

Til lovforslag nr. L 210. Betænkning afgivet af boligudvalget den 29. marts 1985

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Ændrede regler om ejerskiftelån samt lån til om- og tilbygning m.v.)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret dels skriftligt, dels i samråd.

Udvalget har endvidere modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra:

Byggefagenes Landssammenslutning,
EDC-gruppen, Ejendomsmæglerens Data-Centrum,

Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark,

Håndværksrådet og
Realkreditrådet.

Der er af boligministeren og af et mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

En række af udvalgets spørgsmål og boligministerens besvarelse heraf er optrykt som bilag til betænkningen tillige med to af Nationalbankens besvarelser samt henvendelser fra to organisationer.

Herefter indstiller et *flertal* (det konservative folkepartis, venstres, det radikale venstres, centrum-demokraternes og kristeligt folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med det af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (socialdemokratiets medlemmer af udvalget), der kan tiltræde det af et mindretal stillede ændringsforslag, indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Mindretallet, der ønsker at henvise til det generelle betækningsbidrag fra socialdemokratiet til L 206 – forslag til lov om fornyelse

og forlængelse af kollektive overenskomster og aftaler m.v. – skal udtale følgende:

Mindretallet er forbavset over, at regeringspartierne og det radikale venstre har besluttet at vedtage nedsættelse af lånegrænsen for ejerskiftelån fra 80 til 70 pct.

Det var de pågældende partier plus fremskridtspartiet, der i 1982 fik ændret lånegrænsen fra 40 pct. til de 80 pct.

Begrundelsen var bl.a., at folk ved ejendomssalg var henvist til at finansiere salget gennem anvendelse af pensionskasselån og lån på det grå pantebrevsmarked. Desuden argumenterede man med, at en højere realkreditbelåning ved ejerskifte ville nedsætte flytteomkostningerne og dermed øge mobiliteten på bolig- og arbejdsmarkedet. Man fremførte også, at de meget anvendte sælgerpantebreve med krav om ekstraordinært ejerskifteafdrag har virket hæmmende ved omsætningen især af ejerboliger og dermed også dæmpet nybyggeriet.

Det er bemærkelsesværdigt, at regeringspartierne og det radikale venstre fremhæver, at nedsættelsen af lånegrænsen vil betyde en vis forbrugsbegrænsning. Denne var socialdemokratiet klar til at sikre, da 80 pct.-reglen blev vedtaget, idet den daværende boligminister, Erling Olsen, foreslog, at ejerskiftelån op til 80 pct. skulle deles i to puljer: én med 20-årige lån og én med 15-årige lån.

De 15-årige lån ville nødvendigvis medføre større opsparing og derigennem virke forbrugsbegrænsende. Dette forslag blev klart afvist af de samme partier, der nu gennemfører nedsættelsen af lånegrænsen til 70 pct.

Denne nedsættelse vil genoplive det grå pantebrevsmarked, som vi ellers troede, vi havde fået kvalt.

Socialdemokratiet ville have foretrukket at bevare lånegrænsen på 80 pct. og i stedet binde et lånebeløb fra realkrediten mellem 70- og 80 pct.-grænsen på en spærret konto i en vis periode fremfor at nedsætte lånegrænsen. Det ville virke lige så forbrugsbegrænsende og ikke på samme måde genoplive det grå pantebrevsmarked.

Socialdemokratiet peger endvidere på, at en nedsættelse af lånegrænsen i givet fald må følges op af et forbud imod ejerskifteafdrag i sælgerpantebreve.

Mindretallet er ikke i tvivl om, at de af regeringspartierne foreslåede ændringer vil være med til at dæmpe nybyggeriet, som, hvis det ses i sammenhæng med de øvrige nedskæringer i boligsektoren, vil få kraftige negative virkninger for beskæftigelsen i byggesektoren.

Mindretallet finder det helt uacceptabelt, at energibesparende foranstaltninger og tilslutning til kollektiv varmforsyning ikke er undtaget fra bestemmelsen om mindstebeløbet på 30.000 kr.

Forslaget vil få negative virkninger på beskæftigelsen og samfundsøkonomien og virke i modstrid med lov om varmforsyning, hvor formålet er at fremme den mest samfundsøkonomiske anvendelse af energi.

