

[Boligministeren]

nansudvalget og samtidig besvare de spørgsmål, der er stillet i folketingets boligudvalg.

Hermed sluttede forhandlingen.

### Afstemning

Lovforslagenes overgang til anden behandling

vedtoges uden afstemning.

**Anden næstformand** (Ebba Strange):

Jeg foreslår, at lovforslagene henvises til boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

#### 15) Første behandling af:

*Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter. (Mindretalsrepræsentation i institutternes bestyrelser, kommunalt garanterede lån samt udvidet ejerskiftebelåning).*

(Lovforslag nr. L 47. Fremsat 20/1 82).

Sammen med denne sag foretoges den under punkt 16 på dagsordenen opførte sag, nemlig:

#### 16) Første behandling af:

*Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter. (Ændring af vilkårene for optagelse af lån til ejerskifte).*

[Af Fogh Rasmussen (V), Agnete Laustsen (KF), Thorndahl (FP), Bollmann (CD), Dræbye (RV) og Arne Bjerregaard (KrF)].

(Lovforslag nr. L 50. Fremsat 19/1 82).

Lovforslagene sattes til forhandling.

### Forhandling

**Boligministeren** (Erling Olsen):

I det af hr. Fogh Rasmussen m. fl. fremsatte forslag vil man yde ejerskiftelån op til en grænse på 80 pct. og med en løbetid på 20 år. Det er administrativt mere enkelt end det tilsvarende forslag i regeringens lovforslag, hvor vi siger op til 80 pct., men kun 20

år op til de 40 pct. og 15 år for det sidste intervals vedkommende.

Vores forslag – det kompromisforslag, vi fremsatte sidste gang – er motiveret af hensynet til at få lidt større opsparing. Jeg håber, vi kan snakke om disse ting i udvalget.

**Lissa Mathiasen** (S):

Også lovforslag nr. L 50 om ændring af lov om realkreditinstitutter er en genfremsættelse, og jeg skal derfor henvise til, hvad vores ordfører sagde herom i sidste samling.

Ligeledes skal jeg henvise til det af boligministeren fremsatte lovforslag nr. L 47 og samtidig sige, at vi kan give vores fulde støtte til dette lovforslag.

**Agnete Laustsen** (KF):

Allerede i sidste samling stod det klart, at det lovforslag, som konservative og venstre dengang fremsatte om forbedret ejerskiftebelåning, ville blive støttet af et flertal. Desværre nåede forslaget som bekendt ikke igennem, men vi hilser da med stor glæde, at et flertal af folketingets medlemmer nu står bag genfremsættelse af forslaget i uændret form. Vi går herefter ud fra, at det vil kunne vedtages meget hurtigt.

Vi ved jo alle, at ejendomsomsætningen har håbløse forhold for øjeblikket, og at mulighederne for at få finansieret ejerskifte har været så stramme, at man i stedet for at benytte den organiserede realkredit, hvorved man kunne opnå en fornuftig og hensigtsmæssig belåning, har måttet vejen om ad pensionskasselån o. lign. eller har måttet ty til det grå pantebrevsmarked.

Det lovforslag, en række partier nu fremsætter, har som sit primære sigte en forbedret økonomisk mulighed for at skifte bolig ved at forhøje realkreditinstitutternes ydelse af ejerskiftelån fra 40 til 80 pct. af ejendommens kontantværdi.

Desuden foreslår vi forhøjelse af løbetiden for ejerskiftelån såvel for beboelsesejendomme, af hvad type de end måtte være, som for erhvervsjendomme, nemlig op til 20 år.

Det er en bestemmelse, som i høj grad vil lette rente- og afdragsbyrden, især for handlede byerhvervsjendomme, som for øjeblikket er meget vanskeligt omsættelige, og det er ikke mindst en bestemmelse, som vil tjene det sigte, som burde ligge bag alle lovforslag

[Agnete Laustsen]

på bygge- og boligområdet, nemlig forenkling og overskuelighed.

Vi har naturligvis noteret os, at boligministeren i sit forslag til ændring af lov om realkreditinstitutter nu har indarbejdet – i det mindste delvis – vores forslag om forhøjelse af lånegrænsen, og at der også er medtaget et forsøg på at acceptere en forlængelse af løbetiden. Boligministerens forslag udelader imidlertid erhvervsejendommene. Det er det ærgerlige med regeringen, at den taler så meget om, at den vil gøre noget for erhvervslivet, men når det så kommer til stykket og det skal udmøntes i konkrete lovforslag, arbejder man stik imod alle de pæne ting, man siger. Hvis man gik ind for dette forslag fra regeringen, skulle erhvervsejendommene stadig afdrage ejerskiftelån på 10 år.

