

Til lovforslag nr. L 24. Betænkning af Boligudvalget den 9. december 1988

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter, lov om indeksregulerede realkreditlån, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje

(Långivning i forbindelse med ejerskifte, udvidelse af udlånsadgangen i andre OECD-lande, fremme af privat udlejningsbyggeri 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.

Udvalget har endvidere modtaget skriftlige henvendelser fra:

Assurandør-Societetet,
Boligselskabernes Landsforening,
Kommunernes Landsforening,
Lejernes Landsorganisation og
Lejernes Landsorganisation, Randers
Afdeling.

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

Herefter indstiller et *mindretal* (Det Konservative Folkepartis, Venstres, Det Radikale Venstres, Centrum-Demokraternes og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Et *flertal inden for mindretallet* (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) finder boligministerens fremgangsmåde, hvor et forslag om ændring af realkreditloven, som et stort flertal i Folketinget er enig om, fremsættes sammen med et forslag af så vidtrækkende karakter som forslaget om fremme af privat udlejningsbyggeri, besynderlig.

Forslaget om fremme af privat udlejningsbyggeri vedrører ganske vist realkreditlovgivningen, men dette forslags væsentligste indflydelse er på begreber som »det lejedes værdi«, »omkostningsbestemt leje« og udlejningsafkast.

Et *tredje mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling og for sin stilling til de stillede ændringsforslag ved 2. behandling.

Ændringsforslag

a

Ændringsforslag om deling af lovforslaget.

Af et *mindretal* (S og SF):

1) Lovforslaget deles i to lovforslag med følgende titler og indhold:

A. »Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter. (Långivning i forbindelse med ejerskifte, udvidelse af udlånsadgangen i andre OECD-lande)« omfattende § 1 og § 5.

B. »Forslag til lov om ændring af lov om indeksregulerede realkreditlån, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje. (Fremme af privat udlejningsbyggeri m.v.)« omfattende §§ 2–5.

b

Ændringsforslag til det udelte lovforslag.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (KF, V, RV, CD og KRF):

Til § 1

2) Det under *nr. 1* foreslåede nye § 10, stk. 19, affattes således:

»Stk. 19. Lån til ejerskifte efter reglerne i stk. 2, 5 og 6 kan ikke ydes i følgende tilfælde:

- 1) ejerskifte mellem selskaber og/eller personer, hvor den ene part direkte eller gennem et selskab kan udøve bestemmende indflydelse på den anden,
- 2) ejerskifte mellem selskaber, hvor et tredje selskab eller en personkreds direkte eller gennem et selskab kan udøve bestemmende indflydelse på dem begge, og
- 3) ejerskifte mellem ægtefæller, når ejendommen efter ejerskiftet fortsat tjener til deres fælles bolig.«

Til § 2

3) Før nr. 1 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 1, stk. 3, ændres »85« til: »90.«

Til § 3

4) Efter nr. 2 indsættes som nyt nummer:

»01. § 7, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Bortset fra byggeri som nævnt i § 5, stk. 3, kan lejeforhøjelse dog ikke kræves, dersom lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje.«

5) Efter nr. 3 indsættes som nye numre:

»02. Efter § 63 indsættes som nyt kapitel:

»Kapitel VIII A

Kommunernes adgang til at kræve visse boliger stillet til rådighed

§ 63 a. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastning beregnes efter § 9, stk. 3, eller § 9, stk. 4, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Stk. 2. § 42, stk. 7–10, og § 43 i lov om byfornyelse og boligforbedring finder tilsvarende anvendelse.«

03. Efter § 67 indsættes som ny paragraf:

»§ 67 a. Forslag til revision af § 5, stk. 3, § 7, stk. 2 og 3, § 9, stk. 3, og § 63 a fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1990–91.«

Til § 4

6) Efter den under *nr. 2* foreslåede nye § 53 d indsættes som ny paragraf:

»§ 53 e. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor lejefastsættelse sker efter dette kapitel, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Stk. 2. § 42, stk. 7–10, og § 43 i lov om byfornyelse og boligforbedring finder tilsvarende anvendelse.«

7) Efter nr. 2 indsættes som nyt nummer:

»01. Efter § 116 indsættes som ny paragraf:

»§ 116 a. Forslag til revision af § 47, stk. 2, 2. pkt., og kapitel VIII A fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1990–91.«

Bemærkninger

Til nr. 2

I stedet for den foreslåede bemyndigelse til ministeren til nærmere at fastsætte regler for, hvilke ejerskifter der ikke kan ydes ejerskiftelån til, foreslås det, at det i loven udtømmende præciseres, hvilke tilfælde af ejerskifte man finder bør udelukkes fra ejerskiftebelåning.

Det bemærkes, at bestemmelsen om, at ejerskifte mellem ægtefæller ikke betragtes som ejerskifte i realkreditlovens forstand, såfremt ejendommen tjener til deres fælles bolig og begge ægtefæller bliver boende efter ejerskiftet, er i overensstemmelse med gældende praksis.

Til nr. 3

Ændringsforslaget er en konsekvens af det samtidig stillede ændringsforslag til forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri (L 104), hvori grundkapitalen foreslås nedsat fra 13 til 8 pct. Dette forudsætter, at lånegrænsen hæves fra 85 til 90 pct.

Til nr. 4

Ved den foreslåede § 7, stk. 2, fastslås, at lejen i henholdsvis indkøbsfinansieret boligbyggeri og boligbyggeri opført og udlejet af realrenteafgiftspligtige investorer, som nævnt i boligreguleringslovens § 5, stk. 3 (lovforslagets § 3, nr. 1), kan overstige det lejedes værdi ikke alene ved lejeaftalens indgåelse, som anført i § 5, stk. 3, men også i forbindelse med løbende lejeforhøjelser.

Til nr. 5-7

Under henvisning til, at den foreslåede finansieringsmodel indeholder et vist subsidielement foreslås, at der gives kommunalbestyrelsen adgang til at beslutte, at indtil hver 10. ledige lejlighed omfattet af den foreslåede lejeafastsættelsesordning skal stilles til rådighed for boligsociale tilfælde i kommunen.

Det foreslås, at byfornyelseslovens bestemmelser med hensyn til administration af ordningen tilsvarende finder anvendelse, herunder reglerne om, hvornår udlejers pligt anses for opfyldt, og om anmeldelse af ledige boliger.

Ved ændringsforslagene præciseres endvidere, at den revision, der er foreslået ved § 1, nr. 9, også omfatter lejeafastsættelsesbestemmelserne efter § 3 og 4.

Lizzie Lichtenberg (KF) Merete Aarup (KF) Pernille Sams (KF) Mejdahl (V) nfm.

Traberg Smidt (V) Kirsten Jacobsen (FP) Jørgen Estrup (RV) Bollmann (CD)

Kofod-Svendsen (KRF) Svend Andersen (S) Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S)

Torben Lund (S) Lissa Mathiasen (S) Holger K. Nielsen (SF) Bjørn Poulsen (SF)

Pelle Voigt (SF)