Et *andet mindretal* (socialistisk folkepartis medlemmer af udvalget), der har stillet ændringsforslag nr. 1, indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Efter socialistisk folkepartis opfattelse er lovforslaget under alle omstændigheder så ringe begrundet for så vidt angår de tilsigtede økonomiske virkninger, at dette alene begrundet indstillingen. Hertil kommer, at lovforslagets virkninger med stor sandsynlighed kan påføre omsætningen af fast ejendom den ulempe, at en del af de økonomiske fordele ved forslaget opnås ved en tilbagevenden til et uigennemskueligt kapitalmarked, der netop ved lovrevisionen i 1982 ønskedes begrænset. Hertil kommer, at det eventuelt tilsigtede rentefald er helt usikkert, når henses til den manglende begrænsning i såvel mulighederne for privat pantebrevsudstedelse som i pengeinstitutternes lånemuligheder.

Videre finder mindretallet, at bestemmelserne om forhøjelsen af beløbsgrænsen for udbetaling af lån til om- og tilbygning åbenbart vil sinke energibesparende foranstaltninger og tilslutningen til kollektiv energiforsyning, herunder tilslutningen til naturgas. Endelig finder socialistisk folkeparti, at behandlingen af lovforslaget, herunder navnlig de svar, der er givet af ministeren, har fundet sted under så særprægede omstændigheder, jfr. de til betænkningen optrykte eksempler på boligministerens svar på udvalgets spørgsmål, at behandlingen ikke lever op til kravet om en forsvarlig udvalgsbehandling.

Ændringsforslag

Til § 1

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *mindretal* (S):

1) Efter nr. 4 indsættes som nyt nummer:

»5. I § 10 indsættes efter stk. 12, der bliver stk. 13, som nyt stykke:

»Stk. 14. Bestemmelsen i stk. 13 gælder dog ikke lån, der ydes til dækning af udgifter ved kollektiv energiforsyning, udgifter til installation af anlæg til vedvarende energi samt udgifter til energibesparende foranstaltninger i øvrigt.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (KF, V, RV, CD og KrF):

2) Efter § 1 indsættes som ny paragraf:

»§ 0

Lovforslaget kan stadfæstes straks efter vedtagelsen.«

Bemærkninger

Til nr. 1

Bestemmelsen tilsigter at sikre en fortsat forbedring i boligernes energiøkonomi. Dette gælder såvel tilslutning til bl.a. naturgas som til andre kollektive energiforsyningssystemer. Videre findes det væsentligt, at der fortsat kan finde en langsigtet investering sted i vedvarende energianlæg og isoleringsarbejder m.v. I denne sammenhæng henvises til Håndværksrådets skrivelse af 29. marts 1985

til folketingets boligudvalg (optrykt som bilag til betænkningen).

Da ændringsloven ønskes bekendtgjort inden påske, foreslås mulighed for stadfæstelse umiddelbart efter vedtagelsen.

Til nr. 2

Agnete Laustsen (KF) Birgit Fogh-Andersen (KF) Svend Åge Petersen (KF)

Merete Aarup (KF) Bente Nielsen (V) Fogh Rasmussen (V) nfm.

Birgith Mogensen (CD) Arne Bjerregaard (KrF) Svend Andersen (S) Bakholt (S)

Baadsgaard (S) Knud Damgaard (S) fmd. Sonja Mikkelsen (S) Kaj Poulsen (S)

Ruth Olsen (SF) Pelle Voigt (SF) Estrup (RV)

Partierne VS, FP og FD havde ikke medlemmer i udvalget.

Bilag**Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå***Spørgsmål 18:*

Kan forhøjelsen af mindstebeløbet for lån til om- og tilbygning føre til, at færre igangsætter energibesparende ombygninger?

Svar:

Forhøjelsen af mindstebeløbet vil ingen betydning få for energibesparende ombygninger, der er af en sådan størrelse, at de berettiger til lån på mindst 30.000 kr. For de mindre, energibesparende ombygninger, der rammes af forhøjelsen, dvs. ombygninger i låneintervallet 17.000–30.000 kr., vil der være et meget begrænset behov for enten supplerende finansiering i pengeinstitutterne m.v. eller som egen finansiering.

