

Lovforslag nr. L 38. Fremsat den 28. oktober 1987 af boligministeren (Kofod-Svendsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter, af lov om ændring af lov om realkreditinstitutter og af lov om indeksregulerede realkreditlån

(Ændret belåning af fritidshuse, lån til om- og tilbygning m.v. af ejerboliger, udbetaling af lån ud fra en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere, bidragssatser for det støttede byggeri, ændrede overgangsregler for byfornyelsesarbejder m.v. samt indeksbelåning af ekstraordinære renoveringsarbejder)

§ 1

I lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 547 af 14. august 1986, som ændret ved lov nr. 691 af 17. oktober 1986, § 1 i lov nr. 931 af 19. december 1986, § 3 i lov nr. 377 af 10. juni 1987 og § 3 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, foretages følgende ændringer:

1. § 10 affattes således:

»§ 10. Når højere lånegrænser ikke gælder efter stk. 2-16, skal lån med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for følgende procent af ejendommens værdi:

- 1) 35 pct. for ejendomme til industri og håndværk.
- 2) 45 pct. for ejendomme til landbrug, skovbrug, gartneri og frugtplantager, dog 70 pct., hvis der samtidig efter lov om indeksregulerede realkreditlån ydes størst muligt jordbrugslån eller jordbrugslån på mindst 20 pct. af ejendommens værdi. Lån ud over en lånegrænse på 45 pct. kan dog ikke ydes som lån efter § 2, stk. 1, nr. 5, eller § 2, stk. 14, i lov om indeksregulerede realkreditlån.
- 3) 40 pct. for øvrige ejendomme.

Stk. 2. Lån til opførelse samt ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Stk. 3. Lån til opførelse af ejendomme, der anvendes til sociale eller kulturelle formål, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Boligministeren fastsætter nærmere regler til afgrænsning af, hvilke ejendomme der kan ydes lån efter 1. pkt.

Stk. 4. Mod sekundær prioritet kan IRF Industrifinansiering A/S yde lån til ejendomme til industri og håndværk inden for en lånegrænse på 60 pct. Overstiger belåningsværdien af grund og bygninger ikke en beløbsgrænse på 1,5 mill. kr., kan lån inden for en lånegrænse på 60 pct. også ydes af institutter med videre udlånsadgang. Beløbsgrænsen på 1,5 mill. kr. svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 1981 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og reguleres én 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 af indekset pr. 1. januar 1982.

Stk. 5. Lån til opførelse samt ejerskifte af kontor- og forretningsejendomme og hoteller kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

Boligmin. j. nr. D1-5611/2-14
B5 87-11.00-03

Lovforslag. Folketingsåret 1987-88

SCHULTZ GRAFISK A/S 23-10 L/BOLI45644k05x

Stk. 6. Lån til opførelse samt ejerskifte af fritidshuse kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

Stk. 7. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af de i stk. 2, 5 og 6 nævnte ejendomme kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

Stk. 8. Lån efter stk. 7 til udlejningsejendomme og andelsboliger til helårsbeboelse samt ejendomme som nævnt i stk. 5 kan højst udgøre 90 pct. af de afholdte rimelige udgifter med tillæg af værdien af eget arbejde og fradrag af eventuel offentlig støtte.

Stk. 9. Lån efter stk. 7 til ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje samt fritidshuse kan højst udgøre 80 pct., for fritidshuse dog 60 pct. af de afholdte rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte. Værdien af eget arbejde kan ikke medregnes.

Stk. 10. Ved udmålingen af lån efter stk. 7 til ejendomme til helårsbeboelse enten til brug for ejeren eller opført med salg for øje samt fritidshuse kan kun medtages dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder bortset fra finansieringsomkostninger, og der kan kun medtages udgifter til arbejder, der er udført inden for 1 år før afgivelsen af lånetilbud.

Stk. 11. Mod kommunal garanti kan lån i henhold til stk. 7 ydes ud over de dér fastsatte lånegrænser til finansiering af

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

Stk. 12. Mod offentlig garanti kan lån ydes til de ejendomme, der er nævnt i stk. 2, 4 og 5, ud over de dér fastsatte lånegrænser og ud over ejendommens værdi til finansiering af arbejder, der udføres i overensstemmelse med en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. dog stk. 13. På samme måde kan lån ydes til finansiering af arbejder, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jf. lov om sanering. Lån efter 1. og

2. punktum kan ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte samt af indestående på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 13. Ydes der lån efter § 2, stk. 4, i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lån efter stk. 12 dog højst udgøre et beløb, der svarer til de i § 59, stk. 4, 1. pkt., i lov om byfornyelse og boligforbedring nævnte udgifter.

Stk. 14. Mod kommunal garanti kan lån ydes til finansiering af ombygning af ejendomme med henblik på indretning af ældreboliger ud over den i lov om indeksregulerede realkreditlån fastsatte lånegrænse og ud over ejendommens værdi, såfremt der ydes rentebidrag hertil efter § 6, stk. 3, i lov om boliger for ældre og personer med handicap. Lånet kan ikke overstige 85 pct. af ombygningens værdi.

