

Til lovforslag nr. L 10. Betænkning afgivet af boligudvalget den 13. oktober 1986

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Særlige vilkår for lån til ejerboliger 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.

Skriftlige og/eller mundtlige henvendelser er modtaget fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,

Bachmann, Steen, kontorchef, Ballerup,

Dansk Ejendomsmæglerforening,

Forenede Danske Ejendomshandlere/
-mæglere,

Foreningen af Danske Ejendomsformidlere,

Håndværksrådet,

Lindholt, H. og A., Advofinans, Helsingør,

Poulsen, H. Kaldal, Højbjerg, og

Realkreditrådet.

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

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af Socialdemokratiets medlemmer) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal inden for flertallet* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) er tilfreds med, at lovforslaget medvirker til at nedsætte huspriserne.

Et *mindretal* (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men kan dog tiltræde de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Regeringens forslag om ændringer i långivningen mod pant i fast ejendom er et led i regeringens »kartoffelkur«.

De ændrede låneregler vil resultere i mærkbare stigninger i begyndelseshuslejen.

Huslejen vil alene på grund af de ændrede låneregler betyde stigninger på 19 pct. i nybyggeriet samt ved ejerskift.

For lån til om- og tilbygning bliver ydelsen 24 pct. højere. For tillægslån til indfrielse af forfaldne prioriteter stiger ydelsen med 33 pct.

Den stigende begyndelseshusleje vil først og fremmest ramme førstegangskøbere, især de unge vil blive ramt hårdt med en stigning i begyndelseshuslejen på mindst 19 pct.

En så voldsom fordyrelse af huslejen vil gøre det vanskeligere at anskaffe en ejerbolig og dermed vanskeliggøre den nødvendige mobilitet på arbejdsmarkedet.

De foreslåede låneregler for ejerboliger vil få en betydelig indvirkning på byggeaktiviteten på et tidspunkt, hvor antallet af igangsættelser i nybyggeriet er faldende. Nedgangen i nybyggeriet slår igennem, samtidig med at regeringen har bebudet en reduktion af store dele af de statslige og kommunale bygge- og anlægsarbejder. Det samlede resultat vil betyde en drastisk nedgang i beskæftigelsen inden for bygge- og anlægssektoren.

Regeringens indgreb over for ejerboligbyggeriet vil yderligere forstærke behovet for flere lejeboliger. Socialdemokratiet skal derfor opfordre regeringen til at forhøje kvoten for ungdomsboliger og for almennyttige boliger betydeligt for at modvirke den stigende

boligmangel, der ellers vil blive følgen af regeringens indgreb.

Ændringsforslag

Af boligministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 1

1) Efter nr. 4 indsættes som nyt nummer:
»01. I § 10, stk. 15, der bliver stk. 17, udgår ordene »efter stk. 7«.

2) I det under nr. 6 foreslåede § 15 a, stk. 2, udgår ordene »samt ejendomme, til hvis opførelse der er ydet offentlig støtte«.

3) I det under nr. 6 foreslåede § 15 a, stk. 4, indsættes efter »ubebyggede grunde,« ordene: »der er udlagt til ejendomme som nævnt i stk. 1.«

Til § 3

4) I stk. 2 indsættes som nyt 2. og 3. pkt.:
»Lån til ejerskifte kan endvidere ydes efter de hidtidige regler, såfremt en lånsøger senest den 6. oktober 1986 har indleveret skøde eller slutseddelt til tinglysning vedrørende køb af en ejendom, der skal tjene som bolig for lånsøger, og der senest den 6. oktober 1986 er afgivet tilbud om ejerskiftelån vedrørende den ejendom, der hidtil har tjent til bolig for lånsøger. Endelig kan lån til ejerskifte ydes efter de hidtidige regler, hvis der er afgivet lånetilbud og i forbindelse hermed indgået en kurskontrakt med et pengeinstitut senest 6. oktober 1986.«

5) Efter stk. 2 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 3. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse til brug for ejeren kan ydes efter de hidtidige regler, såfremt de nævnte arbejder gennemføres i henhold til en i medfør af lov om sanering godkendt saneringsplan eller en i medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring vedtaget byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning. Dette gælder dog ikke, hvis planen er godkendt eller beslutningen vedtaget efter den 6. oktober 1986, eller hvis det af planen eller beslutningen fremgår, at det er nødven-

digt for de pågældende arbejders gennemførelse, at der rådes over ejendommen.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

6) I stk. 3, der bliver stk. 4, ændres »Lån til andre formål end ejerskifte« til: »Lån til andre formål end nævnt i stk. 2 og 3«.

