

Lovforslag nr. L 45. Fremsat den 8. oktober 1981 af Fogh Rasmussen (V), Christophersen (V), Svend Erik Hovmand (V), Kallesøe (KF) og Poul Schlüter (KF)

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Ændring af vilkårene for optagelse af lån til ejerskifte)

#### § 1

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 491 af 17. november 1980, som ændret ved lov nr. 56 af 18. februar 1981 og lov nr. 146 af 1. april 1981, foretages følgende ændringer:

1. I § 10, stk. 1, ændres »stk. 2-10« til: »stk. 2-9«.

2. § 10, stk. 2, affattes således:

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

3. § 10, stk. 3, ophæves.

Stk. 4-10 bliver herefter stk. 3-9.

4. I § 10, stk. 7, der bliver stk. 6, ændres »stk. 2, 5 og 6« til: »stk. 2, 4 og 5«.

5. I § 10, stk. 8, der bliver stk. 7, ændres »stk. 5 og 6« til: »stk. 4 og 5«.

6. I § 10, stk. 9, der bliver stk. 8, ændres »stk. 7 og 8« til: »stk. 6 og 7«, »lån efter stk. 7« ændres til: »lån efter stk. 6« og »stk. 5« ændres til: »stk. 4«.

7. I § 10, stk. 10, der bliver stk. 9, ændres »stk. 7« til: »stk. 6«.

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

9. § 13, stk. 1, nr. 5, affattes således:

»5) 20 år for lån til opførelse samt ejerskifte af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.«

10. § 13, stk. 1, nr. 7, affattes således:

»7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse.«

#### § 2

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Lån, der er udbetalt i tiden mellem den 6. oktober 1981 og lovens ikrafttræden, kan omberegnes og berigtiges i overensstemmelse med de i denne lovs § 1, nr. 2 og 9, fastsatte regler.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Sigtet med lovforslaget er at forbedre mulighederne for en langfristet finansiering af overtagelse af beboelsesejendomme (ejerskifte) for derved at nedsætte flytteomkostningerne og øge mobiliteten på bolig- og arbejdsmarkedet.

Ifølge lovforslaget forhøjes den maksimale lånegrænse for realkreditinstitutternes ydelse af ejerskiftelån fra 40 pct. til 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Herved skabes der parallelitet mellem realkreditbelåningen af nyopførte og handlede beboelsesejendomme.

Siden realkreditreformen i 1970 har reglerne om lån til ejerskifte været ændret flere gange. Efter 1970-reglerne kunne lån i forbindelse med ejerskifte ydes som 10-årige lån inden for en maksimal lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi i »normalprioriteret stand«. Ejerskiftelån kunne skydes ind mellem lån i almindelig og lån i særlig realkredit, således at det oprindelige lån af særlig realkredit rykkede tilbage for ejerskiftelånet.

I 1973 blev vilkårene forbedret noget for parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder, idet lånenes løbetid for disse ejendoms-kategorier blev forlænget til 20 år. Som følge af den dengang gældende kvoteordning besluttede Realkreditrådet i 1977 midlertidigt at nedsætte den maksimale lånegrænse fra 40 til 30 pct. Med virkning fra 2. december 1980 kan ejerskiftelån atter tilbydes i overensstemmelse med lovgivningens lånegrænse på 40 pct. – og således at långivningen følger det nye kontantprincip ved værdiansættelse og låneudmåling, der var et resultat af den nye realkreditlov, som folkettinget vedtog den 31. oktober 1980.

Vilkårene for lån til ejerskifte har således lige siden realkreditreformen i 1970 været strammere end vilkårene for lån til nyopførelser. Den såkaldte »lille realkreditreform« i 1980 har imidlertid – utilsigtet – klemt ejerskiftebelåningen yderligere. Efter de nye regler ydes nybelåningen som et enhedslån op til 80 pct. af den kontante ejendoms-værdi. Boligministeren har imidlertid efterfølgende i cirkulære af 11. august 1981 om realkreditinstitut-

ter bestemt, at enhedslånene ikke må rykke for nye lån. Denne fortolkning indebærer, at der ikke er plads til ejerskiftelån i en meget lang årrække. Først når ejendommens kontantværdi er steget så meget, at den oprindelige 80 pct. belåning ligger inden for 40 pct. af den nye kontantværdi, er der plads til et ejerskiftelån.