Der er således ikke grund til at antage, at dette vil resultere i andet end en meget begrænset reduktion i antallet af energibesparende ombygninger.

Spørgsmål 20:

Vil ministeren indhente Naturgas Syds og HNGs kommentar til forhøjelsen til 30.000 kr. for så vidt angår en eventuel mulig forsinkelse af den planlagte tilslutning som konsekvens af forslaget?

Svar:

Jeg gør opmærksom på, at det ikke vil være muligt inden for den for vedtagelsen af dette lovforslag fastsatte snævre tidsramme at indhente de ønskede kommentarer fra Naturgas Syd og HNG.

Såfremt udvalget imidlertid udtrykker ønske om at modtage kommentarerne på et senere tidspunkt, vil jeg være villig til at fremskaffe disse.

Jeg skal ikke undlade at påpege, at den foreslåede forhøjelse efter min opfattelse, jfr. mine svar på spørgsmålene nr. 17, 18 og 24, ikke vil medføre nogen mærkbar forsinkelse af tilslutningen til naturgasnettet. Også det forventede rentefald trækker i denne retning.

Spørgsmål 21:

Hvor stor en begrænsning i obligationsudstedelsen påregnes, og hvor stort vil rentefaldet være?

Svar:

Det er ikke muligt at kvantificere størrelsen af den påregnede begrænsning i obligationsudstedelsen og dermed ejheller størrelsen af det påregnede rentefald.

Spørgsmål 22:

Forudsat at omsætningen af parcelhuse m.v. i 1985 antages at ligge på samme niveau som i 1984, kan det da oplyses, hvor stor udstedelsen af private pantebrev vil blive, hvis forslaget vedtages?

Svar:

Det er ikke muligt at kvantificere størrelsen af udstedelsen af sælgerpantebrev i 1985 som følge af den foreslåede nedsættelse af lånegrænsen for ejerskiftelån fra 80 til 70 pct. af handelsværdien og dermed ejheller ændringen af udstedelsen af sælgerpantebrev fra 1984 til 1985.

Spørgsmål 23:

Kan det oplyses, hvad henholdsvis median- og gennemsnitsudgiften udgør ved ombygning i energibesparelsesøjemed?

Svar:

Boligministeriet er ikke i besiddelse af statistisk materiale, der kan belyse det stillede spørgsmål.

Spørgsmål 24:

Kan forhøjelsen af mindstebeløb, jfr. svaret på spørgsmål 17, alt andet lige også indebære et fald i antallet af om- og tilbygninger i energibesparelsesøjemed?

Svar:

Som anført i mit svar på spørgsmål 18 vil alene mindre, energibesparende ombygninger i låneintervallet 17.000–30.000 kr. blive ramt af mindstebeløbet, hvorfor der under hensyn til de foreliggende alternative finansieringsmuligheder alene må påregnes en meget begrænset reduktion i antallet af om- og tilbygninger i energibesparelsesøjemed.

Spørgsmål 25:

Der udbedes en mere uddybende besvarelse af spørgsmål 13, hvor det forhold, at der er tale om en 10 pct.s nedsættelse af ejerskiftelånegrænsen, ikke sammenholdes med det totale antal ejerskiftelån i ejerboliger, der er uinteressant i denne forbindelse. Endvidere bedes udtrykket »peger i retning af« konkretiseret.

Svar:

En uddybning af svaret vedrørende virkningerne på likviditeten – og dermed de umiddelbare forbrugsmuligheder – af en reduktion af lånegrænsen for realkreditinstitutternes ejerskiftelån fra 80 til 70 pct. af handelsværdien kan ske ved at betragte et lidt forenklet eksempel:

En husejer sælger sit »gamle« hus, hvori der er en kontant restgæld på 300.000 kr., for 900.000 kr.

Herved fremkommer en likviditet med de nugældende regler på 420.000 kr. og med de foreslåede regler på 330.000 kr.

Herefter køber husejeren et »nyt« hus til 1.000.000 kr., finansieret med 800.000 kr. i ejerskiftelån og 200.000 kr. i udbetaling efter de gældende regler og 700.000 kr. i lån og 300.000 kr. i udbetaling efter de foreslåede regler.

Med de nugældende regler giver dette huskifte altså en nettolikviditet på 220.000 kr. og med de nye regler på 30.000 kr.