Ministerens forslag om betingelserne for at forlænge boligejendommenes ejerskiftelån er på ny en af disse halvhjertede kompromisbestemmelser, som komplicerer loven, som vi ellers lige har fået forenklet, og i øvrigt forringer folks forståelse af dens indhold. Jeg må derfor bedrøve boligministeren med, at vi ikke kan støtte disse forslag.

Må jeg til slut om ministerens forslag om mindretalsrepræsentation i realkreditinstitutternes bestyrelse sige, at vi gerne under udvalgsarbejdet hører, hvordan ministeren havde tænkt sig denne repræsentation. F. eks. så vi da gerne eksterne medarbejdere som vurderingsmænd og vurderingsinspektører repræsenteret, men vi finder, at ejerflertallet under alle omstændigheder bør bevares.

Vi drøfter derfor gerne denne del af regeringens forslag nærmere, men vi fastholder, at det forslag om ejerskiftelån, som vi er medforslagsstillere til, bør færdiggøres hurtigst muligt.

**Kalnæs (SF):**

Da begge de to forslag, det drejer sig om, er forslag om ændring af lov om realkreditinstitutter og de har været fremsat tidligere, skal jeg først og fremmest henvise til det, som SFs ordfører sagde den 15. oktober 1981 ved førstebehandlingen dér.

Jeg skal tilføje, at vi kan tilslutte os boligministerens lovforslag – også med den tilføjelse, der er kommet om, at man kan få 15-årige lån til ejerskifte. Det betyder også, at vi

må gå imod lovforslag nr. L 50 om de 20-årige lån til ejerskifte.

**Thorndahl (FP):**

Jeg skal også henvise til det, vi tidligere har sagt fra vores ordførers side under førstebehandlingen den 15. oktober 1981. Jeg vil også godt glæde mig over, at ministeren nu har taget et væsentligt skridt i retning af en imødekommelse af de synspunkter, et flertal af folketingets partier har givet udtryk for i forbindelse med ejerskiftebelåningen. Der er stadig væk en forskel tilbage, og da der nu er et flertal bag et mere vidtgående forslag end det, ministeren har indarbejdet i sit, går jeg ud fra, at vi meget snart kan få dette forslag vedtaget, således at forholdene på boligmarkedet og den højere boligmobilitet kan blive tilgodeset ved vedtagelse af dette lovforslag.

**Stubbjær Pedersen (CD):**

Jeg har først et par kommentarer til lovforslag nr. L 47. De nye bestemmelser vedrørende mindretalsrepræsentationen er vi lidt skeptiske over for. Det er for os af afgørende betydning, at ejerflertallet i bestyrelsen bibeholdes. Det princip ser vi muligvis lidt truet i lovforslaget. Generelt er vi dog positive over for forslaget og vil se positivt på det i udvalget.

Vi synes også, det er glædeligt, at regeringen i lovforslaget erkender, at der nu skal gøres noget for at lette ejerskiftet. Mon ikke det lykkes i udvalgsarbejdet at få socialdemokratiet til at indse det rigtige i helt at side stille brugte boliger og nye boliger med hensyn til realkreditlovgivningen? Så er jeg ovre i det forslag, vi selv er medforslagsstiller af, nemlig lovforslag nr. L 50. Det er givet, at realkreditlån over 20 år op til 80 pct. af handelsprisen vil give en række positive effekter. Det vil blive muligt for ikke-pantebrevseksperter at gennemskue markedet og se den reelle pris på en ejendom. Det vil give større mobilitet af arbejdskraften, og man kan heller ikke se helt bort fra, at det vil betyde noget i byggeindustrien og for beskæftigelsen, for mange, som ønsker at købe en ny bolig, står jo i den situation, at en betingelse for det er, at de får solgt den gamle.

Jeg håber, vi får et positivt udvalgsarbejde, hvor vi finder en løsning.

**Dræbye (RV):**

Vedrørende de dele af boligministerens lovforslag nr. L 47, som er en genfremsættelse af det tidligere lovforslag, skal jeg blot henvise til, hvad vi sagde ved første behandling dengang.

