

Lovforslag nr. L 210. Fremsat den 27. marts 1985 af boligministeren

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

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

§ 1

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbekendtgørelse nr. 339 af 12. juli 1983, som ændret ved lov nr. 111 af 28. marts 1984, foretages følgende ændringer:

1. I § 10, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Lån til ejerskifte af parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder kan dog kun ydes inden for en lånegrænse på 70 pct., hvis disse ejendomme anvendes til helårsbeboelse for ejeren.«

2. I § 10, stk. 7, 2. pkt., tilføjes efter »offentlig støtte«: » , jfr. dog stk. 8«.

3. I § 10 indsættes efter stk. 7 som nyt stykke:

»Stk. 8. Ved udmålingen af lån efter stk. 7 til de i stk. 2, 2. pkt., nævnte ejendomme kan kun medtages dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder, bortset fra finansieringsomkostninger, og der kan kun medtages udgifter til arbejder, der er udført inden 1 år før afgivelsen af lånetilbud.«

Stk. 8-12 bliver herefter stk. 9-13.

4. § 10, stk. 12, der bliver stk. 13, affattes således:

»Stk. 13. Lån kan ikke ydes, hvis lånepro-

venuet vil udgøre mindre end 17.000 kr., dog 30.000 kr. for lån efter stk. 7, der ydes til ejere af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der tjener til helårsbeboelse for ejeren. Dette gælder ikke, når lån efter stk. 7 ydes til de nævnte ejerboliger, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller får forskud på social pension eller invaliditetsydelse. Beløbsgrænserne i 1. pkt. svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 1985 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og reguleres en gang årligt på grundlag af udviklingen i dette og med afrunding efter boligministerens bestemmelse. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks, første gang med offentliggørelsen pr. 1. januar 1986.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Lån til ejerskifte efter de hidtidige regler i lovens § 10, stk. 2, kan ydes på grundlag af skriftlige aftaler om ejerskifte, der er indgået senest den 27. marts 1985.

Stk. 3. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning kan ydes efter de hidtidige regler, dersom der er afgivet lånetilbud senest den 27. marts 1985.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med det af regeringen samtidigt fremsatte forslag til lov om forlængelse af kollektive overenskomster og aftaler m.v. samt som led i regeringens opsparingsfremmende og forbrugsbegrænsende foranstaltninger.

Lovforslaget tager sigte på at begrænse obligationsudstedelsen i forbindelse med långivning til finansiering af ejerskifter samt om- og tilbygninger m.v. for ejerboliger.

Denne begrænsning foreslås tilvejebragt ved nedsættelse af den gældende lånegrænse for ejerskiftelån til ejerboliger samt ved begrænsning af låneudmålingen ved om- og tilbygning m.v. af disse ejendomme. Omfanget af långivningen på de nævnte områder fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Realkreditinstitutternes låneeffektueringer

Mia kr.	I alt	Heraf	
		ejerskiftelån i ejerboliger	lån til om- og tilbygning m.v. i ejerboliger
1982.....	23,2	7,4	3,3
1983.....	41,8	15,6	5,5
1984.....	52,1	17,7	8,8

Forslagets finansielle og administrative konsekvenser

Lovforslaget har ingen økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Bestemmelsen omhandler lån til ejerskifte af ejerboliger til helårsbeboelse. Det foreslås med henblik på begrænsning af obligationsudstedelsen at nedsætte lånegrænsen fra 80 til 70 pct. af ejendommens kontante handelsværdi.

Til nr. 2 og 3

Disse bestemmelser vedrører lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af ejerboliger til helårsbeboelse. Lån kan navnlig dække udgifter til materialer, arbejds-løn og teknikerhonorarer samt finansieringsomkostninger. Omfattet er derimod ikke husholdningsmaskiner (hårde hvidevarer), uanset om de indlægges i ejendommen i forbindelse med arbejder af den omhandlede art. Dette vil blive udtrykkelig fastsat ved ændring af bekendtgørelse nr. 356 af 25. juni 1982 om realkreditinstitutternes værdisansættelse og låneudmåling.

De foreslåede ændrede regler for denne långivning vedrører følgende forhold:

- Ved låneudmålingen kan kun medtages dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder, dvs. at kopi af regninger for de udførte arbejder skal vedlægges låneansøgningen. Finansieringsomkostninger er dog undtaget fra kravet om dokumentation.
- Det foreslås, at der ved låneudmålingen til om- og tilbygninger m.v. for ejerboliger til helårsbeboelse kun kan medtages udgifter til arbejder, der er udført inden for det sidste år før afgivelsen af lånetilbud. Der er ikke i realkreditloven i almindelighed fastsat en tilsvarende tidsmæssig ramme for medtagelse af de nævnte udgifter, men administrativt gælder den regel, at arbejder, der er udført inden for de sidste to år før låneoptagelsen, kan medtages.
- Værdien af eget arbejde kan efter de gældende regler medtages ved låneudmålingen. Dette foreslås ændret for så vidt angår ejerboliger til helårsbeboelse, således at værdien af eget arbejde ikke længere kan medtages.

Til nr. 4

Efter bestemmelsen foreslås mindstebeløbet for lån til om- og tilbygning af ejerboliger forøget til 30.000 kr. Denne beløbsgrænse gælder ikke, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller

får forskud på social pension eller invaliditetsydelse.

Til § 2

Efter overgangsreglen kan der ydes ejerskiftelån

efter de hidtidige regler i alle tilfælde, hvor der senest den 27. marts 1985 er indgået skriftlig aftale om ejerskifte. For lån til om- og tilbygning m.v. kan der ligeledes ydes lån efter de hidtidige regler, når der er afgivet lånetilbud fra et realkreditinstitut senest den 27. marts 1985.