Herved illustreres *tendensen* i den forbrugsbegrænsende effekt, der er tilsigtet med forslaget.

Udtrykket »peger i retning af« skal forstås således, at det vist må være rimeligt at antage, at effekten af at gribe ind over for et beløb af en størrelsesorden på 18 mia kr. er væsentlig mere markant end over for et beløb af størrelsesordenen ½ mia kr.

Spørgsmål 26:

I forbindelse med besvarelsen af spørgsmål 15 bedes det oplyst, om ikke nedsættelsen fra 80 til 70 pct. alt andet lige lige så godt kan medføre en stigning i ejendomspriserne?

Svar:

Da nedsættelsen af lånegrænsen i langt de fleste tilfælde må forventes at føre enten til et krav om øget udbetaling eller til en øget belåning med sælgerpantebrev (eventuelt til øget pengeinstitutbelåning), vil forslaget typisk bevirke, at der for køber bliver tale om en mindre skattefordel end med de nugældende regler, fordi rentedelen af prioritetsydelse vil falde. Da køber typisk vil være villig til at betale en bestemt nettoydelse (ydelse efter skat), vil dette kun kunne opnås ved en nedsættelse af købsprisen. Det må således forventes, at der kun i meget få specielle tilfælde vil blive tale om stigning i ejendomspriserne.

Spørgsmål 32:

Ministerens kommentar udbedes til henvendelsen fra EDC-gruppen (bilag 2).

Spørgsmål 33:

Med hensyn til overgangsreglerne bedes det oplyst, hvorledes ejerskifte, der finder sted ved f.eks. dødsfald, skal behandles, idet der jo i denne situation ikke vil foreligge nogen form for skriftlig aftale.

Svar:

Overgangsreglen i lovforslagets § 2, stk. 2, er medtaget for at undgå, at allerede indgåede skriftlige aftaler må laves om, fordi forudsætningerne for aftalen ændres. Da der ikke i de af EDC-gruppen anførte eksempler er indgået aftaler, er der heller ikke noget behov for, at de er omfattet af overgangsreglen. Noget tilsvarende gør sig gældende ved ejerskiftelåning i forbindelse med dødsfald.

Spørgsmål 35:

Ministerens kommentarer udbedes til henvendelsen fra Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark (bilag 10).

Svar:

Henvendelsen fra Fællesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger i Danmark giver først og fremmest anledning til den kommentar, at de synspunkter, der gives udtryk for vedrørende virkningen for ejerlejlighedsejere af at ændre regler for om- og tilbygningslån m.v., herunder at hæve mindstebeløbsgrænsen fra 17.000 kr. til 30.000 kr., ikke er væsentligt forskellige fra virkningerne for ejere af parcelhuse m.v. af de foreslåede ændringer. På denne baggrund giver henvendelsen ikke anledning til fornyede overvejelser.

På et enkelt punkt, nemlig det forhold, at beslutninger om gennemførelse af arbejder på ejerlejlighedsejendomme som anført træffes af en flertal af personer, bemærkes, at disse beslutningers indhold naturligvis må formodes at blive tilpasset til de ændrede

forhold med hensyn til finansieringsmuligheder, der følger af gennemførelsen af de foreslåede ændringer i realkreditloven.

Spørgsmål 2:

Udvalget skal anmode om, at der indhentes en udtalelse fra Nationalbanken om, hvilken indvirkning på det grå pengemarked den foreslåede lovændring vil medføre. Endvidere anmodes om en vurdering af lovforslagets forbrugsbegrænsende virkning. Endelig ønskes der et skøn over lovforslagets indvirkning på renteniveauet.

Svar:

Der henvises til Nationalbankens skrivelse af 29. marts 1985, der vedlægges som bilag.

