

Til lovforslag nr. L 12. Betænkning afgivet af boligudvalget den 13. oktober 1986

Betænkning

over

Forslag til lov om lån mod pant i fast ejendom for ikke-realkreditinstitutter

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

Skriftlige og/eller mundtlige henvendelser er modtaget fra:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation,
Assurandør-Societetet,
Danmarks Sparekasseforening,
Den danske Bankforening,
Foreningen af Fondsbørsvekslerere,
Håndværksrådet,
Lindholt, H. og A., advofinans, Helsingør,
Pensionskasserådet og
Realkreditrådet.

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

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

Et *mindretal inden for flertallet* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) er tilfreds med, at lovforslaget bevirker, at huspriserne falder. Endvidere hilser mindretallet med tilfredshed, at regeringen er af den opfattelse, at pengeinstitutterne m.v. nu vil være i stand til at sondre mellem erhvervs-mæssig og privat gæld.

Et *mindretal* (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

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 ejerskifte.

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 på 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 på 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 bolig-mangel, der ellers vil blive følgen af regeringens indgreb.

Ændringsforslag

Af *industriministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til titlen

1) Lovforslagets titel affattes således:

»Forslag til lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v.«.

Til § 4

2) Som nyt *stk. 2* indsættes:

»*Stk. 2.* Industriministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om værdiansættelsen.«

Til § 6

3) I *stk. 3* indsættes efter »til indfrielse af forfaldne prioriteter i ejendomme« ordene: »samt til lån i ubebyggede grunde til boligformål«.

Til §§ 9–13

4) §§ 9–13 og overskrifterne herover udgår, og i stedet indsættes:

»Andelsboliglån m.v.

§ 9. Som andelsboliglån betegnes i denne lov lån, der opfylder betingelserne i *stk. 2*, når lånet er ydet til anskaffelse af andel i en privat andelsboligforening eller til anskaffelse af en aktie, jf. § 8, 1. pkt., i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Anparter, jf. § 8, 2. pkt., i den nævnte lov, sidestilles ved anvendelsen af reglerne i dette afsnit med de i 1. pkt. nævnte aktier.

Stk. 2. For at lån kan betegnes som andelsboliglån, skal følgende betingelser være opfyldt:

- 1) lånet ydes på de vilkår, der er nævnt i § 10 af et institut, der er omfattet af § 2,
- 2) instituttet opbevarer andelsbeviset eller aktien, og
- 3) foreningens eller boligselskabets bestyrelse skal skriftligt erklære at ville underrette instituttet, såfremt medlemskabet ophører eller aktien afstås.

Stk. 3. Med andelsboliglån sidestilles lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- eller tilbygning af de boliger, der er nævnt i *stk. 1*, når lån ydes på vilkår efter § 11 af et institut som nævnt i § 2. Reglen i 1. pkt. gælder ikke for andelsboliger støttet efter lov om boligbyggeri.

§ 10. Lån ydet efter 13. oktober 1986 til anskaffelse af en bolig som nævnt i § 9 må højst ydes med et beløb svarende til anskaffelsessummen med fradrag af 40.000 kr., dog mindst 20 pct. Løbetiden kan højst andrage 10 år, og nedbringelsen af lånet må ikke forløbe langsommere end nedbringelse af et se-riellån.

Stk. 2. Lån ydet før 14. oktober 1986 af et institut som nævnt i § 2 til anskaffelse af en bolig kan inden 1. april 1987 indfries med et andelsboliglån, såfremt

- 1) lånet er ydet med en aftalt afvikling på mindst 5 år,
- 2) betingelserne i § 9, *stk. 2*, nr. 2 og 3, er opfyldt, og
- 3) nedbringelsen af andelsboliglånet ikke forløber langsommere end den aftalte nedbringelse af det indfrie-ede lån.

§ 11. Lån, som omfattes af § 9, *stk. 3*, ydet efter 13. oktober 1986, kan ydes med et beløb svarende til 80 pct. af andelshaverens eller aktieejerens udgifter. Udgifterne udmåles efter reglerne i § 3, *stk. 3* og 4. § 10, *stk. 1*, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Lån, som omfattes af § 9, *stk. 3*, 1. pkt., ydet før 14. oktober 1986, kan inden den 1. april 1987 indfries med et andelsboliglån, når betingelserne i § 10, *stk. 2*, er opfyldt. Dog skal bestyrelsen over for instituttet skriftligt bekræfte, at lånet efter bestyrelsens skøn må anses at svare til værdien af den foretagne om- eller tilbygning m.v.

Tilsyn

§ 12. Tilsynet med overholdelsen af §§ 2–11 for institutter omfattet af § 2, *stk. 1*, nr. 1 og 2, påhviler Tilsynet med Banker og Sparekasser og med institutter omfattet af § 2, *stk. 1*, nr. 3 og 4, Forsikringstilsynet.

Straffe- og ikrafttrædelsesbestemmelser

§ 13. Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning, straffes med bøde den, der yder lån i strid med § 1.

Stk. 2. Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab eller lignende, kan der pålægges selskabet som sådant bødeansvar.

§ 14. Lovforslaget kan stadfæstes straks efter vedtagelsen.

§ 15. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. §§ 2-8 finder anvendelse på låneaf-taler indgået den 7. oktober 1986 eller senere.

Stk. 3. Loven finder ikke anvendelse på erhvervsmæssigt køb og salg samt erhvervsmæssig formidling og garantistillelse for pantebreve, der er oprettet før lovens ikrafttræden.

§ 16. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.«

Bemærkninger

Til nr. 1

Under hensyn til, at loven udvides med et

afsnit om andelsboliglån, som ikke ydes mod pant i fast ejendom, er det skønnet nødvendigt at ændre lovforslagets titel.

Til nr. 2

Efter lov om realkreditinstitutter kan husholdningsmaskiner (hårde hvidevarer) ikke indgå i låneudmålingsgrundlaget. For at præcisere, at det samme gælder for realkreditlignende lån, foreslås det, at der indsættes en hjemmel for industriministeren til i en bekendtgørelse at fastsætte regler herom.

Til nr. 3

Formålet med ændringsforslaget er at tydeliggøre, at de i § 2 nævnte institutter kan yde realkreditlignende lån til køb af ubebyggede grunde. Herved sikres en ligestilling mellem realkreditinstitutter og § 2-institutterne under tilsyn.

Til nr. 4

Med de nye §§ 9-11 er det ønsket at ligestille andelsboliglån med lån ydet på realkreditlignende vilkår, således at disse lån også vil kunne ydes afgiftsfrit.

Endvidere er det hensigten at tydeliggøre, at private pantebreve udstedt før lovens ikrafttræden ikke er omfattet af lovforslaget.

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-Syendsen (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.