Stk. 15. Lån til energibesparende foranstaltninger kan uanset bestemmelsen i § 9, stk. 2, ydes til kommunale ejendomme af den i stk. 4 og 5 nævnte art inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

Stk. 16. Lån til arbejder, der udføres i henhold til § 46 a, stk. 3, i lov om leje, kan ydes ud over de i stk. 2 og 5 fastsatte lånegrænser. Lånet kan sammen med eksisterende realkreditlån ydes ud over de i stk. 2 og 5 fastsatte lånegrænser, idet dog samtlige realkreditlån skal have sikkerhed inden for ejendommens værdi efter arbejdets udførelse. Lån efter 1. pkt. kan ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte. Som sikkerhed for lånet tinglyses pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde instituttets erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter 1. pkt.

Stk. 17. Lån kan ikke ydes, hvis låneprovenuet vil udgøre mindre end 12.000 kr. Beløbsgrænsen reguleres efter reglen i stk. 4.

Stk. 18. Når lån ydes til ejere af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der tjener til helårsbeboelse for ejeren, gælder den i stk. 17 nævnte begrænsning ikke, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller får for-

skud på social pension eller invaliditetsydelse.«

2. I § 10a, stk. 2 og 6, og i § 12 ændres »Industriens Realkreditfond« til: »IRF Industrifinansiering A/S«.

3. Efter § 11 indsættes:

»§ 11 a. Boligministeren kan godkende en ordning, hvorefter realkreditinstitutterne kan udbetale lån ud fra en kurs fastsat på tilbudsstidspunktet eller senere.«

4. I § 13, stk. 1, nr. 8, ændres »§ 10, stk. 14« til: »§ 10, stk. 13«.

5. I § 13, stk. 1, nr. 11, indsættes efter »lån til«: »ejerskifte,«.

6. I § 13, stk. 1, nr. 12, udgår », herunder lån i forbindelse med ejerskifter af fritidshuse«.

7. I § 23 indsættes som stk. 10:

»Stk. 10. De satser, der af instituttet er fastsat for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsoptionering for lån, hvortil der ydes statsstøtte, skal godkendes af boligministeren.«

§ 2

I lov nr. 691 af 17. oktober 1986 om ændring af lov om realkreditinstitutter, ændres i § 3, stk. 5, »stk. 2-4« til: »stk. 2 og 4«.

§ 3

I lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 437 af 27. juni 1986, som ændret ved § 2 i lov nr. 931 af 19. december 1986, § 4 i lov nr. 377 af 10. juni 1987 og § 2 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, foretages følgende ændringer:

1. § 1 affattes således:

»§ 1. Realkreditinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkreditinstitutter, og Dansk Landbrug Realkreditfond kan yde indeksregulerede lån (indekslån) mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af indeksregulerede obligationer (indeksobligationer).

Stk. 2. Realkreditinstitutternes udlån til de i § 2 nævnte formål kan ydes inden for de i §§ 10 og 10 a i lov om realkreditinstitutter nævnte lånegrænser, jf. dog § 2, stk. 2. Dansk Landbrugs Realkreditfonds udlån til de i § 2, stk. 1, nr. 5, og § 2, stk. 14, nævnte formål kan ydes inden for den i § 3 i lov om et finansieringsinstitut for landbrug m.v. nævnte lånegrænse. Dansk Landbrugs Realkreditfonds udlån efter § 2, stk. 2, kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser.

Stk. 3. Realkreditinstitutternes udlån til almennyttigt boligbyggeri og boliger for unge under uddannelse m.fl. som nævnt i lov om boligbyggeri kan dog ydes inden for en lånegrænse på 85 pct. mod statsgaranti.

Stk. 4. Realkreditinstitutternes udlån til de i § 2, stk. 1, nr. 8, og § 2, stk. 10 og 11, nævnte formål kan ydes inden for en lånegrænse på 85 pct. mod kommunal garanti.

Stk. 5. Panteretten for lån til det i § 2, stk. 4, nævnte formål, hvortil der er ydet eller ydes offentlig garanti, rykker uden særskilt påtegning tilbage for enhver panterettighed, der tinglyses på ejendommen.

Stk. 6. Lån efter denne lov kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil.«

2. § 2, affattes således:

»§ 2. Indekslån kan ydes til opførelse af:

- 1) parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje,
- 2) ejendomme, hvortil der ydes rentebidrag i henhold til lov om boligbyggeri,
- 3) ejendomme til industri og håndværk,
- 4) kontor- og forretningsejendomme samt hoteller,
- 5) landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartnerier og frugtplantager (landbrugsejendomme m.v.),
- 6) ejendomme, der anvendes til sociale og kulturelle formål,
- 7) skoler og
- 8) ejendomme, hvortil der ydes rentebidrag i henhold til lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 2. Lån til landbrugsejendomme m.v. kan uanset låneformål ydes som særlige jordbrugslån. Inden for en lånegrænse på 25 pct. kan ydes lån, der ikke amortiseres (stående lån). Inden for en lånegrænse på 50 pct. kan

ydes lån, der amortiseres efter serielånsprincippet. Disse lån kan dog tilsammen højst andrage 1,25 mill. kr., og låneprovenuet skal mindst udgøre 50.000 kr. for den enkelte ejendom. Disse beløbsgrænser svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 1986 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og reguleres efter reglerne i § 10, stk. 4, i lov om realkreditinstitutter.