Danmarks Nationalbank

København, den 29. marts 1985

Boligministeriet
Slotsholmsgade 12
1216 København K

Boligministeriet har d.d. anmodet Danmarks Nationalbank om en udtalelse i anledning af følgende spørgsmål fra folketingets boligudvalg i forbindelse med behandling af lovforslag nr. 210 af 27. marts 1985:

»Udvalget skal anmode om, at der indhentes en udtalelse fra Nationalbanken om, hvilken indvirkning på det grå pengemarked den foreslåede lovændring vil medføre. Endvidere anmodes om en vurdering af lovforslagets forbrugsbegrænsende virkning. Endelig ønskes der et skøn over lovforslagets indvirkning på renteniveauet.«

Nationalbanken skal i den anledning udtale, at de i lovforslaget indeholdte ændringer for så vidt angår begrænsningerne i finansieringen af vedligeholdelsesudgifter m.v. formentlig vil medføre en øget egenfinansiering og eventuelt en øget låntagning i pengeinstitutterne til finansiering af sådanne udgifter. Det bemærkes i den forbindelse, at pengeinstitutlån må anses for en mere naturlig finansieringskilde for sådanne udgifter end 20-årige realkreditlån.

For så vidt angår den foreslåede nedsættelse af belåningsgrænsen ved finansiering af ejerskifter kan der ligeledes blive tale om en øget egenfinansiering, bl.a. fordi en køber ofte har fået frigjort midler fra et forudgående salg. Herudover kan der blive tale om øget pengeinstitutfinansiering samt en forøget udstedelse af sælgerpantebreve. Nationalbanken skal i den forbindelse bemærke, at dette marked, selv om det er vanskeligere tilgængeligt end obligationsmarkedet, over en årrække er blevet mere gennemsigtigt.

De foreslåede begrænsninger i realkreditfinansieringen vil efter Nationalbankens opfattelse have en forbrugsbegrænsende virkning, bl.a. fordi vedligeholdelsesudgifter i højere grad vil blive afholdt af den løbende indtægt eller finansieret ved korte pengeinstitutlån.

Den forventede forøgelse af opsparingen må antages at få en dæmpende virkning på renteniveauet.

Et kvantificeret skøn over forbrugs- og rentevirkningen er dog ikke muligt.

Med venlig hilsen
Danmarks Nationalbank

NAVN

/ Navn

Spørgsmål 27:

Ad Nationalbankens udtalelse.

Hvad mener Nationalbanken med udtrykket, »at markedet over en årrække er blevet mere gennemsigtigt«?

Spørgsmål 28:

I besvarelsen fra Nationalbanken bemærkes det, at de foreslåede begrænsninger i realkreditfinansieringen vil have en forbrugsbegrænsende virkning, bl.a. fordi vedligeholdelsesudgifter i højere grad vil blive afholdt af den løbende indtægt eller finansieret ved korte pengeinstitutlån.

I denne forbindelse ønskes oplyst, hvilken indvirkning begrænsningen i ejerskiftebelåningen over realkreditten vil have på forbrug og renteniveauet?

Spørgsmål 29:

Ad Nationalbankens udtalelser.

Der ønskes en begrundelse for, at det antages, at pengeinstitutter nu er en mere naturlig finansieringskilde end for 3 år siden.

Svar:

Der henvises til Nationalbankens skrivelse af 29. marts 1985, der vedlægges som bilag.

Danmarks Nationalbank

København, den 29. marts 1985

Boligministeriet
Slotsholmsgade 12
1216 København K

I fortsættelse af Danmarks Nationalbanks besvarelse d.d. af spørgsmål nr. 2 fra Folketingets boligudvalg har udvalget stillet følgende yderligere spørgsmål:

27. Hvad mener Nationalbanken med udtrykket, »at markedet over en årrække er blevet mere gennemsigtigt«?
28. I besvarelsen fra Nationalbanken bemærkes det, at de foreslåede begrænsninger i realkreditfinansieringen vil have en forbrugsbegrænsende virkning, bl.a. fordi vedligeholdelsesudgifter i højere grad vil blive afholdt af den løbende indtægt eller finansieret ved korte pengeinstitutlån. I denne forbindelse ønskes oplyst, hvilken indvirkning begrænsningen i ejerskiftebelåningen over realkreditten vil have på forbruget og renteniveauet.
29. Der ønskes en begrundelse for, at det antages, at pengeinstitutter nu er en mere naturlig finansieringskilde end for 3 år siden.

Nationalbanken skal i den anledning oplyse, at udtrykket »mere gennemsigtigt« i besvarelsen af spørgsmål 2 dækker over, at pantebrevsmarkedet bl.a. ved pengeinstitutternes medvirken er blevet bedre organiseret og kurs- og rentedannelsen dermed mere ensartet.

