestyrelsesmedlem, funktionær eller på anden måde deltage i ledelsen eller driften af anden erhvervsvirksomhed end banken eller sparekassen. De kan dog eje, drive og deltage i administration af fast ejendom. Handelsministeren kan i ganske særlige tilfælde tillade undtagelser fra forbudet i 1. pkt., 1. led.«

Da den omhandlede personkreds ifølge bank- og sparekasseloven herefter kun kan indtræde i et realkreditinstituts bestyrelse eller repræsentantskab med handelsministerens (nu industriministerens) udtrykkelige forudgående tilladelse, er der ikke længere behov for at opretholde en tilsvarende bestemmelse i realkreditloven.

Boligministerens indsigt med, i hvilket omfang medlemmerne af institutternes bestyrelser og repræsentantskaber har tilknytning til pengeinstitutterne, bibeholdes.

Til nr. 20

Forslaget har til formål at fastsætte i selve loven, at det er den pr. 1. januar 1979 etablerede boligstyrelse, som udover de beføjelser, der efter loven er tillagt ministeren.

## Bilag 1

Oversigt over mulighederne for realkreditlån til energibesparende foranstaltninger (jfr. bekendtgørelse nr. 233 af 25. maj 1977 af lov om realkreditinstitutter samt lov nr. 478 af 14. september 1977 om midlertidig udvidet adgang til realkreditbelåning) og mulighederne for offentlig støtte.

## A. Realkredit

1. For *ejerboliger til helårsbeboelse* er det realkreditlovens *almindelige ordning*, at ombygninger – hvorunder også energibesparende foranstaltninger hører – der forøger bygningsværdien med mindst 15 pct., kan belånes med lån i almindelig realkredit, d.v.s. inden for den sædvanlige lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi. Lånet har en løbetid på højst 20 år.

Er værditilvæksten mindre end 15 pct., kan lånet kun ydes som tillægslån, d.v.s. med en løbetid på højst 10 år, og inden for en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi – en lånegrænse, der som følge af kvoteordningerne midlertidigt er nedsat til 30 pct., jfr. punkt 7b nedenfor.

Der kan efter realkreditlovens almindelige regler ikke optages lån i særlig realkredit til finansiering af ombygninger af parcel- og rækkehuse m. m.

2. For *udlejningsejendomme til helårsbeboelse* åbner realkreditlovens *almindelige ordning* mulighed for at optage 20-årige lån i såvel almindelig som særlig realkredit inden for en lånegrænse på 75 pct., hvis ombygningen forøger bygningsværdien med mindst 15 pct.

Belåningsmuligheden er her 75 pct. af værdiførelsen.

Hvis værditilvæksten er mindre end 15 pct., er det realkreditlovens almindelige regel, at der kan ydes tillægslån, d.v.s. 10-årige lån i almindelig realkredit inden for en lånegrænse på 40 pct. – en grænse der, som ved ejerboliger, midlertidigt er nedsat til 30 pct., jfr. punkt 7b nedenfor.

3. Ved lov nr. 422 af 25. august 1976, jfr. lov nr. 478 af 14. september 1977, gennemføres i lovens § 17b en *midlertidig ordning, der omfatter såvel ejerboliger som udlejningse-*

*jendomme til helårsbeboelse*. Ordningen gælder for om- og tilbygninger, der påbegyndes i perioden 1. oktober 1976–31. december 1980. Hvis ombygningen forøger bygningsværdien med mindst 10 pct., kan lån ydes som 20-årige lån i almindelig og særlig realkredit inden for 90 pct. af værdiførelsen og inden for en samlet lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi. Såfremt der ydes statstilskud til de energibesparende foranstaltninger, forudsættes realkreditlånet tilpasset, så nettoprovenuet og statstilskuddet tilsammen ikke giver overfinansiering.