Stk. 3. Indekslån kan ydes til ombygning, forbedring og opretning, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jf. lov om sanering, eller en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, jf. lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 4. Indekslån kan ydes til den del af de støtteberettigede udgifter, jf. § 59, stk. 2, i lov om byfornyelse og boligforbedring, der ikke dækkes af lån i private udlejningsejendomme ydet efter § 10, stk. 13, i lov om realkreditinstitutter.

Stk. 5. Indekslån kan ydes til erhvervelse og eventuel ombygning, forbedring og opretning af bebyggede ejendomme med henblik på indretning af boliger for unge under uddannelse m.fl., såfremt der gives tilsagn om rentebidrag i henhold til lov om boligbyggeri.

Stk. 6. Indekslån kan ydes til udbedring af byggeskader og til større ekstraordinære renoveringsarbejder samt ekstraordinær opretning af økonomien i kollegier/ungdomsboliger, såfremt der gives tilsagn om rentebidrag efter § 73 b i lov om boligbyggeri.

Stk. 7. Indekslån kan ydes til om- og tilbygning samt vedligeholdelse af kollegier/ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til opførelse efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen.

Stk. 8. Indekslån kan ydes til udbedring af ekstraordinære bygningsskader i almennyttigt boligbyggeri, såfremt der gives tilsagn om rentebidrag i henhold til lov om boligbyggeri.

Stk. 9. Indekslån kan ydes i ganske særlige tilfælde med kommunalbestyrelsens godkendelse til ekstraordinære renoveringsarbejder i almennyttigt boligbyggeri.

Stk. 10. Indekslån kan ydes til erhvervelse samt ombygning i forbindelse med erhvervelse af ejendomme med henblik på indretning af ældreboliger, såfremt der ydes rentebidrag

hertil efter § 6, stk. 2, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 11. Indekslån kan ydes til ombygning af ejendomme, der ejes af bygherren, med henblik på indretning af ældreboliger, såfremt der ydes rentebidrag hertil efter § 6, stk. 3, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 12. Boligministeren kan efter aftale med energiministeren bestemme, at lån efter § 10 a i lov om realkreditinstitutter desuden kan ydes som indekslån til opførelse og vedligeholdelse, opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af kollektive varmeleverende energiforsyningsanlæg med tilbehør, herunder ledningsnet, såfremt anlægget i overvejende grad baseres på indenlandske, herunder vedvarende, energikilder.

Stk. 13. Lån efter § 10 a i lov om realkreditinstitutter kan ydes som indekslån til opførelse og vedligeholdelse, opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af kollektive, udelukkende elproducerende, vedvarende energiforsyningsanlæg med tilbehør, herunder ledningsnet.

Stk. 14. Indekslån kan ydes til om- og tilbygning af de i § 2, stk. 1, nr. 5 og 6, nævnte ejendomme.«

3. § 4, stk. 1, affattes således:

»Lån efter § 2, stk. 1, nr. 3–7, og § 2, stk. 7, 9, 13 og 14, amortiseres efter serielånsprincippet. For lån efter § 2, stk. 2, 3. pkt., sker amortisationen efter serielånsprincippet på kontantlånsiden. Amortisationstiden kan højst andrage 30½ år, for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 7, 9 og 13, dog højst 20½ år.«

4. § 4, stk. 3 og 4, affattes således:

»*Stk. 3.* Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3–5, samt stk. 6, 8, 10 og 11, amortiseres efter reglerne i stk. 13–16.

Stk. 4. Lån efter § 2, stk. 12, amortiseres efter reglerne i stk. 10–12 eller efter serielånsprincippet. Amortisationstiden kan højst andrage 20½ år.«

5. § 4, stk. 10, affattes således:

»*Stk. 10.* Sker amortisationen af lån efter § 2, stk. 12, efter annuitetsprincippet, fremkommer terminsydelsen bortset fra 1. termin, der er afdragsfri, ved at gange den regulerede

de hovedstol med den på grundlag af annuitetsprincippet beregnede halvårslige ydelsesprocent:«

6. § 4, stk. 13, affattes således:

»Stk. 13. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3-5, samt stk. 6, 8, 10 og 11, amortiseres ved afdrag, der den første gang udgør 2,4 pct. af den regulerede bogførte hovedstol. Afdraget forhøjes derefter to gange årligt pr. 1. januar og 1. juli med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i priserne, der er nævnt i § 3, stk. 2.«

7. I § 4, stk. 19, ændres »stk. 14« til: »stk. 18«.

8. § 5, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, og § 2, stk. 14, skal amortisationen senest være tilendebragt efter 30½ år. For lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 7, 9, 12 og 13, skal amortisationen af obligationerne senest være tilendebragt efter 20½ år.«

9. § 5, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 2 og 8, og § 2, stk. 3-5, samt stk. 6, 8, 10 og 11, sker amortisationen i takt med nedbringelsen af restgælden på låntagerens pantebreve, jf. § 4, stk. 13-15, dog senest efter 35½ år.«

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. § 1, nr. 5, finder anvendelse på lån til ejerskifte af fritidshuse på grundlag af skriftlige aftaler om ejerskifte, der er indgået den 28. oktober 1987 eller senere. Ved andre adkomstdokumenter end slutseddel og skøde skal dokumentet være udstedt den 28. oktober 1987 eller senere.