For så vidt angår den foreslåede sænkning af lånegrænsen ved ejerskiftefinansiering kan der også her blive tale om en forbrugseffekt og – i det omfang dette måtte blive tilfældet – en rentedæmpende virkning.

Når Nationalbanken finder, at egenfinansiering eller pengeinstitutlån er naturlige finansieringskilder for så vidt angår vedligeholdelsesarbejder m.v., skyldes det først og fremmest, at der her er tale om løbende udgifter, som typisk må afholdes med mellemrum, der er væsentlig kortere end den løbetid på 20 år, der i øjeblikket gælder for realkreditinstitutternes udlån også til sådanne formål.

Med venlig hilsen
Danmarks Nationalbank

NAVN

/ Navn

Bilag 2

Håndværksrådet
Den 29. marts 1985

Til Folketingets Boligudvalg

Overenskomstforliget/energibesparende foranstaltninger

Det er som tidligere tilkendegivet Håndværksrådets opfattelse, at regeringens aftale med Det radikale Venstre kunne få en gavnlig effekt for det danske samfund og erhvervsliv.

Den del af forliget, der vedrører realkreditfinansieringen, vil givetvis i en periode dæmpe investeringerne inden for bygge- og anlægsområdet. Selv om dette umiddelbart vil have en negativ effekt over for bygge- og anlægsvirksomhederne, er det vel forståeligt, at også dette område må indgå i den store sammenhæng.

På et enkelt punkt finder Håndværksrådet imidlertid, at særlige forhold gør sig gældende. Forslaget om begrænsning af mulighederne for at optage langfristede realkreditlån til ombygning og forbedringsarbejder kan nemlig få den effekt, at også samfundsøkonomisk gavnlige investeringer og energibesparende

foranstaltninger hæmmes væsentligt.

Bl.a. staten har som bekendt anvendt betydelige tilskudsmidler til varmesynsrapporter og kampagner, hvori netop langfristede realkreditlån har indtaget en central placering som argument for at få privatlivet til at investere i f.eks. isoleringsarbejder, selv om der ikke længere ydes tilskud.

Under hensyn til kontinuiteten i energipolitikken og den samfundsøkonomiske fordel, der er knyttet til energibesparende foranstaltninger, skal Håndværksrådet derfor foreslå, at det overvejes at videreføre de gunstige realkreditfinansieringsmuligheder for så vidt angår energibesparende foranstaltninger. Efter rådets opfattelse vil en sådan positiv særbehandling af netop disse arbejder kunne føre til, at en del af forbruget kanaliseres over i dette område til gavn for samfundsøkonomien.

Med venlig hilsen

KLAUS BONDE LARSEN

/ Lars Jørgen Nielsen

Bilag 3

Realkreditrådet

Den 28. marts 1985

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1218 København K

Vedrørende lovforslag nr. L 210 om ændring af realkreditloven

I forbindelse med regeringens fremsættelse den 27. ds. af lovforslag med det sigte at standse den igangværende konflikt på arbejdsmarkedet og gennemføre en finanspolitisk stramning har boligministeren fremsat forslag til ændring af realkreditloven (L 210). Lovforslaget indebærer på ejerboligområdet forringede muligheder for optagelse af realkreditlån til finansiering af ejerskifte samt om- og tilbygninger m.v.

Ifølge bemærkninger til lovforslaget skal de forringede finansieringsmuligheder ses »som et led i regeringens opsparingsfremmende og forbrugsbegrænsende foranstaltninger«. Dette er dog ikke nærmere begrundet. En sådan begrundelse forekommer da også vanskelig at give.

Således kan henvises til bemærkningerne i det lovforslag, der dannede grundlag for folketingets vedtagelse i begyndelsen af 1982 af bl.a. en forhøjet ejerskiftelånegrænse:

»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 pantebrev med lang løbetid, långivning fra pensionskasser m.v.«

Videre fremhæves:

»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 sælgerpantebrev 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 sælgerpantebrev og andre alternative efterfinansieringskilder, hvorved lånevilkårene bliver mere overskuelige og forbrugervenlige.«

I bemærkningerne til lovforslaget (L 210) er vedrørende realkreditinstitutternes ydelse af ejerskiftelån henvist til en markant stigning i disse lån i løbet af de seneste år. Denne præsentation må i lyset af ovenstående vurderes i sammenhæng med udviklingen i anvendelsen af sælgerpantebrev. En mere fyldestgørende dokumentation er angivet i vedlagte bilag.