4. For *almennyttigt boligbyggeri* gælder samme belåningsmuligheder som for udlejningsejendomme til helårsbeboelse.

5. For ombygninger af *landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager* giver realkreditloven mulighed for at yde 30-årige lån i almindelig realkredit inden for en lånegrænse på 50 pct. I henhold til lov nr. 278 af 7. juli 1960 om et finansieringsinstitut for landbrug m. v., som ændret ved lov nr. 79 af 20. marts 1964, kan lån i særlig realkredit ydes inden for en løbetid på 30 år og inden for en lånegrænse på 70 pct.

6. Modernisering af *kontor- og forretnings-ejendomme samt hoteller* kan efter realkreditlovens almindelige regel belånes med 10-årige lån i almindelig realkredit inden for en lånegrænse på 40 pct.

Samme ordning gælder for *ejendomme til industri og håndværk*. For disse ejendomme må det erindres, at der uden for den egentlige realkredit er lånemuligheder i Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk til bl. a. energispareformål. Renten er her omkring 12 pct. og løbetiden 5–8 år.

For samtlige ejendomme under pkt. 6 gælder, at der indtil udgangen af 1980 kan gives

20-årige lån inden for en lånegrænse på 40 pct., når bygningsværdien forøges med mindst 10 pct. Der er ingen lånemulighed i særlig realkredit til ombygning af disse ejendomme, med mindre værditilvæksten er 100 pct. eller derover.

Endelig bemærkes, at der også er visse muligheder for offentlig støtte, jfr. nedenfor.

7. Realkreditlovens bestemmelser om sikkerhed, lånegrænser og løbetider er på visse punkter administrativt begrænset. Af betydning for finansieringen af energibesparende foranstaltninger kan nævnes:

a. Ejendomme kan kun opnå fuldt realkreditlån, i det omfang lånet kan opnå prioritetsstilling inden for 74 pct. af en belåningsværdi svarende til en normal god nyopført bolig af normal indretning og størrelse (parcel- og rækkehuse på 165 m<sup>2</sup> og ejerlejligheder på 130 m<sup>2</sup> vejet etageareal) på den pågældende grund.

b. Eksisterende ejendomme kan efter loven belånes i almindelig realkredit op til 40 pct. uden betingelser. Denne låneadgang er – hvor byggearbejder ikke medfører særskilt belåningsgrundlag – gennem en aftale mellem regeringen og realkreditrådet på realkreditinstitutternes vegne samt Danmarks Nationalbank midlertidigt begrænset til 30 pct.,

som kun kan opnås i tilfælde af ejerskifte eller – inden for en kvote på 700 mill. kr. årligt – til særlige formål (forfald af sælgerpantebreve, små om- og tilbygninger m. v.).

### B. Offentlig støtte

1. I medfør af § 15 M i bekendtgørelse af lov om påligningen af indkomst- og formuesskat til staten, af 11. sept. 1979, kan der for en *ejerbolig* af ejeren foretages fradrag i indkomsten på 50 pct. af de udgifter, der er afholdt til energibesparende foranstaltninger, dog højst med 3.000 kr.

2. I medfør af bekendtgørelse nr. 498 af 14/9 1977 af lov om statstilskud til energibesparende foranstaltninger vedrørende bygninger kan der

a. for så vidt angår *lejerboliger* efter ansøgning fra ejeren ydes et tilskud på 30 pct. af udgifterne til energibesparende foranstaltninger (isolering, forbedring og udskiftning af varmeanlæg m. v.), dog højst 2.000 kr. pr. lejlighed.

b. for så vidt angår *erhvervsjendomme* efter ansøgning fra ejeren, lejere eller forpagtere ydes tilskud på 30 pct. af udgiften som oven for nævnt, dog højst 100.000 kr. pr. virksomhed i ejendommen.

## Bilag 2

*I dette bilag er (med mindre skrift)  
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,  
der berøres af lovforslaget*

1. I § 10, stk. 1, ændres »stk. 2-5« til »stk. 2-7«.

2. I § 10, indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct., når mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne har tegnet andele.«

Stk. 3 og 4 bliver herefter stk. 4 og 5.