Stk. 3. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af fritidshuse kan ydes efter de hidtidige regler, hvis der er afgivet lånetilbud senest den 28. oktober 1987. Lånet skal være udbetalt senest den 30. juni 1988.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Ad forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter (§ 1)

Lovforslaget indeholder bestemmelser om ændring af reglerne om belåning af fritidshuse og lån til om- og tilbygning m.v. af ejerboliger, bestemmelse om adgang for realkreditinstitutterne til at udbetale lån med udgangspunkt i en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere samt bestemmelse om realkreditinstitutternes satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsopbygning for lån, hvortil der ydes statsstøtte.

1. Med henblik på at normalisere ejerskiftemarkedet for fritidshuse foreslås en lempelse af ejerskiftefinansieringen ved en forlængelse af løbetiden for realkreditlån fra 10 til 15 år. Lånegrænsen (60 pct. af værdien) og låneformen (mix-lån: 60 pct. annuitet, 40 pct. serie) opretholdes uændret.

For at sikre den samfundsøkonomiske balance i forhold til kartoffelkuren fra oktober 1986 og for at opnå en harmonisering af lånereglerne for fritidshuse i ejerskifte-, nybyggeri- og ombygningssituationen foreslås samtidig en stramning af belåningsreglerne for fritidshuses om- og tilbygning. Udgiftsbelåningsgrænsen for realkreditlånet foreslås nedsat fra de nuværende 80 pct. af de afholdte rimelige udgifter med tillæg af værdien af eget arbejde til 60 pct. af udgifterne *uden tillæg* af værdien af eget arbejde.

De nugældende finansieringsregler, der gennemførtes ved kartoffelkuren i oktober 1986, har specielt for ejerskifte af fritidshuse betydet en væsentlig forøgelse af førsteårsydelse ved uændret salgssum. Dette har bevirket såvel et væsentligt fald i omsætningen som et fald i den gennemsnitlige kontante salgspris. Mens antallet af salg i almindelig fri handel af fritidshuse (nye og brugte) i 3. kvartal 1986 var 8 pct. større end i 3. kvartal 1985, var antallet af salg i 4. kvartal 1986 og 1. kvartal 1987 henholdsvis 34 og 27 pct. mindre end året før. Den gennemsnitlige kontante salgspris for omsatte fritidshuse lå i 1. kvartal 1987 9 pct. lavere

end den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 1986. Det faldende prisniveau vil især være mærkbart for fritidshusejere med en meget lav gældspost i huset, f.eks. pensionister, der har placeret deres opsparing i et fritidshus.

Før kartoffelkuren finansieredes køb af fritidshus typisk ved optagelse af 15-20 årige annuitetslån i pensionskasser eller pengeinstitutter, idet realkreditlovens maksimale løbetid for ejerskiftelån var 10 år. Kartoffelkuren betød reelt en løbetidsforkortelse for ejerskiftebelåning, idet pensionskasser og pengeinstitutter i medfør af lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v. blev afskåret fra at yde lån til boligformål med længere løbetid end for tilsvarende realkreditlån.

Efter kartoffelkuren er situationen den, at finansieringen typisk foregår ved maksimal belåning i et realkreditinstitut samt ved udstedelse af et 9½-årigt sælgerpantebrev, hvoraf der skal svares forbrugsrenteafgift. Såfremt sælgerpantebrevet skal kunne sælges til eller belånes af et pengeinstitut eller andre finansielt næringsdrivende, må dets løbetid nemlig højst være 10 år.

Forudsættes en kontant handelspris på 400.000 kr. ved ejerskifte af et fritidshus, en effektiv obligationsrente på 12 pct. og en effektiv pantebrevsrente på 16 pct., udgør førsteårsydelsen efter skat med de nuværende finansieringsregler ca. 61.000 kr.

Den foreslåede forlængelse af løbetiden for lån til ejerskifte af fritidshuse til 15 år muliggør en restfinansiering med et 13-årigt annuitetssælgerpantebrev. Dermed nedsættes første års nettoydelse til ca. 49.000 kr., dvs. en reduktion på 20 pct. Dette svarer bedre til førsteårsydelsen på et sammenligneligt nybygget fritidshus. På et nybygget fritidshus til samme købesum – og dermed næppe med samme gode beliggenhed – er første års nettoydelse ca. 42.000 kr. med de anførte forudsætninger.

Udgiftsbelåningsgrænsen ved om- og tilbygning af fritidshuse foreslås nedsat fra 80 til 60 pct., idet det – i lighed med det gældende krav ved belåning af nye fritidshuse samt ejerskifte – er fundet rimeligt at kræve en egenfinansiering på 40 pct. Endvi-

dere foreslås den hidtidige adgang til ved låneudmålingen at medtage eget arbejde ophævet, ligesom det foreslås, at kun udgifter til momsregistrerede virksomheder kan medtages ved låneudmålingen. Dette bringer reglerne om om- og tilbygning m.v. af fritidshuse i overensstemmelse med de tilsvarende regler for ejerboliger til helårsbeboelse, hvor muligheden for at medtage eget arbejde blev ophævet i foråret 1985, samtidig med indførelsen af dokumentationskrav for de afholdte udgifter.

