

Lovforslag nr. L 24. Fremsat den 5. oktober 1988 af boligministeren (Agnete Laustsen)

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 mv.)

§ 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, § 3 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, § 1 i lov nr. 860 af 23. december 1987 og § 1 i lov nr. 374 af 6. juli 1988, foretages følgende ændringer:

1. I § 10 indsættes som *stk. 19*:

»*Stk. 19.* Boligministeren fastsætter regler om, at der ikke kan ydes lån til visse ejerskifter efter reglerne i *stk. 2, 5 og 6.*«.

2. § 28 a, *stk. 1*, affattes således:

»Boligministeren kan godkende forsøgsordninger, hvorefter et institut i et nærmere begrænset omfang kan yde lån i ejendomme i lande, der er medlem af OECD.«.

3. Efter § 28 c indsættes:

»Straffebestemmelser m.v.

§ 28 d. Unnlader et realkreditinstituts bestyrelse, direktion eller revisorer at efterkomme påbud fra tilsynet om berigtigelse af forhold, der er i strid med §§ 9-13 og §§ 15-17 eller med forskrifter fastsat af boligministeren i medfør af disse bestemmelser, kan boligministeren som tvangsmiddel pålægge de pågældende daglige eller ugentlige bøder.

BO 1. kontor, j.nr. 3-4-88

BO 1. kontor, j.nr. 3-1-88

BO 5. kontor, j.nr. 88-11.00-03

Dep. 1. kontor, j.nr. D1-5611/1-14

§ 28 e. Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning, straffes med bøde den, der yder lån i strid med §§ 9-13 og §§ 15-17.

Stk. 2. I forskrifter, der udfærdiges i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Er overtrædelsen begået af et realkreditinstitut, kan der pålægges instituttet som sådant bødeansvar.«.

§ 2

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, § 2 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, § 3 i lov nr. 860 af 23. december 1987 og § 2 i lov nr. 374 af 6. juli 1988, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, *stk. 1, nr. 7*, ændres »og« til: »,«.

2. I § 2, *stk. 1, nr. 8*, indsættes efter »handicap«: »og«.

3. I § 2, *stk. 1*, indsættes som *nr. 9*:

»9) private udlejningsejendomme til helårsbeboelse.«.

4. § 2, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Lån til landbrugsejendomme m.v. kan uanset låneformål ydes som særlige jordbrugs lån. 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 for den enkelte ejendom tilsammen højst andrage 1,25 mill. kr., med mindre lånene helt eller delvis er ydet i medfør af lov om refinansiering af realkreditlån i landbrugsejendomme m.v. Låneprovenuet skal udgøre mindst 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.«

5. I § 4, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »nr. 3-7«: »og nr. 9«.

6. I § 4, stk. 1, affattes 3. pkt. således:

»Amortisationstiden kan højst andrage:

- 1) 20 1/2 år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 7, 9 og 13,
- 2) 30 1/2 år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, § 2, stk. 2, 3. pkt., og § 2, stk. 14,
- 3) 50 1/2 år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 9.«

7. I § 4 indsættes som *stk. 22*:

»*Stk. 22.* Ved udstykning til ejerlejligheder af private udlejningsejendomme til helårsbeboelse forfalder lån efter § 2, stk. 1, nr. 9, til indfrielse i takt med salget af de enkelte lejligheder.«

8. § 5, stk. 4, affattes således:

»*Stk. 4.* Amortisationen af obligationerne skal senest være tilendebragt efter:

- 1) 20 1/2 år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 7, 9, 12 og 13,
- 2) 30 1/2 år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, og § 2, stk. 14,
- 3) 50 1/2 år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 9.«

9. Efter § 11 indsættes:

§ 11 a. Forslag til revision af § 4, stk. 1, nr. 3, og § 5, stk. 4, nr. 3, fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1990-91.«

§ 3

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 525 af 11. august 1986, som ændret ved § 2 i lov nr. 797 af 3. december 1986, § 1 i lov nr. 376 af 10. juni 1987

og § 2 i lov nr. 377 af 10. juni 1987, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»*Stk. 3.* For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9 i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen ved lejeaftalens indgåelse, uanset stk. 1 fastsættes til et beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, stk. 3. Det samme gælder uanset ejendommens finansiering ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.«

