

Lovforslag nr. L 12. Fremsat den 7. oktober 1986 af industriministeren (Nils Wilhjem)

Forslag

til

Lov om lån mod pant i fast ejendom for ikke-realkreditinstitutter

§ 1. Erhvervsmæssig ydelse af lån til private mod pant i ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje og fritidshuse, herunder lån ydet mod sikkerhed i ejerpantebrev, må kun ske under overholdelse af følgende vilkår:

- 1) Ved lån med kortere løbetid end 10 år skal lånet afdrages med regelmæssige årlige afdrag over lånets løbetid,
- 2) Ved lån med løbetid på 10 år eller derover må lånets løbetid ikke overstige den maksimale løbetid efter lov om realkreditinstitutter for lån til det pågældende formål, og lånet skal afdrages regelmæssigt over lånets løbetid.

Stk. 2. Erhvervsmæssigt køb og salg af private pantebreve eller ydelse af lån til private mod sikkerhed i pantebreve må kun ske, såfremt de i stk. 1 fastsatte vilkår er opfyldt. Det samme gælder for erhvervsmæssig formidling og garantistillelse.

Realkreditlignende lån m.v.

§ 2. Som realkreditlignende lån betegnes lån mod pant i ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje og fritidshuse, herunder lån ydet mod sikkerhed i ejerpantebrev, når disse ydes på de i §§ 3-8 nævnte vilkår af institutter omfattet af:

- 1) lov m banker og sparekasser m.v.
- 2) lov om visse kreditinstitutter
- 3) lov om forsikringsvirksomhed og
- 4) lov om tilsyn med pensionskasser

Stk. 2. Med realkreditlignende lån sidestilles lån til midlertidig finansiering af byggeaktiviteter i form af nybyggeri, om- og tilbygning m.v., når lånet ved byggeriets afslutning forudsættes erstattet af realkreditlån eller realkreditlignende lån, og lånet har en aftalt løbetid på højst 2 år.

§ 3. Lån til opførelse samt ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje, kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Stk. 2. Lån til opførelse samt ejerskifte af fritidshuse kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

Stk. 3. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af de i stk. 1 og 2 nævnte ejendomme kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan højst udgøre 80 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte, jfr. dog stk. 4. Lånet kan ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

Stk. 4. Ved udmålingen af lån efter stk. 3 til ejendomme til helårsbeboelse for ejeren 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. 5. Mod kommunal garanti kan lån i henhold til stk. 3 ydes ud over de dér fastsatte lånegrænser til finansiering af

- 1) foranstaltninger som nævnt i § 17 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger,
- 2) arbejder, der udføres i forbindelse med tilslutning til kollektiv varmforsyningsanlæg.

Stk. 6. Lån til andre formål end nævnt i stk. 1–3 i ejendomme nævnt i stk. 1 og 2 kan alene ydes til indfrielse af forfaldne prioriteter i ejendomme. Lånet kan ydes indenfor en lånegrænse på 40 pct.

§ 4. Ved belåning fastsættes pantets værdi til den efter instituttets skøn rimelige konstantværdi af ejendommen. Lånet udmåles således, at provenuet ligger inden for de i § 3 anførte lånegrænser.

§ 5. Løbetiden for lån kan højst andrage

- 1) 30 år for lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje.
- 2) 20 år for lån til opførelse af fritidshuse.
- 3) 20 år for lån til ejerskifte, vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse til brug for ejeren.
- 4) 15 år for lån til vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af fritidshuse.
- 5) 10 år for lån til andre formål, herunder lån i forbindelse med ejerskifter af fritidshuse.

§ 6. For lån til opførelse samt ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje samt fritidshuse, må nedbringelsen ikke forløbe langsommere end nedbringelsen af et lån bestående af 40 pct. serielån og 60 pct. annuitetslån.

Stk. 2. For lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af ejendomme som nævnt i stk. 1, samt ejendomme, til hvis opførelse der er ydet offentlig støtte, må nedbringelsen ikke forløbe langsommere end nedbringelsen af et lån bestående af halvt serielån og halvt annuitetslån.

Stk. 3. Lån til andre formål end nævnt i stk. 1 og 2 i ejendomme som nævnt i stk. 1, kan alene ydes til indfrielse af forfaldne prioriteter i ejendomme, og nedbringelsen må

ikke forløbe langsommere end nedbringelse af serielån.

Stk. 4. Lån efter stk. 1 og 2 kan ikke deles i flere lån.

Stk. 5. Lån efter § 5 kan ydes som ét samlet lån, når nedbringelsen af lånet ikke forløber langsommere, end at afdragene til enhver tid har samme størrelse som for særskilt ydede lån.

§ 7. Lån efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse kan ikke ydes i ejendomme, hvis bygninger ikke opfylder bygningslovgivningens krav til sådanne ejendomme, ikke agtes anvendt til helårsbeboelse eller er opført på en grund, hvor helårsbeboelse ikke er tilladt.