Mellem det nye i boligministerens lovforslag, nemlig adgangen til udvidet ejerskiftebelåning, og det forslag, som vi er medforlagsstillere af, er der, som det er fremgået af den stedfundne debat, den forskel, at boligministeren regner med tolags realkreditfinansiering ved ejerskifte – et, der følger de gældende regler, og et nyt, hvor man har 15-årige lån inden for en lånegrænse imellem 40 og 80 pct. – mens det andet lovforslag arbejder med ensartede regler op til lånegrænsen på 80 pct. Der er ikke nogen tvivl om – og det var boligministeren også inde på – at der i det andet lovforslag er tale om en administrativ forenkling. Jeg tror, det er vigtigt, at vi fastholder sådanne forenklinger, hvor det er muligt.

Til argumentet om, at vi med det forslag kommer op på en lidt mindre opsparing – i form af at der er 20-årig afdragstid på ejerskiftelån mod 15 år efter boligministerens forslag – er der vel det at sige for det første, at hele mængden af usolgte boliger, den manglende mobilitet på boligmarkedet, taler for, at vi letter de flyttemuligheder, der skal være, for at vi kan få samfundet til at fungere så fornuftigt som muligt.

For det andet kan man sige mere konkret, at hvis vi nu ikke havde store statsfinansielle problemer, var det måske værd at se på de særlige afgifter, der er på flytning i form af stempelafgifter, honorarer og salærer, som jo med tiden er blevet meget store, og som godt kan virke hæmmende for flytning. At vi så i den situation udstrækker afdragstiden for lånene ved ejerskifte fra de i dag normale 15 år til 20 år, kan nærmest opfattes som en kompensation for nogle af de problemer, der i øvrigt er. Derfor mener jeg heller ikke, at der er saglige problemer i at fastholde den forenkling, som en ensartet løbetid på 20 år inden for lånegrænsen 80 pct. vil være.

Vi skal anbefale, at man fastholder de 80 pct., og samtidig anbefale, at der kommer en hurtig behandling af lovforslaget, sådan at vi får mulighed for at få imødekommet de forventninger, der er om disse ændringer, og

dermed få sat gang i de handler, som måske delvis er gået i stå – bl. a. i forventning om, at lovændringen var på vej.

**Keld Albrechtsen (VS):**

Angående lovforslag nr. L 50, fremsat af hr. Fogh Rasmussen m.fl., skal jeg sige, at VS var i efteråret tøvende over for dette forslag, fordi vi havde en mistanke om, at det kunne have en række ugunstige virkninger, og det borede vi noget i også i boligudvalget. Der kom nogle svar til boligudvalget, bl.a. på det spørgsmål, om de forøgede lånerammer ville gøre det lettere at udtrække kontante beløb. Det, der lå bag spørgsmålet, var, om man via den forøgede lånegrænse lettere kunne trække kontanter ud af de værdistigninger, der er opstået i ejendommene. Der blev svaret, at det måtte påregnes, at det i forbindelse med 80 pct.s ejerskiftefinansiering i realkreditinstitutionerne blev lettere for ejendomssælgerne at udtrække kontante beløb, end det er tilfældet med 40 pct.s lånegrænsen. Det var jo ikke noget særlig beroligende svar.

Samtidig blev der rejst det spørgsmål, om en lånegrænse på 80 pct. ville påvirke nybyggeriet i ugunstig retning, fordi der ville blive et større pres på obligationsmarkedet – med den følge, naturligvis, at det kunne påvirke finansieringen af nybyggeriet. Der blev svaret, at renteniveauet for realkreditobligationer til finansiering af nybyggeriet formentlig ville stige lidt. Der blev talt om en lidt mærkbar ugunstig virkning i forhold til nybyggeriet. Det er selvfølgelig en vurderingssag, hvor meget en lidt mærkbar ugunstig virkning er, men jeg mener ikke, at tiden overhovedet er inde til at løbe nogen risiko med hensyn til at påvirke nybyggeriet i ugunstig retning.

De to mangler ved lovforslag nr. L 50 må gøre, at i hvert fald VS ikke, som det foreligger, kan medvirke til at gennemføre forslaget.