2. Med det formål at forbedre mulighederne for lån til energibesparende foranstaltninger foreslås den generelle 5 pct.'s regel for lån til om- og tilbygning m.v. af ejerboliger ophævet. Efter denne regel kan lån til ejerboliger til helårsbeboelse, hvor den offentlige ejendomsvurdering overstiger 500.000 kr., samt lån til fritidshuse kun ydes, hvis låneprovenuet udgør mindst 5 pct. af ejendommens værdi efter foranstaltningens gennemførelse. Reglen er et led i den begrænsning af husholdningernes låntagning i realkreditinstitutterne, der blev gennemført ved en ændring af realkreditloven i december 1985.

Reglen har i en række tilfælde betydet, at en ejer af en ejendom beliggende i provinsen som følge af det lavere ejendomsprisniveau har kunnet finansiere en ombygning med realkreditlån, mens en tilsvarende ombygning af en tilsvarende ejendom i områder med et højere ejendomsprisniveau ikke har kunnet finansieres med realkreditlån.

Ejere af huse med en vurdering på over 500.000 kr. må, for at få adgang til realkreditbelåning af f.eks. udgifter til installation af naturgas, ofte sætte mere arbejde i gang, end de umiddelbart ønsker. Eksempelvis må en ejer af en ejendom med en værdi på 1 mill. kr. efter arbejdernes gennemførelse foretage investeringer for 62.500 kr. for at nå op på det låneprovenu, der giver adgang til realkreditbelåning (i det konkrete tilfælde 50.000 kr., som udgør 80 pct. af 62.500 kr.), selv om den pågældende alene har ønsket at installere naturgas til f.eks. 25.000-30.000 kr. Man kan således ikke afvise, at reglen i en række tilfælde ligefrem tilskynder til gennemførelse af utilsigtede foranstaltninger. Det er ligeledes fra naturgasselskaberne tilkendegivet, at reglen har virket hæmmende for indføringen af naturgasopvarmning i ejerboliger.

En ophævelse af reglen indebærer en forenkling af reglerne om lån til om- og tilbygning m.v. af ejerboliger.

3. Efter den gældende lov har Industriens Realkreditfond ret til at yde lån mod sekundær prioritet til alle industri- og håndværksejendomme og til kollektive energiforsyningsanlæg. Som en konse-

kvens af, at dette realkreditinstitut pr. 1. december 1987 omdannes til et aktieselskab under navnet IRF Industrifinansiering A/S, foreslås loven ændret, så realkreditinstitutets nye navn indsættes i § 10, stk. 4, § 10a og § 12.

4. I redegørelsen »Den fremtidige realkreditlovgivning«, som udvalget om tilpasning af realkreditlovgivningen til EF's 1. samordningsdirektiv har afgivet i maj 1987, er spørgsmålet om at give realkreditinstitutterne adgang til at effektuere lån på basis af en kurs fastsat på tilbudstidspunktet behandlet. I redegørelsen anbefales det at give institutterne en sådan adgang. Det anføres i redegørelsen, at det er en med realkreditvirksomheden naturligt forbunden finansiel virksomhed at kunne give sikkerhed for lånets provenu og ydelsen på lånet allerede på tilbudstidspunktet.

En adgang for realkreditinstitutterne til at udbetale lån på grundlag af en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere – da det oftest er i tidsrummet mellem tilbuds- og udbetalingstidspunktet at kurskontrakt oprettes – vil give låntager sikkerhed for lånets provenu og ydelse, eftersom kursen i så fald ikke kan ændre sig fra den på det pågældende tidspunkt fastsatte kurs. Forslaget om at give realkreditinstitutterne adgang til at udbetale lån med udgangspunkt i en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere har derfor til hensigt at gøre det nemmere i praksis for låntagerne at opnå den fornødne sikkerhed ved f.eks. indgåelse af hushandler m.v.

Det foreslås at give realkreditinstitutterne mulighed for at udbetale lån med udgangspunkt i en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere ved en bemyndigelse for boligministeren til at godkende en sådan ordning. Den konkrete metode til sikring af lånets provenu og ydelse tænkes udformet i samarbejde med Realkreditrådet og forudsættes udformet på en sådan måde, at ordningen ikke påfører institutterne tab.

5. Efter de gældende regler fastsætter realkreditinstitutterne selv satserne for gebyrer og indskud ved optagelse af realkreditlån og for løbende bidrag til administration og reservefondsofbygning.

Frem til 1985 udgjorde det løbende bidrag for indekslån med rentebidrag (IS-lån), der anvendes ved finansieringen af det støttede byggeri samt sanering og byfornyelse, 2,3 pct. af den årlige ydelse. Dette bidrag betales af staten (og kommunerne) over rentebidraget.

For 1985 blev satsen på 2,3 pct. af den årlige ydelse efter aftale mellem realkreditinstitutterne og Boligministeriet nedsat til 1 pct.

For 1986 blev satsen igen fastsat til 2,3 pct., idet det ikke lykkedes at opnå enighed med institutterne om en reduktion af bidraget for dette år.

For IS-lån udbetalt i 1987 blev satsen atter nedsat, fra 2,3 til 1,9 pct., efter aftale med institutterne.

For IS-lån, der udbetales efter 1. januar 1988 er institutterne sindet at forhøje bidragssatsen fra 1,9 til 2,9 pct. kombineret med en rabatordning for »store lån«. Rabatordningen vedrører imidlertid alene indskudssatsen på 1 pct. af den del af lånet, hvortil der ikke er ydet statsgaranti, idet der ikke betales indskud på den garanterede del. Indskudet betales en gang for alle ved lånets oprettelse.