Specielt vedrørende begrænsningen i låneadgangen til om- og tilbygninger må frygtes en negativ beskæftigelseseffekt. Som begrundelse for folketingets vedtagelse af forbedret realkreditbelåning på dette område, der er sket over flere gange, er netop henvist til den positive beskæftigelseseffekt forbundet med

en rimelig realkreditbelåning. Også da folketinget vedtog mulighed for realkreditfinansiering af eget arbejde, er henvist til det ønskelige i at fremme aktiviteten. Tillægges virkningen af ophævelsen af tilskudsordningerne på energiområdet, må det derfor frygtes, at en vedtagelse af L 210 yderligere vil medføre en forøget ledighed.

I bemærkningerne til boligministerens lovforslag er henvist til, at der ikke er knyttet »administrative konsekvenser for det offentlige« til forslaget. I denne forbindelse kan oplyses, at lovforslaget til gengæld i væsentlig grad øger realkreditinstitutternes administrative byrder. Det forekommer således meget betænkeligt, at institutterne skal påse, at låneudmålingen kun finder sted på grundlag af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Dette har tidligere været

foreslået, men er blevet frafaldet.

Sammenfattende må Realkreditrådet advare mod de foreslåede begrænsninger i realkreditbelåningen. Der er intet statistisk belæg for, at forslaget har en forbrugsbegrænsende effekt. Hertil kommer, at finansiering alligevel vil finde sted, blot ad andre og for lånsøgerne ofte dyrere og mindre effektive kanaler. Det er såldes gentagne gange fremhævet – også af myndighederne – at kapitalmarkedet fungerer som »forbundne kar«.

Med de foreslåede ændringer for realkreditinstitutterne vil der således ske en forrykning af den balance på kapitalmarkedet, der er opnået i de senere år gennem en aktiv indsats fra myndighedernes side og begrundet i ønsket om at udnytte et godt og effektivt fungerende realkreditsystem.

Med venlig hilsen

HENNING AXEL NIELSEN

/ Torben Gjede

Bilag til bilag 3

Den 28. marts 1985

Finansiering af ejerskifte

Finansieringen af ejerskifter har ifølge den officielle statistik, herunder tinglysningstatistikken, siden 1979 fundet sted således:

	Realkredit. ¹⁾		Sælgerpbt. ²⁾		I alt	
	mia kr.	1979 = 100	mia kr.	1979 = 100	mia kr.	1979 = 100
1979.....	2,1	100	11,0	100	13,1	100
1980.....	1,6	76	7,5	68	9,1	69
1981.....	2,6	124	4,9	45	7,5	57
1982.....	7,4	352	2,5	23	9,9	76
1983.....	15,6	743	2,3	21	17,9	137
1984.....	17,6	838	2,3	21	19,9	152

¹⁾ Ejerskiftelån til ejerboliger til helårsbeboelse.

²⁾ Opgjort til kursværdi.

Den mere end 8-dobling, der er sket i realkreditinstitutternes ejerskiftelån til ejerboliger til helårsbeboelse i perioden 1979-1984, skal i høj grad sammenholdes med udviklingen i udstedelsen af sælgerpantebreve. Den samlede långivning for disse to finansieringskilder er således kun blevet forøget med 50 pct. i denne periode. Denne stigning skal endvidere ses i sammenhæng med, at kontantpriserne for enfamilieshuse er blevet forøget med ca. 28 pct. fra 1. halvår 1979 til 1. halvår 1984, mens kontantpriserne for ejerlejligheder i den samme periode er steget med over

50 pct. Forøgelsen af den reale forbrugsmulighed fra disse finansieringskilder er derfor yderst begrænset.

Endelig kan det nævnes, at der ud over sælgerpantebreve forekommer andre finansieringskilder i forbindelse med ejerskifte, f.eks. fra forsikringselskaber, pensionskasser m.fl. I det omfang der også fra disse kilder er sket en substitution til realkreditlån, bekræfter det, at der ikke er sket en markant udvidelse af den samlede kreditgivning i forbindelse med ejerskiftebelåning af ejerboliger.