Lovforslag nr. L 47, som regeringen har fremsat, beskæftiger sig også med ejerskiftelån. Der er foretaget en ændring af løbetiden. Jeg kan ikke på stående fod vurdere, hvad det betyder i henseende til de to problemer, som jeg rejste lige før, det må vi se på i udvalget. Jeg tror nu nok, at en del af de to problemer vil stå tilbage. Det gør os i

[Keld Albrechtsen]

VS også meget betænkelige over for det forslag, som regeringen har fremsat. Men det er da muligt, at den indskrænkning af løbetiden vil kunne betyde noget i gunstig retning.

Derudover vil jeg blot slutte af med at sige, at en udvidelse af lånegrænsen til energi-besparende foranstaltninger lyder rimeligt, og det vil VS gerne se positivt på.

#### Formanden:

Ordføreren for forslagsstillerne vedrørende lovforslag nr. L 50 angående ændring af lov om realkreditinstitutter. (Ændring af vilkårene for optagelse af lån til ejerskifte), hr. Fogh Rasmussen, har ordet.

#### Fogh Rasmussen (V):

Først vil jeg takke for den positive behandling af lovforslag nr. L 50, forslaget om ændring af loven om realkreditinstitutter, som indebærer, at der bliver bedre vilkår for lån til ejerskifte.

Boligministeren har fremsat et forslag om ændring af loven om realkreditinstitutter, som dels er en stort set identisk genfremsættelse af et forslag fra før valget, dels indeholder et nyt forslag, som også vedrører en forbedring af vilkårene for lån til ejerskifte.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at der i hvert fald er to forskelle på det forslag om forbedret ejerskiftebelåning, som boligministeren har fremsat, og det forslag, som venstre, det konservative folkeparti, fremskridtspartiet, CD, det radikale venstre og kristeligt folkeparti har fremsat. Den første forskel består i, at boligministeren i stedet for at operere med en samlet og generel løbetid for ejerskiftelån på 20 år deler løbetidene i 20 og 15 år, sådan at op til 40 pct. kan man få lån på 20 år, og fra 40 til 80 pct. kan man få lån på 15 år. Den anden forskel er, at boligministeren ikke förlænger løbetiden for ejerskiftelån til byerhvervsjendomme.

Jeg går ud fra, at boligministeren har fået inspiration til sit teknisk lidt udviklede forslag om at operere med to løbetider i det vægtige dokument, som boligudvalget modtog fra økonomiministeriet under behandlingen af det forslag om ændring af realkreditloven, som venstre og konservative havde fremsat før valget. Det var et dokument, der var vægtigt mere i kraft af sit omfang end i kraft af sit indhold. Ikke desto mindre har

boligministeren tilsyneladende følt sig inspireret af papiret og bl. a. brugt det argument for sit forslag om en kortere løbetid i den yderste ende af belåningsområdet, at det skulle give en større opsparring. Det turde nok siges at være et lidt søgt argument. Hvis man analyserer det lidt nøjere, vil man se, at den forskel, der er i opsparringen på et 15-årigt og et 20-årigt ejerskiftelån, er så lille, specielt når man tager inflationen i betragtning, at det i hvert fald ikke kan være et selvstændigt og et bærende argument.

For det andet må man vel egentlig også anlægge nogle større totalbetragtninger og f. eks. overveje, om ikke en forbedret ejerskiftebelåning kan føre til, at der er flere, der får mulighed for at købe sig en ejerbolig og derved foretage en personlig opsparring, som ellers ikke ville blive foretaget. Hvis vi anlægger en samlet totalbetragtning, vil forslaget i virkeligheden ikke berøre opsparringen.

Boligministeren mener altså, at det er nødvendigt at lægge vægt på disse uhyre små opsparingsbeløb, der kan blive tale om. Til gengæld får man altså efter boligministerens forslag et uhyggelig indviklet administrativt system, hvor vi genindfører tolagsbelåning i realkreditområdet på ejerskifteområdet. I praksis skal man udfærdige 2 pantebreve ved ejerskiftelån – det system, vi ellers havde forladt – der kræves 2 tinglysninger, og realkreditinstitutterne skal til at udstede nye 15 års obligationer, for de eksisterer i dag i praksis ikke. Alt dette administrativt udviklede og vanskelige skal man have til gengæld for en tvivlsom, en yderst tvivlsom, forøgelse af opsparringen.

Nu kan man måske sige, at efter, at der sådan set er konstateret et flertal for det forslag, som en række partier i folketinget står bag ved, er den del af regeringsforslaget om realkreditinstitutter, som vedrører ejerskiftebelåning, blevet mindre interessant.