Stk. 2. Overgår en ejendom inden 2 år efter lånets udbetaling til en anvendelse, der ville have medført en lavere lånegrænse eller kortere løbetid end den, hvortil lånet er ydet, forfalder lånet til indfrielse. I pantebrevet skal optages bestemmelse herom samt om, at låntager skal underrette instituttet om ændret benyttelse.

Stk. 3. Når en ejendom anvendes eller agtes anvendt til flere formål, skal lånegrænser og løbetider fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele bestemt efter disses anvendelsesformål.

Stk. 4. Hvor en ejendom anvendes eller agtes anvendt til helårsbeboelse, kan bebyggelsens butiks- og forretningslokaler dog også belånes efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse. Udgør sådanne erhvervsarealer mere end 5 pct. af beboelsesbebyggelsens bruttoetageareal, gælder stk. 3.

Stk. 5. Såfremt bygningens bruttoetageareal ikke overstiger 300 m², og mindst 75 pct. af arealet anvendes eller agtes anvendt til helårsbeboelse, kan ejendommen i sin helhed belånes efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse.

§ 8. For lån ydet med variabel rente skal der ved renteændringer ske en regulering i den årlige ydelse, således at den oprindelige løbetid ikke overskrides.

Tilsyn

§ 9. Tilsynet med overholdelsen af § 2 for institutter omfattet af § 2, nr. 1 og 2 påhviler Tilsynet med banker og sparekasser og med

institutter omfattet af § 2, nr. 3 og 4 Forsikringstilsynet.

Straffe- og ikrafttrædelsesbestemmelser

§ 10. Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning, straffes med bøde den, der yder lån i strid med §§ 1 og 2.

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

§ 11. Lovforslaget kan stadfæstes straks efter vedtagelsen.

§ 12. 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.

§ 13. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget er et af elementerne i regeringens initiativ til fremme af opsparingen og nedbringelse af gældsætningen om omtalt i statsministerens åbningsredegørelse til folketinget den 7. oktober 1986.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med de samtidigt fremsatte forslag fra boligministeren om forslag til Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter (særlige vilkår for lån til ejerboliger m.v.), og fra skatteministeren om forslag til Lov om renter af forbrugslån.

Som et opsparingsfremmende middel foreslås det at gennemføre visse begrænsninger for erhvervsmæssig ydelse af lån mod pant i private ejerboliger og fritidshuse. Hensigten med reglerne er at fremme opsparingen i private ejendomme, dels ved at indføre ændringer i lånets afdragsforløb, dels ved at sætte begrænsninger både med hensyn til formål og løbetid for de længere løbende lån.

Lovforslaget vedrører som nævnt alene lån mod pant i private ejerboliger og fritidshuse og dermed ikke erhvervsejendomme. Afgrænsningen mellem de ejendomme der er omfattet af forslaget, og de, der falder udenfor, er ejendommens hovedformål. Hvis en ejendom tænkes anvendt til flere formål, skal lånegrænser og løbetider fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele.

Under alle omstændigheder anses en ejendom for privat ejerbolig efter lovforslaget, hvis ejendommens butiks- og forretningslokaler, der benyttes til erhverv, ikke udgør mere end 5 pct. af bruttoarealet.

Lån til boligformål under visse betingelser, der ydes som realkreditlignende lån samt byggelån, vil fortsat kunne ydes afgiftsfrit.

Da pengeinstitutter, forsikringsselskaber m.v. traditionelt yder lån mod pant i fast ejendom, foreslås det, for at sikre en ligelig konkurrence mellem realkreditinstitutter og andre finansielle institutter under tilsyn, at give disse samme mulighed for afgiftsfrit at yde lån mod pant i fast ejendom.

Forudsætningen er, at disse ydes som realkreditlignende lån. Det er i lovforslaget defineret, hvad der forstås herved.

Lovforslaget har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for stat og kommune.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Bestemmelsen fastlægger vilkårene for al erhvervsmæssig ydelse af lån til private, der sker mod sikkerhed i fast ejendom.

Udenfor bestemmelsen falder oprettelse af private pantebrev samt køb og salg af pantebrev mellem private.

Udtrykket erhvervsmæssigt skal forstås i vid forstand, således at det omfatter enhver juridisk eller fysisk person, der som hoved- eller bierhverv udlåner penge.

Det drejer sig i første række om de finansielle institutter omfattet af § 2. Dernæst om finansieringsforetagender, vekselere, ejendomsmæglere m.v. Det kan efter omstændighederne også omfatte erhvervsvirksomheder, der kun som bibeskæftigelse har udlånsvirksomhed overfor private.

For at sikre en ligelig konkurrence på markedet omfatter forslaget al erhvervsmæssig udlån mod pant i fast ejendom, uanset om pantsætningen sker direkte eller indirekte. I den finansielle sektor er det almindeligt, at der som sikkerhed for långivning sker en håndpantsetning af et ejerpantebrev.