Realkreditinstitutterne har ikke under forhandlingerne med boligministeren kunnet acceptere en videreførelse af aftalen om en reduceret bidragssats.

Da det således ikke har været muligt ad forhandlingens vej at opnå enighed med institutterne om en reduktion af bidragssatsen for 1988 og følgende år, foreslås det, at der indsættes en bestemmelse i realkreditloven om, at boligministeren skal godkende satsen for gebyrer, indskud og løbende bidrag for IS-lån.

En sådan bestemmelse sikrer, at de forhøjelser af satserne for realkreditlån generelt, der er blevet nærliggende for institutterne at gennemføre i en situation med beskatning af overskuddet af virksomheden, ikke i uacceptabelt omfang kommer til at ske for lån, hvor det offentlige betaler merudgifterne som følge af disse forhøjelser. Det er Boligministeriets opfattelse, at en videreførelse af satsen på 1,9 pct. svarer til et rimeligt niveau.

De af realkreditinstitutterne varslede ændringer af indskuds- og bidragssatser fra 1. januar 1988 anslås for det samlede støttede byggeris vedkommende (inkl. byfornyelsesindsatsen) at påføre staten merudgifter til rentebidrag i størrelsesordenen 4 mill. kr. i 1988, 11 mill. kr. i 1989, 17 mill. kr. i 1990 og 23 mill. kr. i 1991.

Ad forslag til lov om ændring af lov om ændring af lov om realkreditinstitutter (§ 2)

Lovforslaget indeholder ændrede overgangsregler for sanerings-, byfornyelses- og boligforbedringsarbejder.

De overgangsregler, der blev vedtaget i forbindelse med kartoffelkuren i oktober 1986, har vist sig at skabe problemer for ejendomme (ejerboliger), som er omfattet af en godkendt saneringsplan

eller en vedtaget byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning.

Det følger af overgangsreglerne i realkreditloven, at lån til finansiering af arbejder, der gennemføres i henhold til en godkendt saneringsplan eller en vedtaget byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutning, kan ydes efter de gamle regler (som rene annuitetslån), hvis saneringsplanen er godkendt/byfornyelses- eller boligforbedringsbeslutningen vedtaget før den 6. oktober 1986, og lånet er udbetalt inden udgangen af 1987.

Kravet om udbetaling inden udgangen af 1987 bevirker, at en række ejere, som overgangsreglerne tilsigter at beskytte (de beslutter jo ikke arbejderne selv), ikke kan gøre brug af overgangsreglerne, fordi gennemførelsen af de nævnte sager typisk vil være længere end den forudsatte overgangsperiode.

Det foreslås derfor, at den nævnte frist for udbetaling af lån ophæves for lån til de omhandlede arbejder. Den samfundsøkonomiske effekt heraf vil være særdeles begrænset.

Ad forslag til lov om om ændring af lov om indeksregulerede realkreditlån (§ 3)

Lovforslaget åbner mulighed for, at realkreditinstitutterne i ganske særlige tilfælde kan yde indekslån uden økonomisk støtte fra kommunerne og staten (I-lån) til finansiering af ekstraordinære renoveringsarbejder i almennyttige boligafdelinger.

Den foreslåede indeksbelåning tager sigte på dels udbedringen af af ekstraordinære byggeskader i almennyttigt byggeri, der er mere end ca. 20 år gammelt, og dels særligt udgiftskrævende opretningsarbejder, som hverken kan kaldes byggeskade-, vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder, og som i realiteten ikke forøger boligernes brugsværdi. Det foreslås, at kommunalbestyrelserne i hvert enkelt tilfælde skal godkende renoveringsarbejderne og låneoptagelsen.

Efter gældende bestemmelser for almennyttigt boligbyggeri kan alene ekstraordinære byggeskader og – i afdelinger med betydelige økonomiske vanskeligheder – ombygninger af ledige lejligheder og miljøfremmende foranstaltninger finansieres med indekslån, hvortil der ydes offentlig støtte (IS-lån). Øvrige investeringer i eksisterende almennyttigt byggeri må finansieres ved egenfinansiering af 10 pct. af investeringen over driften samt optagelse af nominallån med afvikling over 10 eller 20 år, med mindre selskabet opnår tilskud fra Boligselskabernes Landsbyggefond.

Nominallån medfører forholdsvis højere ydelser end indekslån, hvilket bevirker større huslejstigning.

ninger med deraf følgende højere udgifter til individuel boligstøtte. De undersøgelser, som blev foretaget til brug for Boligministeriets udvalg om den almenyttige boligsektors fremtidige rolle på boligmarkedet (John Winther-udvalget), viste blandt andet, at mange almenyttige afdelinger og deres beboere er meget sårbare over for større huslejeafhøjelser.