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

2. I § 5, stk. 4, der bliver stk. 5, ændres »stk. 3« til: »stk. 4«.

3. I § 9 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»*Stk. 3.* I stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme, finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån, optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Stk. 4. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning, som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.«

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

§ 4

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 524 af 11. august 1986, som ændret ved § 1 i lov nr. 797 af 3. december 1986 og § 1 i lov nr. 376 af 10. juni 1987, foretages følgende ændringer:

1. I § 47, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af kapitel VIII A.«

2. Efter § 53 indsættes som nyt kapitel:

»Kapitel VIII A

Lejefastsættelse for indekshfinansieret boligbyggeri

§ 53 a. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9 i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastningen af ejendommens værdi.

Stk. 2. Som afkastning kan beregnes den rente, udlejer løbende betaler på indeksslån, optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejer kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud.

Stk. 3. Driftsudgifterne efter stk. 1 og forrentningen efter stk. 2, 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres. Regulering kan dog ikke ske af driftsudgifter omfattet af §§ 50-52.

Stk. 4. Lejen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes værdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejer.

Stk. 5. Lejeforhøjelse efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 6. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre

indsigelse, jf. stk. 7. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 7. Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejer senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejer skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 53 b. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan lejen uanset ejendommens finansiering fastsættes til samme beløb, som lovligt kan opkræves efter § 53 a for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

§ 53 c. §§ 47-49 finder ikke anvendelse for lejemål i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Det samme gælder for lejemål i ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt lejefastsættelsen sker efter § 53 b eller efter §§ 5 og 7, jf. § 9, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 53 d. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges ved aftale.«

§ 5

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Siden begyndelsen af 1970'erne har byggeriet af private udlejningsboliger været meget beskædet og er især blevet varetaget af forsikringsselskaber og pensionskasser m.v. Årsagen hertil er, at det private udlejningsboligbyggeri – under de gældende regler for finansiering og lejefastsættelse – ikke har haft mulighed for at konkurrere med det støttede udlejningsbyggeri.

Foruden den manglende offentlige støtte er det private udlejningsbyggeri hæmmet af, dels at der ikke findes egnede finansieringsmuligheder for byggeriet, dels at lejeloven og boligreguleringsloven indeholder regler, som gør det vanskeligt at få privat byggeri i gang. Hertil kommer, at skattereglerne ikke begunstiger investering i udlejningsbyggeri til boligformål.

I de senere år har der kunnet konstateres en stigende efterspørgsel efter udlejningsboliger, og denne øgede efterspørgsel kan i dag stort set kun tilfredsstilles ved at opføre støttede boliger, d.v.s. almennyttige, andels-, ungdoms- og ældreboliger. Opførelsen af disse boliger er imidlertid forbundet med store offentlige subsidier. Endvidere indebærer det støttede byggeris faktiske monopolstilling på markedet dels, at de boligsøgende ikke har reelle valgmuligheder og dels, at der måske bliver bygget og administreret dyrere end i en situation præget af større konkurrence om de boligsøgendes gunst.

På denne baggrund foreslås ved nærværende forslag en *ny finansieringsmodel for nyopførte udlejningsboliger samt ændringer af lejelovens og boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler*.

Finansieringsmodellen, der foreslås gennemført ved en ændring af realkreditlovgivningen, indebærer, at nyopførte udlejningsboliger kan finansieres med 50 1/2-årige serieindekslån. Med indekslån sikres en lav realrente med de heraf følgende lave byggedelsydelse, mens den lange løbetid sikrer forholdsvis små afdrag. Til gengæld indekseres ydelserne med den faktiske prisudvikling.

For at sikre udlejeren faktisk dækning for de afholdte drifts- og kapitaludgifter foreslås endvidere

ændringer af lejelogivningens lejefastsættelsesregler, således at der efter et princip om *omkostningsbestemt leje* gives udlejeren af den nye type boliger adgang til – uanset om lejen herved måtte bringes til at overstige det lejedes værdi – at få dækket faktiske prioritetsydelse, forrentning af egenkapital samt likviditetstab som følge af beskatning af den del af lejen, der vedrører afdrag på indekslåne (jf. herom nærmere bemærkningerne til § 3, nr. 3, i nærværende forslag).