Til stk. 1, nr. 1

Som eneste begrænsning for lån med løbetid under 10 år foreslås, at lånet skal afdrages med regelmæssige årlige afdrag over lånets løbetid. Det forudsættes, at lånet afdrages fuldt ud inden for løbetiden. Kravet om regelmæssige afdrag har til hensigt at hindre lånevilkår, hvorefter låntager de første år enten slet ikke eller kun i beskedent omfang skal betale af på lånet.

Til stk. 1, nr. 2

For lån med en længere løbetid end 10 år foreslås det, at lånets løbetid ikke må være længere end fastsat i realkreditinstitutloven for lån med tilsvarende formål, og at lånet skal afdrages regelmæssigt over løbetiden.

Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at stille krav om, at hovedstolen nedbringes med lige store beløb over løbetiden, men det forudsættes, at afdragsprofilen ikke afviger væsentligt fra den afdragsprofil, der gælder for realkreditinstitutlån med tilsvarende løbetid. Aftaler, hvorefter afdragene mindst skal udgøre 90 pct. af de årlige afdrag for realkreditlån kan ikke betragtes som væsentlige afvigelser.

Til stk. 2

Finansiering af pantebrev sker ikke alene ved pantebrevets udstedelse men også ved køb, salg og belåning af pantebrev samt ved formidling og garantistillelse. Det er derfor i stk. 2 foreslået, at sådanne dispositioner ligestilles med det direkte udlån ved pantebrevets udstedelse.

Det forekommer ofte, at penge- og kreditinstitutter, finansieringsselskaber, vekselerere m.fl. medvirker til formidling af pantebrevslån til private. Sædvanligvis sker det ved, at vedkommende institut modtager henvendelse fra en lånsøger, opretter lånet på f.eks. 10–15 år og i øvrigt på sædvanlige pantebrevsvilkår med hensyn til afvikling, rentesats m.v. Et sådant pantebrev udstedes i reglen ikke til formidleren, men til den endelige aftager af pantebrevet, f.eks. en fond.

Investeringsforeninger må ifølge § 29 i lov om investeringsforeninger ikke yde lån. Pantebrev må derfor ikke udstedes direkte til en investeringsforening, idet denne da optræder som långiver. Da investeringsforeninger imidlertid som andre institutionelle investorer (f.eks. pensionskasser og fonde) er interesserede i erhvervelse af pantebrev, sker dette gennem forbindelser, der som formidlere som ovenfor nævnt fremskaffer pantebrevene. Da de som anført ikke må udstedes til foreningen, vil pantebrevet erhverves gennem transport fra formidleren.

Det er derfor foreslået, at der ved erhvervsmæssig formidling af udlån og køb sker en ligestilling med udlånet og købet med hensyn til kravene til lånets vilkår.

Til §§ 2–8

De institutter, der efter forslaget kan yde realkreditlignende lån mod pant i fast ejendom i ejerboliger og fritidshuse, er:

- 1) Banker, sparekasser, andelskasser samt disses datterselskaber, og de i § 8 i lov nr. 154 af 24. april 1985 om ændring af lov om banker og sparekasser m.v. nævnte fælleskasser.
- 2) Visse kreditinstitutter, omfattet af lov om visse kreditinstitutter.
- 3) Kreditinstitutter med særlig tilladelse.
- 4) Forsikringsselskaber samt disses datterselskaber og tværgående pensionskasser.
- 5) Firmapensionskasser.

Lånevilkårene fremgår af lovforslagets §§ 3–8.

Efter det af skatteministeren samtidig fremsatte lovforslag om afgift af renter af forbrugslån holdes alle renteudgifter fra realkreditlignende lån uden for afgiftsgrundlaget.

De ovennævnte institutter har en mangeårig tradition for at yde prioritetslån, men i modsætning til lån optaget i realkreditinstitutter er det ikke usædvanligt, at lånene ydes som opsigelige lån til variabel rente.

I § 2 er medtaget byggelån. Dokumentation for, at renteudgifter vedrører byggelån må for den enkelte skatteyder bero på en erklæring fra det byggeangivende institut.

Som udgangspunkt for værdiansættelsen efter § 4 kan den offentlige ejendomsvurdering benyttes.

Lån, der opfylder ovennævnte vilkår for afgiftsfrigørelse, vil fortsat afgiftsfrit kunne ydes som opsigelige lån med variabel rente, således at udgangspunktet tages i renten på tidspunktet for lånets optagelse. For at sikre at de finansielle institutter fortsat kan yde pantebrevslån med variabel rente, er det i § 8 foreslået, at der ved renteændring skal ske en regulering i den årlige ydelse, således at den én gang fastlagte afdragsprofil bevarer.

Til § 9

Det foreslås, at Tilsynet med banker og sparekasser og Forsikringstilsynet påser overholdelsen af reglerne i § 2, jfr. §§ 3–8 for de institutter, som de fører tilsyn med.

Til § 10

Det foreslås, at overtrædelse af §§ 1 og 2 belægges med bødestraf.

Til § 12

Det foreslås, at loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Det foreslås, at §§ 2-8 finder anvendelse på låneaftaler indgået den 7. oktober eller senere.