3. Efter § 10, stk. 4, der bliver stk. 5, indsættes som nyt stk.:

»Stk. 6. Lån til energibesparende foranstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse samt lån til brandsikringsarbejder i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Lånet kan ikke overstige de afholdte udgifter med fradrag af eventuelt offentligt tilskud eller anden offentlig støtte. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af de arbejder, hvortil der kan ydes lån, om lånebetingelserne samt i tilfælde, hvor den offentlige støtte ydes i form af skattefradrag, om låneudmålingen.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 7.

§ 10. Lån mod 1. prioritet skal med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for 40 pct. af ejendommens værdi, dog 50 pct. for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme, ejendomme til gartneri og frugtplantager samt for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller og ejendomme til industri og håndværk. Lån mod sekundær prioritet ud over de i 1. punktum angivne lånegrænser kan kun ydes til de i stk. 2-5 nævnte formål.

Stk. 2. Lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

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.

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. Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

4. I § 13, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 10, stk. 3« til: »§ 10, stk. 4«.

5. I § 13, stk. 1, nr. 6, ændres »§ 10, stk. 4« til: »§ 10, stk. 5«.

6. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 9 som nyt nummer:

»10) 15 år for lån til energibesparende foranstaltninger i ejendomme til helårsbeboelse samt brandsikringsarbejder, jfr. § 10, stk. 6«.

Nr. 10 bliver herefter nr. 11.

§ 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 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 1980. 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).

7. I § 14, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 10, stk. 2-5« til: »§ 10, stk. 2-7«.

8. I § 14, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 10, stk. 3« til: »§ 10, stk. 4«.

9. I § 14, stk. 1, indsættes efter nr. 1 som nyt nummer:

»2) 20 år for lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse«.

Nr. 2-4 bliver herefter nr. 3-5.

10. I § 14, stk. 1, nr. 3, som bliver nr. 4, ændres »§ 10, stk. 4« til: »§ 10, stk. 5«.

11. I § 14, stk. 1, indsættes efter nr. 4, som bliver nr. 5:

»6) 15 år for lån til energibesparende foranstaltninger samt brandsikringsarbejder, jfr. § 10, stk. 6«.

§ 14. I det omfang lån ikke har sikkerhed inden for de i § 10, stk. 1, 1. pkt., angivne lånegrænser, 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 1980.

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

## 12. § 17a ophæves.

§ 17a. 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.

**13. I § 17b, stk. 1, nr. 1, ændres »§ 10, stk. 4, 2. pkt.« til: »§ 10, stk. 5, 2. pkt.«**

**14. I § 17b, stk. 1, nr. 3, ændres »§ 10, stk. 4« til: »§ 10, stk. 5«, og »§ 14, stk. 1, nr. 3« til: »§ 14, stk. 1, nr. 4«.**

**15. I § 17b, stk. 1, nr. 4, ændres »§ 14, stk. 1, nr. 2« til: »§ 14, stk. 1, nr. 3«.**

§ 17b. Ved belåning af ejendomme hvor der påbegyndes byggearbejder i tiden fra 1. oktober 1976 til udgangen af 1980, 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 1980 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 1981, dog udgangen af september 1982 for

byggearbejder, hvis værdi overstiger 1 mill. kr.