Ekstraordinære bygningskader kan under visse forudsætninger udbedres med offentlig støtte efter lov om boligbyggeri, § 54. Efter gældende administrativ praksis kan der imidlertid ikke ydes støtte til byggeri, som er mere end omkring 20 år gammelt, jf. tillige lov om boligbyggeri, § 62 d, stk. 2. 20-års reglen er begrundet i, at det i ældre byggeri er meget svært at godtgøre, såvel at skaderne har sin årsag i forhold ved opførelsen, som at almindelig vedligeholdelse/hovedstandsættelse ikke havde kunnet hindre skadernes omfang. Afdelingerne i disse byggerier vil med indeksbelåning som foreslået opnå en væsentlig ydelsesnedsættelse i forhold til nominalbelåning. Således er den årlige ydelse på 20-årige om-/tilbygningslån medio august 1987 15,6 pct., medens første ordinære årlige ydelse (2. og 3. termin) på indeksslån er 8,5 pct. af lånebeløbet.

På denne baggrund foreslås indført hjemmel til at belåne de omhandlede ekstraordinære renoveringsarbejder i almenyttigt boligbyggeri med 20½-årige indeksslån uden offentlig støtte (I-lån). Derved reduceres dels huslejestigningerne for beboerne dels de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Som nævnt skal kommunalbestyrelserne efter forslaget i hvert enkelt tilfælde godkende renoveringsarbejderne og låneoptagelsen. Da kommunalbestyrelserne i forvejen fører tilsyn med boligselskaberne og behandler ansøgninger om støtte til udbedring af byggeskader m.v., forventes ingen stigning i sagsmængden som følge af forslaget.

Omfanget af det årlige indekssprovenu og dermed udstedelsen af indeksobligationer kan vanskeligt anslås, men som nævnt ovenfor tænkes bestemmelsen kun anvendt i sjældne tilfælde. I forhold til alternative offentlige støtteordninger til løsning af de her skitserede problemer – hvilket der subsidiært må forudses et pres for at få gennemført – forekommer de begrænsede tab i realrenteafgiftsprovenu at være den mest hensigtsmæssige løsning.

Forslaget har ingen administrative eller væsentlige økonomiske konsekvenser for det offentlige. Der henvises til bemærkningerne til de enkelte forslag ovenfor.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1 og nr. 2

Udgiftsbelåningsgrænsen for realkreditlån til om- og tilbygning m.v. af fritidshuse foreslås nedsat fra de nuværende 80 pct. af de afholdte rimelige udgifter med tillæg af værdien af eget arbejde til 60 pct. af udgifterne uden tillæg af værdien af eget arbejde (§ 10, stk. 9). Om- og tilbygningslånet skal ligesom efter de gældende regler have sikkerhed inden for 60 pct. af fritidshusets værdi efter arbejdernes gennemførelse. Samtidig foreslås det, at kun regninger fra momsregistrerede virksomheder kan medtages som grundlag for låneudmålingen (§ 10, stk. 10).

De foreslåede ændringer bringer reglerne om realkreditbelåning af om- og tilbygning m.v. af fritidshuse i overensstemmelse med de tilsvarende regler for ejerboliger til helårsbeboelse, hvor muligheden for at medtage eget arbejde blev ophævet i foråret 1985 samtidig med indførelsen af dokumentationskrav for de afholdte udgifter.

Den generelle 5 pct.'s regel for lån til om- og tilbygning m.v. af ejerboliger foreslås ophævet. Efter denne regel kan lån til ejerboliger til helårsbeboelse, hvor den offentlige ejendomsvurdering overstiger 500.000 kr., samt lån til fritidshuse kun ydes, hvis låneprovenuet udgør mindst 5 pct. af ejendommens værdi efter foranstaltningens gennemførelse, jf. § 10, stk. 10 i den gældende lov.

Industriens Realkreditfond omdannes pr. 1. december 1987 til et aktieselskab under navnet IRF Industrifinansiering A/S. Som konsekvens heraf foreslås § 10, stk. 4, § 10a, stk. 2 og 6, og § 12 ændret.

Der er desuden tale om konsekvensrettelser som følge af lov nr. 691 af 17. oktober 1986, lov nr. 377 af 10. juni 1987 og lov nr. 379 af 10. juni 1987.

Til nr. 3

Det foreslås, at der indsættes en bemyndigelse for boligministeren til at godkende en ordning, der giver realkreditinstitutterne mulighed for at udbetale lån med udgangspunkt i en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere.

Til nr. 4

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af lov nr. 691 af 17. oktober 1986, lov nr. 377 af 10. juni 1987 og lov nr. 379 af 10. juni 1987.

Til nr. 5 og 6

Løbetiden for lån til ejerskifte af fritidshuse foreslås forlænget fra 10 til 15 år. Lånegrænsen på 60 pct. af ejendommens værdi samt den i lovens § 15 a, stk. 1, fastsatte låneform for bl.a. disse lån på 60 pct. annuitetslån og 40 pct. serielån (mix-lån) opretholdes uændret. Der gælder herefter samme løbetid for lån til ejerskifte af fritidshuse som for lån til om- og tilbygning m.v. af fritidshuse.

Til nr. 7

Der foreslås indsat en bestemmelse, hvorefter boligministeren skal godkende satserne for gebyrer, indskud og løbende bidrag for lån med statsstøtte ydet efter lovens ikrafttræden.

Til § 2

Den i lov nr. 691 af 17. oktober 1986, § 3, stk. 5, fastsatte frist for udbetaling af lån (senest den 31. december 1987) efter de gamle regler (rene annuitetslån) foreslås ophævet for lån til de sanerings-, byfornyelses- og boligforbedringsarbejder, der er nævnt i samme lovs § 3, stk. 3.