Lejefastsættelsesreglerne for indeksfinansierede udlejningsboliger vil efter forslaget i videst muligt omfang blive ens i regulerede og uregulerede kommuner. Forskellen består alene i, at den faktiske størrelse af driftsudgifter benyttes ved lejefastsættelser under boligreguleringsloven (regulerede kommuner), mens der under lejeloven (uregulerede kommuner) foretages en løbende indeksregulering af driftsudgifternes startværdi. Skatter og afgifter m.v. indgår dog i begge tilfælde med den faktiske størrelse.

Lovforslaget indeholder herudover en bestemmelse om, at realrenteafgiftspligtige investorer (pensionskasser, livsforsikringsselskaber mv.), der ønsker at opføre private udlejningsboliger for egne midler, dvs. uden indekslångivning, kan opkræve en husleje af samme størrelse, som hvis boligerne var indeksfinansierede. Bestemmelsen har til hensigt at øge de realrenteafgiftspligtige investorers interesse for atter selv at bygge udlejningsboliger, og det findes i denne forbindelse ikke hensigtsmæssigt at kræve, at disse bygherrer anvender en bestemt finansieringsmetode. Realrenteafgiftspligtige investorer vil dog også kunne lade sådanne byggerier indeksbelåne. Det pointeres, at der ikke hermed er lagt op til en lempelse af reglerne om realrenteafgift af afkastet af investering i fast ejendom.

Forslaget indeholder endelig en række ændringer i såvel indekslåneloven som realkreditloven.

I indekslåneloven foreslås en udvidelse af de formål, der kan ydes indekslån til, idet der nu bliver mulighed for at yde indekslån til opførelse af private udlejningsejendomme til helårsbeboelse. Lånene skal løbe over 50 1/2 år.

I tilknytning til denne del af forslaget foreslås indsat en bestemmelse om, at indekslån ydet til opførelse

af private udlejningsejendomme til helårsbeboelse, forfalder til indfrielse, såfremt ejendommen udstykes i ejerlejligheder.

Herudover indeholder forslaget en bemyndigelse til ministeren om at fastsætte regler om *begrænsning i adgangen til at yde ejerskiftelån*. Dette forslag blev fremsat i folketingssamlingen 1987/88 som lovforslag nr. 260, men bortfaldt som følge af udskrivning af folketingsvalg. Forslaget er et af resultaterne af arbejdet i det udvalg, boligministeren nedsatte i januar 1988 vedrørende realkreditinstitutternes belåning af kontor- og forretningsejendomme m.v. Opmærksomheden henledes på, at regeringen inden 15/1-1989 agter at fremsætte forslag til en helt ny realkreditlov, jf. den skriftlige del af statsministerens åbningsredegerelse til Folketinget d. 4/10-1988.

Lovforslaget indeholder endvidere en ændring af § 28 a, stk. 1, i realkreditloven, ifølge hvilken bestemmelse boligministeren kan godkende forsøgsordninger, hvorefter et institut i et nærmere begrænset omfang kan *yde lån til opførelse samt om- og tilbygning mv. af ejendomme i lande, der er medlem af OECD*. Med henblik på at give realkreditinstitutterne de optimale muligheder for – i god tid inden etableringen af det indre marked i EF i 1992 – at udbygge de udenlandske lånemarkeder, og dermed bringe sig i en gunstig og konkurrencedygtig position til de kommende års øgede internationale konkurrence, foreslås det, at udvide adgangen til at yde lån i udlandet. Af hensyn til mulighederne for at komme ind på det ofte attraktive marked for lån til ejerskifter mv. foreslås det nu, at der foruden lån til nybyggeri samt om- og tilbygning tillige bliver mulighed for at yde ejerskiftelån, lån i ubebyggede grunde og tillægslån. Boligministeren agter endvidere at øge den andel af institutternes udlån i forhold til de samlede reserver (p.t. 5 pct.), som nu danner overgrænse for långivningen, såfremt dette nødvendiggøres af udlånsudviklingen.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget om finansiering af private udlejningsboliger med 50 1/2-årige indeksslån vil medføre en væsentlig reduktion af kapitaludgifterne i forhold til en situation, hvor der finansieres med traditionelle nominallån. Renten på indeksobligationer udgør således i øjeblikket ca. 3,5 pct. p.a., og afdraget på et 50 1/2-årigt serielån vil udgøre 2 pct. p.a. De samlede prioritetsudgifter vil således blive halveret fra omkring 11-12 pct. p.a. ved dagens renteniveau til omkring 5,5 pct. ved overgang fra nominallån til indeksslån. Det er denne reduktion af prioritetsudgifterne, der skal sikre, at de nye indeksfinansierede udlejningsboliger kan udlejes til en husleje, der vil være overkommelig for lejere. På længere sigt vil huslejen