**16. I § 17c, stk. 1, ændres »§ 10, stk. 4« til: »§ 10, stk. 5«.**

§ 17c. Udover lån efter § 10, stk. 4, kan der inden for en lånegrænse på 75 pct. i udlejningsejendomme til helårsbeboelse ydes lån til hel eller delvis finansiering af udgifter til forbedring, opretning og isolering m. v. Inden for samme lånegrænse kan der ydes lån til hel eller delvis finansiering af brandsikringsarbejder i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v. Lån efter 1. og 2. pkt. kan ikke overstige de afholdte udgifter, og de årlige ydelser på lånet skal kunne dækkes inden for et beløb, der for forbedringsarbejder m. v. svarer til 1. pct. og for brandsikringsarbejder 2 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 til forbedringsarbejder m. v. kan kun ydes til byggearbejder, der påbegyndes i tiden fra 1. marts 1977 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. Lån efter stk. 1 til brandsikringsarbejder kan kun ydes til byggearbejder, der er påbegyndt inden udgangen af marts 1979. Det påhviler låntageren at godtgøre, at byggearbejdet er påbegyndt inden denne dato.

Stk. 4. Er betingelserne i stk. 1, jfr. stk. 2 og 3, opfyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af marts 1980.

**17. § 18 affattes således:**

»§ 18. Et institut kan udstede obligationer lydende på navn eller ihændebarer.«

§ 18. Et institut kan udstede ustemplede obligationer lydende på navn eller ihændebarer. Overdragelse af de udstedte obligationer er ligeledes stempelfri.

**18. § 26 affattes således:**

»§ 26. Direktører, vicedirektører, underdirektører og filialbestyrere i en bank eller sparekasse kan kun have sæde i et instituts be-

styrelse eller repræsentantskab med boligministerens tilladelse.«

§ 26. Efter forhandling med handelsministeren kan boligministeren – når forholdene taler derfor, herunder at instituttet råder over en passende kapital – tillade, at der gøres følgende afvigelser fra gældende lovbestemmelser:

1. Uanset bestemmelserne i lov om banker kan direktorer, vicedirektorer og underdirektorer i en bank have sæde i instituttets bestyrelse eller repræsentantskab.

2. Uanset bestemmelserne i lov om sparekasser kan direktorer i en sparekasse have sæde i instituttets bestyrelse eller repræsentantskab.

19. § 27 affattes således:

»§ 27. Såfremt ledelsen ikke overholder bestemmelserne i denne lov eller instituttets vedtægter, eller den efter boligministerens skøn væsentligt tilsidesætter hensynet til obligationernes sikkerhed, kan boligministeren

bestemme, at instituttet skal træde i likvidation.«

§ 27. Såfremt ledelsen ikke overholder bestemmelserne i denne lov eller instituttets vedtægter, eller den efter boligministerens skøn væsentligt tilsidesætter hensynet til obligationernes sikkerhed, kan boligministeren suspendere stempelbegunstigelsen, dog således at de allerede i omløb værende obligationer også fremtidig kan overdrages og transporteres uden brug af stemplet papir.

Stk. 2. Under samme betingelser kan boligministeren bestemme, at instituttet skal træde i likvidation. Såfremt instituttet er et aktieselskab, overgår de handelsministeren ved aktieselskabslovgivningen tillagte beføjelser i henseende til likvidation til boligministeren.

20. Efter § 30, indsættes:

»§ 30 a. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.«

## Bilag 3

**Folketingsforhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter.**

Om folketingets behandling af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter med senere ændringer, senest som ændret ved lov nr. 478 af 14. september 1977, henvises til følgende spaltenumre i folketingstidende:

Folketingsåret 1969-70: 4237, 4967, 6615, 7241, A 3269, B 2279, 2515, C 757.

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

Folketingsåret 1971-72: 3333, 4656, 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, A 183, 1489, 1959, 2085.

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, 11663, 11677, 12046, 12067, A 2457, 4459, B 719, 2343, C 325, 833.

Folketingsåret 1976-77: 1. samling: 335, 1076, 1110, 2444, 2553, 3348, A 487, 1369, 2429.

2. samling: 50, 710, 1036, 2909, 3174, 5891, 5914, 6381, 6667, A 15, 3427, 5265, B 245, 1177, 1339, C 153, 719.

Folketingsåret 1977-78: 5111, 6704, A 3653.