Det gør til gengæld, at vi kan kaste os med endnu større grundighed over den øvrige del af regeringens realkreditforslag, nemlig den del, som vedrører repræsentationen af medarbejdere i realkreditinstitutternes bestyrelse. Vi havde nogle kritiske bemærkninger ved første behandling før valget, dem vil jeg gerne her henvise til og gentage. Det er en sag, som vi vil forfølge videre i boligudvalget, og det kan vi jo nu gøre med meget større grundighed, idet jeg nemlig vil opfor-

[Fogh Rasmussen]

dre til, at der foretages en meget hurtig behandling af lovforslag nr. L 50. Det er en kendsgerning, at der rundt omkring på ejendomsmarkedet er ventet med længsel på denne forbedring af vilkårene for ejerskiftebelåning, og det vil være uforvarligt at trække denne sag yderligere i langdrag.

Da det med rette rundt omkring kan forventes, at der står et flertal bag denne forbedring af ejerskiftebelåningen, kan det ikke undgå at have negative følger for ejendomsomsætningen, hvis folketingsbehandlingen tager for lang tid. Derfor skal jeg opfordre til en hurtig udvalgsbehandling af lovforslag nr. L 50.

**Boligministeren (Erling Olsen):**

Jeg tror, det er vigtigt med hurtig udvalgsbehandling af begge lovforslag. Vi har jo haft en tradition for, at vi har kunnet snakke os til rette om realkreditlovgivningen.

Når vi ikke i vores forslag har foreslået ændringer vedrørende ejerskiftebelåning for erhvervene, hænger det sammen med, at vi tog vores gamle forslag, og så tog vi det kompromisforslag, vi havde fremsat omkring ejerskiftebelåningen på boliger. Vi har aldrig vendt os imod ejerskiftebelåningen for erhvervsjendomme. Den vil vi også fortsat diskutere.

Jeg tror, at vi meget hurtigt kan få både dette med ejerskiftebelåningen og dette med medarbejderrepræsentationen til at falde på plads. Det var jo også rart, om vi kunne komme med én vedtagen ændring af realkreditloven fremfor at komme med to på disse punkter, så mon ikke vi skulle kunne få det til at gå?

Hermed sluttede forhandlingen.

### *Afstemning*

Lovforslagenes overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

**Formanden:**

Jeg foreslår, at lovforslagene henvises til boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

### **17) Første behandling af:**

*Forslag til lov om ændring af lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.*  
(Lovforslag nr. L 46. Fremsat 20/1 82).

Sammen med denne sag foretoges den under punkt 18 på dagsordenen opførte sag, nemlig:

### **18) Første behandling af:**

*Forslag til lov om ændring af byggelov.*  
(Lovforslag nr. L 49. Fremsat 20/1 82).

Lovforslagene satte til forhandling.

### *Forhandling*

**Jytte Andersen (S):**

Disse to lovforslag er genfremsættelser fra før valget i december, og ligesom dengang kan den socialdemokratiske folketingsgruppe tilslutte sig dem.

Lovforslagene har en indbyrdes sammenhæng, idet de sikrer et nødvendigt lovgrundlag for, at en administrator i en misligholdt ejendom kan få det fornødne finansieringsgrundlag i orden.

Tvangsadministrationsloven blev som bekendt vedtaget i samlingen 1980-81 og åbner mulighed for, at der kan iværksættes nødvendigt reparationsarbejde for ejerens regning. For lejere, der bor i den gamle – og til tider desværre misligholdte – boligmasse, er det helt afgørende, at disse reparationsarbejder sættes i gang. Så langt så godt. Det har imidlertid vist sig i nogle sager – ikke i mange, men i nogle sager – at det kan være svært at finansiere dette arbejde. Derfor har det været nødvendigt at sikre et finansieringsgrundlag for disse miserable ejendommers vedligeholdelse. Det foreliggende forslag om en lovændring sikrer, at lovens intention opfyldes. Såfremt forsømmelige ejere ikke opfylder deres vedligeholdelsespligt, kan administrator få det nødvendige reparationsarbejde sat i værk.

Hensynet til lejernes krav om vedligeholdelse er således i disse to lovforslag imødekommet, men man kunne godt overveje, om ikke også andre former end manglende repa-