naturligvis stige i takt med indeksreguleringen af lånets ydelser, men dette vil ikke gøre boligen relativt dyrere i forhold til nyopførte boliger. Tværtimod vil huslejen være relativt faldende i faste priser i takt med, at der betales afdrag på det optagne serieindeksslån. Bestemmelserne i lejelovgivningen sikrer, at denne nedbringelse af ydelserne kommer lejeren fuldt ud til gode.

Hvis det antages, at de nye udlejningsboliger opføres og drives til samme pris som nyopførte almennyttige boliger, vil den årlige husleje antagelig komme til at udgøre mellem 600 og 800 kr. pr. kvm., hvilket er 20-45 pct. dyrere end lejen i det nye almennyttige byggeri, hvor det offentlige betaler hele grundkapitalen på 13 pct. af opførelsesomkostningerne, samt alle renter og godt 10 pct. af afdragene. Det høje niveau (+45 pct.) er baseret på, at udlejer ønsker at oppebære den maksimalt tilladte leje, mens det lave niveau (+20 pct.) er baseret på, at udlejer er indstillet på selv at bære det skattebetingede likviditetstab, der skyldes, at afdrag ikke er fradragsberettigede, mens lejeindtægten svarende til afdraget beskattes.

Det må dog antages, at indførelsen af et nyt boligalternativ vil øge konkurrencen – og dermed resultere i større effektivitet og lavere opførelses- og driftsomkostninger. Såfremt byggeomkostningerne kan nedbringes med fx 10 pct. i forhold til det almennyttige byggeri, og de løbende driftsudgifter kan nedbringes med fx 25 pct., vil lejeniveauet således kunne reduceres til mellem 550 og 700 kr. pr. kvm. (under i øvrigt samme forudsætninger som ovenfor).

En sådan nedbringelse af begyndelseslejen som følge af den øgede konkurrence anses ikke for usandsynlig. Niveauet på 550 kr. pr. kvm. svarer til lejen for det nyeste almennyttige byggeri.

I det omfang lejen bliver højere end i en almennyttig bolig, vil en væsentlig del af denne forskel for lejere med begrænset indkomster blive betalt af den individuelle boligstøtte. Dette gælder specielt for børnefamilier og for pensionister.

Sammenlignes lejeniveauet i stedet med nettoudgifterne (efter skat) i en nyopført ejerlejlighed, viser det sig, at når der tages udgangspunkt i samme byggeudgift pr. kvm., vil huslejen det første år i en indeksfinansieret udlejningsbolig ligge mellem 25 og 40 pct. under nettoboligudgiften i en tilsvarende ejerlejlighed. For en bolig på 100 kvm. med en opførelsesudgift på 10.000 kr. pr. kvm. vil dette svare til en årlig besparelse på 40.000 kr. Hertil kommer besparelsen på de betydelige engangsomkostninger (stempel, låneomkostninger, ejendomsmægler og advokat), der er forbundet med køb af ejerbolig.

De nye udlejningsboliger må således forventes især at rette sig mod på den ene side børnefamilier og

pensionister, der alternativt ville have efterspurgt en nyopført almennyttig bolig, og på den anden side mod personer, der alternativt ville have efterspurgt en ejerlejlighed.

Det må antages, at en del af den aktuelle efterspørgsel på udlejningsboliger hidrører fra husstande, der i givet fald også vil rette deres efterspørgsel efter nyopførte private udlejningsboliger. På denne baggrund kan det med en vis usikkerhed anslås, at der vil blive påbegyndt op imod 2.000 nye private udlejningsboliger årligt.

