

Lovforslag nr. L 109. Fremsat den 17. december 1980 af boligministeren

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Tilvejebringelse af egenfinansiering ved om- og tilbygningsarbejder m.v. ved eget arbejde)

#### § 1

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbe-  
kendtgørelse nr. 491 af 17. november 1980,  
foretages følgende ændringer:

1. I § 10, stk. 7, ophæves 2. pkt. og i stedet  
indsættes efter 1. pkt.:

»Lånet kan højst udgøre 90 pct. af de  
afholdte, rimelige udgifter med tillæg af vær-  
dien af eget arbejde og fradrag af eventuel  
offentlig støtte. Lånet kan ikke overstige de  
afholdte, rimelige udgifter med fradrag af

eventuel offentlig støtte.«

2. I § 15, stk. 2 og 3, ændres »§§ 13 og 14«  
til: »§ 13«.

#### § 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendt-  
gørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Lån, der er berigtiget i perioden  
mellem den 16. november 1980 og lovens  
ikrafttræden, kan omberegnes, således at lån  
udmåles efter reglen i § 1, nr. 1.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Til § 1

Til nr. 1

Ejere af fast ejendom, herunder navnlig indehavere af egen bolig, udfører i en vis udstrækning større eller mindre dele af deres byggearbejder selv. I forbindelse med nyopførelser er det skønnet, at der er et selv- eller medbyggerelement i ca. 10 pct. af byggerierne, og procentandelen kan godt være større, når det drejer sig om om- og tilbygninger. Værdien af bygherrens eget arbejde set i forhold til arbejdets samlede værdi varierer, men overstiger sjældent 20 pct. ved nyopførelser, medens andelen ved om- og tilbygningsarbejder ikke er kendt.

Ved lov nr. 481 af 5. november 1980 om ændring af lov om realkreditinstitutter blev der med henblik på at fremme gennemførelse af vedligeholdelses-, opretnings- og forbedringsarbejder tilvejebragt øgede lånemuligheder til sådanne arbejder. Der kan efter disse regler udmåles lån på grundlag af de afholdte, rimelige udgifter, hvorved der forstås udgifter til arbejder og leverancer fra momsregistrerede virksomheder i bygge- og anlægssektoren samt udgifter til sædvanlige finansieringsomkostninger. Lånet kan højst udgøre 90 pct. af disse udgifter. Heraf følger, at der ikke vil kunne ydes realkreditlån på grundlag af værdien af eget arbejde, som netop ikke har medført en udgift. I de afholdte udgifter skal der foretages en udmåling af lån fragå eventuel offentlig støtte.

Ved nærværende lovforslag foreslås der åbnet mulighed for, at ejere, der selv udfører dele af et om- og tilbygnings-, vedligeholdelses- eller opret-

ningsarbejde, kan tilvejebringe den del af finansieringen, der ikke kan lånes i realkreditinstituttet, helt eller delvis ved eget arbejde.

Det sker ved til låneudmålingsgrundlaget (de afholdte, rimelige udgifter) at lægge værdien af det præsterede eget arbejde. Der kan herved medregnes et beløb, der svarer til en sædvanlig og rimelig udgift til betalt udførelse af et arbejde af den pågældende art, omfang og kvalitet. Af summen af de to beløb vil der efter fradrag af eventuel offentlig støtte kunne lånes 90 pct. Der vil dog aldrig kunne lånes mere end de faktiske afholdte udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

Realkreditinstitutterne må kontrollere omfanget af de afholdte udgifter og skønne over disses rimelighed, ligesom det må vurdere omfanget af eget arbejde og den rimelige værdi heraf.

Til nr. 2

Forslaget er redaktionelt, idet lovens § 14 blev ophævet ved lov nr. 481 af 5. november 1980.

Lovforslaget medfører ikke udgifter for staten eller kommuner eller ændringer i omfanget af den statslige eller kommunale administration.

### Til § 2

Til stk. 2.

Overgangsreglen sikrer, at den nye – for selv- og medbyggere gunstigere – regel får virkning tilbage til ikrafttrædelsestidspunktet for lov nr. 481 af 5. november 1980, nemlig den 16. november 1980.

## Bilag 1

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

**1. I § 10, stk. 7, ophæves 2. pkt. og i stedet indsættes efter 1. pkt.:**

»Lånet kan højst udgøre 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med tillæg af værdien af eget arbejde og fradrag af eventuel offentlig støtte. Lånet kan ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.«

**§ 10.** Når højere lånegrænser ikke gælder efter stk. 2-10, skal lån med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for følgende procent af ejendommens værdi:

1) 35 pct. for ejendomme til industri og håndværk.

2) 45 pct. for ejendomme til landbrug, skovbrug, gartneri og frugtplantager.

3) 40 pct. for øvrige ejendomme.

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

**Stk. 3.** Lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct., når mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne har tegnet andele.

**Stk. 4.** 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. 5.** Mod sekundær prioritet kan et hertil godkendt institut yde lån til opførelse af ejendomme til industri og håndværk inden for en lånegrænse på 60 pct. Overstiger belåningsværdien af grund og bygninger ikke en beløbsgrænse på 1,5 mill. kr., kan lån inden for en lånegrænse på 60 pct. også ydes af institutter med videre udlånsadgang. Beløbsgrænsen på 1,5 mill. kr. svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 1981 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og reguleres én gang årligt på grundlag af udviklingen i dette og med af-

runding efter boligministerens bestemmelse. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks, første gang med offentliggørelsen af indekset pr. 1. januar 1982.

**Stk. 6.** Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme og hoteller kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

**Stk. 7.** Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af de i stk. 2, 5 og 6 nævnte ejendomme kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

**Stk. 8.** Lån til energibesparende foranstaltninger kan uanset bestemmelsen i § 9, stk. 2, ydes til kommunale ejendomme af den i stk. 5 og 6 nævnte art inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

**Stk. 9.** Lån efter stk. 7 og 8 kan ikke ydes, hvis låneprovenuet vil udgøre mindre end 12.000 kr. Dette gælder ikke, når lån efter stk. 7 ydes til ejere af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der tjener til helårsbeboelse for ejeren, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller modtager invaliditetsydelse. Beløbsgrænsen i 1. pkt. reguleres efter reglerne i stk. 5.

**Stk. 10.** Lån efter stk. 7 til ombygning, forbedring og opretning, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jfr. lov om sanering, og som kommunalbestyrelsen yder garanti for, jfr. saneringslovens § 47 a, kan ydes inden for det garanterede beløb.

**2. I § 15, stk. 2 og 3, ændres »§§ 13 og 14« til: »§ 13«.**

**§ 15.** Amortisationen af lån med længere amortisationstid end 10 år må ikke forløbe langsommere end amortisationen af et annuitetslån med lige store halvårige terminsydel-

ser. Boligministeren kan godkende mindre afvigelser herfra.

*Stk. 2.* Et lån kan deles i to eller flere lån med forskellig amortisation, når den samlede amortisation ikke bliver mindre end for et annuitetslån med den i §§ 13 og 14 angivne amortisationstid for det pågældende lånefor-

mål.

*Stk. 3.* Lån efter §§ 13 og 14 kan ydes som ét samlet lån, når amortisationen ikke forløber langsommere, end at afdragene til enhver tid har samme størrelse som for særskilt ydede lån.

**Bilag 2****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. 481 af 5. november 1980, jfr. lovbekendtgørelse nr. 491 af 17. november 1980, 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: 1. samling: 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.

Folketingsåret 1979-80: 1414, 3603, 5032, 5326.

Folketingsåret 1980-81: 65, 342, 939, 1378.