Til § 3

Til nr. 1 og 3-9

Der er tale om konsekvensrettelser som følge af lov nr. 931 af 19. december 1986, lov nr. 377 af 10. juni 1987 og lov nr. 379 af 10. juni 1987.

Til nr. 2

Lovforslaget åbner mulighed for, at realkreditinstitutterne i ganske særlige tilfælde med kommu-

nalbestyrelsens godkendelse kan yde 20½-årige indeksslån uden offentlig støtte (I-lån) til finansiering af ekstraordinære renoveringsarbejder i almenyttigt boligbyggeri (§ 2, stk. 9). Det skønnes med nogen usikkerhed, at det samlede investeringsomfang over en årrække næppe vil overstige et par hundrede mill. kr.

Herudover er der tale om konsekvensrettelser som følge af lov nr. 931 af 19. december 1986, lov nr. 377 af 10. juni 1987 og lov nr. 379 af 10. juni 1987.

Til § 4

Forslagets § 4, stk. 2 og 3, indeholder overgangsregler. Efter forslagets § 4, stk. 2, kan lån til ejerskifter af fritidshuse alene ydes efter de nye regler, hvis den skriftlige aftale om ejerskifte er indgået den 28. oktober 1987 eller senere. Ved andre adkomstdokumenter end slutseddelt og skøde skal dokumentet være udstedt den 28. oktober 1987 eller senere.

Det følger af den gældende, administrativt fastsatte 1 års-regel, at ejerskiftebelåning kan foretages i indtil ét år efter handelens indgåelse. Ejerskiftelån kan dog kun optages én gang, enten i forbindelse med ejerskiftet eller inden for 1 års-fristen. Ejerskifter, der allerede er berigtiget ved optagelse af ejerskiftelån i et realkreditinstitut, kan således ikke inden for 1 års-fristen give anledning til omprioritering af det allerede optagne lån i forbindelse med en lempelse af lånereglerne.

Med henblik på at forhindre, at der til ejerskifter, som er gennemført efter kartoffelkuren, og som endnu ikke er realkreditbelånt, efterfølgende (inden for 1 års-fristen) optages ejerskiftelån efter de nye lempede regler, hvorved der opnås en købergevinst, foreslås det, at kun ejerskifter der har fundet sted efter lovforslagets fremsættelse kan belånes efter de nye regler.

Bilag**Folketingsforhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån:**

Om Folketingets behandling siden folketingsåret 1980–81 af lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 547 af 14. august 1986 som ændret ved lov nr. 691 af 17. oktober 1986, § 1 i lov nr. 931 af 19. december 1986, § 3 i lov nr. 377 af 10. juni 1987 og § 3 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, henvises til følgende spaltenumre i folketingstidende:

Folketingsåret 1980–81: 65, 342, 939, 1378, 4514, 5094, 5410, 5750, 7994, 8443, 8830, A 27, 2855, 4407, B 15, 91, 317, 501, C 5, 323, 455.

Folketingsåret 1981–82: 1. samling: 64, 369, 370, 750, A 757, B 155.

2. samling: 364, 578, 657, 1419, 1939, 8028, 8418, 8813, 9070, A 983, B 43, C 39.

Folketingsåret 1982–83: 3314, 4096, 5564, 5957, 10410, 11609, 12017, A 1697, 4075, B 915, 1541, C 235, 513.

Folketingsåret 1983–84: 2. samling: 83, 276, 1795, 2272, A 1, B 143, C 55.

Folketingsåret 1984–85: 8060, 8068, 8448, 8497, 8902, 9202, 9247, 9558, 9778, 10638, 10800, 11070, 11072, A 4203, 4609, 4775, B 1073, 1155, 1605, 1895, C 303, 633, 625.

Folketingsåret 1985–86: 3633, 3870, 4050, 4622, 5468, 6251, 7698, 7828, 8073, 8520, 11942, 12503, A 2411, 3179, 4977, B 395, 941, 1039, 1991, 2273, C 117, 305, 1059.

Folketingsåret 1986–87: 76, 496, 763, 1077, 2522, 2949, 3441, 4128, 4418, 4814, 9878, 10328, 11850, 11885, 12128, 12129, A 115, 2021, 2345, 4743, B 69, 195, 377, C 29, 211.

Om Folketingets behandling af lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 437 af 27. juni 1986, som ændret ved § 2 i lov nr. 931 af 19. december 1986, § 4 i lov nr. 377 af 10. juni 1987 og § 2 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, henvises til følgende spaltenumre i folketingstidende:

Folketingsåret 1981–82: 2. samling: 689, 970, 2969, A 1535, B 137, 269, C 127.

Folketingsåret 1982–83: 10088, 11005, 11280, A 4025, B 1419, C 417.

Folketingsåret 1984–85: 7976, 8763, 10774, 11061, A 4117, B 1668, 2199, C 621.

Folketingsåret 1985–86: 5468, 6251, 7698, 7828, 8073, 8520, 11942, 12503, A 3179, 4977, B 941, 1039, 1991, 2273, C 305, 1059.

Folketingsåret 1986–87: 2522, 2949, 3441, 4128, 4418, 4814, 9878, 10328, 11850, 11885, 12128, 12129, A 2021, 2345, 4743, B 377, C 211.