7) I stk. 4, der bliver stk. 5, ændres »Lån efter stk. 2 og 3« til: »Lån efter stk. 2-4«.

8) Efter § 3 indsættes som ny paragraf:

»§ 4

Loven gælder ikke for Grønland og Færøerne, men kan ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som landsdelenes særlige forhold medfører.«

Bemærkninger

Til nr. 1

Den foreslåede ændring indebærer, at bestemmelserne om minimumsstørrelse for realkreditlån ikke gælder for lån til pensionister uanset låneformål.

Til nr. 2

Med dette ændringsforslag begrænses de foreslåede ændringer i amortisationen af lån til om- og tilbygninger m.v. til kun at omfatte ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje samt fritidshuse.

Til nr. 3

Den foreslåede ændring har til formål at præcisere, at kravet om amortisation som serielån for lån til ubebyggede grunde alene gælder for grunde, der senere bebygges med ejerboliger, herunder fritidshuse. Arealers anvendelsesmuligheder fastlægges i kommunale planlægningsbestemmelser, f.eks. i lokalplaner.

Til nr. 4

Ændringsforslaget tilsigter for det første at afbøde de vanskeligheder, der ellers kunne opstå for folk, der har købt nyt hus før den

7. oktober uden på dette tidspunkt at have indgået endelig aftale om salg af det »gamle« hus. Det er forudsat, at adkomst mindst er indleveret til tinglysning for så vidt angår det nye hus og lånetilbud på ejerskiftelån indhentet for det gamle hus senest 6. oktober 1986. For det andet gøres det muligt at hjemtage ejerskiftelån efter de hidtidige regler, hvis en lånsøger senest den 6. oktober 1986 på grundlag af et lånetilbud har indgået en bindende aftale med et pengeinstitut om levering af en bestemt mængde obligationer på et nærmere angivet fremtidigt tidspunkt til en på forhånd aftalt kurs (en såkaldt kurskontrakt). Herved sikres, at allerede indgåede aftaler kan opfyldes efter de forudsætninger, som parterne har lagt til grund ved aftalens indgåelse.

Til nr. 5

Forslaget til det nye stk. 3 har til formål at sikre, at en ejer af en ejerbolig, der skal foretage vedligeholdelse, opretning eller forbedring af sin ejendom i henhold til en saneringsplan, en byfornyelses- eller boligfor-

bedringsbeslutning, ikke får forrykket de økonomiske forudsætninger vedrørende arbejdernes gennemførelse, som lå til grund i planens eller beslutningens tilblivelsesfase. Sådanne ejere skal derfor – i det omfang der efter de hidtil gældende regler er hjemmel hertil – fortsat kunne finansiere de gennemførte arbejder med rene annuitetslån. Det er dog et vilkår, at saneringsplanen, byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutningen er godkendt eller vedtaget senest den 6. oktober 1986.

Til nr. 6 og 7

Der er tale om konsekvensrettelser.

Til nr. 8

Det foreslås, at de ændrede regler ikke uden videre kommer til at gælde for Grønland og Færøerne, men at der skabes mulighed for senere at sætte dem i kraft, hvis det skønnes hensigtsmæssigt. Realkreditlån i disse landsdele kan herefter fortsat ydes efter de hidtidige regler.

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

Merete Aarup (KF) Bente Nielsen (V) nfm. Helge Sander (V) Birgith Mogensen (CD)

Kofod-Svendsen (KrF) Svend Andersen (S) Bakholt (S) Baadsgaard (S)

Knud Damgaard (S) fmd. Torben Lund (S) Lissa Mathiasen (S) Ruth Olsen (SF)

Pelle Voigt (SF) Estrup (RV)

Partierne VS og FP havde ikke medlemmer i udvalget.