De stramme vilkår for ejerskiftebelåning, herunder de midlertidige restriktioner, har været begrundet i et pengepolitisk ønske om at undgå en utilsigtet udvidelse af forbrugsmulighederne. Udviklingen har imidlertid vist, at den manglende realkreditbelåning blot er blevet erstattet af en forøget udstedelse af pantebreve med lang løbetid, långivning fra pensionskasser m. v. I 1980 ydede realkreditinstitutter således ejerskiftelån for et kontantprovenu på knap 2 mia kr. Til sammenligning udgjorde kontantprovenuet fra pensionskasselån m. v. samt sælgerpantebreve skønsmæssigt mere end 10 mia kr., hvoraf en meget betragtelig del hidrørte fra ejerskiftebelåning. I det omfang ejerskiftelån overhovedet kan siges at udvide forbrugsmulighederne i samfundet, synes begrænsningen af den organiserede realkredits ejerskiftebelåning således ikke at have indskrænket disse muligheder. Der findes dog i det hele taget ikke statistisk materiale, der godtgør, at lånegrænsen for realkredit selvstændigt påvirker de faktiske forbrugsmuligheder.

Der ses derfor ikke at være pengepolitiske begrundelser imod at lade den organiserede realkredit overtage en større del af ejerskiftefinansieringen. Tværtimod vil en højere realkreditbelåning ved ejerskifte nedsætte flytteomkostningerne og dermed øge mobiliteten på bolig- og arbejdsmarkedet. Ikke mindst de meget anvendte sælgerpantebreve med krav om ekstraordinære ejerskifteafdrag har virket hæmmende på omsætningen af især ejerboliger og har dermed også dæmpet nybyggeriet.

Ved at tillade højere realkreditbelåning af ejerskifter indskrænkes omfanget af sælgerpantebreve og andre alternative efterfinansieringskilder, hvor-

ved lånevilkårene bliver mere overskuelige og forbrugervenlige.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

Til § 1

Ad nr. 1-8

Efter lovforslaget skal lån til overtagelse af ejendomme til helårsbeboelse kunne ydes som enhedslån op til 80 pct. af ejendommens kontantværdi.

Der er to grunde til at foreslå en maksimal lånegrænse for ejerskiftelån på netop 80 pct. For det første elimineres herved den i de almindelige bemærkninger nævnte utilsigtede virkning af enhedsbelåningen. For det andet letter det realkreditlovens overskuelighed og systematik, at der gælder ensartede lånegrænser for belåning af nyopførelser og ejerskifter. Der ses ikke at være risikomæssige overvejelser, som skulle tilsige en lavere lånegrænse for ejerskifte end for nyopførelser.

Ad nr. 9

Med dette lovforslag indføres samme løbetid for lån til ejerskifte og lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk. Efter de gældende regler kan lån til opførelse af sådanne ejendomme ydes med en løbetid op til 20 år, medens ejerskiftelån kun kan ydes med en løbetid op til 10 år. Her-

med adskiller belåningen af byerhvervsjendomme sig fra belåningen af bl. a. landbrugsejendomme, hvor der gælder samme maksimale løbetid for lån til opførelser og ejerskifter. Ved at forlænge den maksimale løbetid for ejerskiftelån fra 10 til 20 år lettes desuden rente- og afdragsbyrden for handlede byerhvervsjendomme.

Ad nr. 10

Lovforslaget indebærer, at ejerskifter af alle typer ejendomme til helårsbeboelse kan finansieres med lån, der har en løbetid på op til 20 år. Efter de gældende regler må lån i forbindelse med ejerskifter af private udlejningsejendomme have en løbetid på højst 10 år - undtagen lån til lejerens overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis, der kan have en løbetid på op til 20 år. Denne forskelsbehandling forekommer ubegrundet. En generel maksimal løbetid på 20 år for ejerskiftelån indebærer en væsentlig forenkling og større overskuelighed i realkreditloven.

Til § 2

For at undgå en påvirkning af ejendomsomsætningen, indtil lovforslaget kan vedtages i folketinget, er det foreslået, at lån, der er udbetalt i tiden mellem forslagets offentliggørelse (6. oktober 1981) og lovens ikrafttræden, kan omberegnes og berigtiges efter de nye regler.