Opførelsen af de nye udlejningsboliger vil ikke direkte medføre merudgifter for det offentlige. Indirekte vil der dog blive tale om et provenutab, idet det forudsættes, at indeksobligationerne er fritaget for realrenteafgift.

Endvidere kan der blive tale om merudgifter til individuel boligstøtte. Størrelsen heraf vil dog være vanskelig at skønne over. Dels fordi en del af boligerne som nævnt antagelig vil blive udlejet til personer med relativ høj indkomst, der alternativt ville have købt ejerlejlighed. Disse ville næppe i væsentligt omfang kunne opnå boligstøtte. Dels fordi personer, der kan opnå støtte, i mange tilfælde vil flytte ud af boliger, hvor de også opnår støtte.

Hvis det imidlertid antages, at nettoforøgelsen i boligstøtte som følge af den flyttekæde, der udløses, årligt udgør 5-10.000 kr. pr. bolig, og hvis det antages, at beboerne i halvdelen af de nyopførte udlejningsboliger årligt er berettigede til individuel boligstøtte, så vil udgifterne hertil vokse med 5-10 mill. kr. årligt, forudsat det ovenfor nævnte byggeomfang på 2.000 boliger årligt.

Administrative konsekvenser

Forslaget ventes ikke at medføre administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

I den »Redegørelse fra det af boligministeren nedsatte udvalg vedrørende realkreditinstitutternes belåning af kontor- og forretningsejendomme mv.«, som blev afgivet d. 29/2-1988, blev bl.a. peget på, at alle ejerskifter i ejendomme, hvor der skønnes at være tale om en utilsigtet anvendelse af reglerne for ejerskiftelån, fordi der er tale om overdragelse til personer eller selskaber, som har et væsentligt økonomisk og interessemæssigt fællesskab med overdrageren, bør undtages fra adgang til ejerskiftebelåning. I disse situationer bør der således kun kunne tilbydes

tillægslån, der har en lavere lånegrænse og kortere løbetid.

På grund af tidsfristen for udvalgets arbejde afstod man fra en præcis fastlæggelse af, hvilke ejerskifter, der efter udvalgets opfattelse ikke bør kunne ejerskiftebelånes.

Et forbud mod ejerskiftebelåning af disse handler kræver en lovændring. Udvalget fandt, at klare og administrerbare regler for, hvilke ejerskifter, der ikke skal kunne ejerskiftebelånes, mest hensigtsmæssigt bør udformes i en bekendtgørelse. Udvalget har derfor foreslået, at der i lov om realkreditinstitutter ind sættes en bestemmelse om, at overdragelse af en ejendom til personer eller selskaber, der har et væsentligt økonomisk og interessemæssigt fællesskab med overdrageren, efter boligministerens bestemmelse ikke betragtes som ejerskifte efter realkreditlovens § 10, stk. 2, 5 og 6.

Der var i udvalget enighed om, at i hvert fald følgende tre ejerskiftesituationer ikke bør kunne udløse ejerskiftelån, og institutterne har efterfølgende tilkendegivet, at man øjeblikkeligt er ophørt med at tilbyde ejerskiftelån til kontor- og forretningsejendomme samt boligejendomme i disse situationer:

- en koncern opretter et ejendomsselskab, der overtager alle koncernens ejendomme,
- andre ejerskifter mellem selskaber, som ejes eller kontrolleres af de(n) samme person(er) og/eller selskab(er),
- en persons overdragelse af sin ejendom til sit eget selskab, som den pågældende derefter lejer ejendommen af.

Den nærmere afgrænsning af de ejerskifter, der ikke skal kunne ejerskiftebelånes, vil ske bl.a. med udgangspunkt i afgrænsningen af »nærstående« i konkurslovens § 2, afgrænsningen af begreberne »ejers indflydelse« og »mulighed for bestemmende indflydelse« i § 6, stk. 2, i lov om forsikringsvirksomhed samt afgrænsningen af koncernbegrebet i aktieselskabsloven, idet disse bestemmelsers særlige formål selvsagt vil blive holdt for øje.

Til nr. 2

Begrundelsen for forslaget om at give institutterne mulighed for at yde ejerskiftelån er, at det i flere lande, herunder især England, er almindeligt at indfri indstående lån i en ejendom, når den skifter ejer. Institutterne mister således det lån, de har ydet i ejendommen til opførelse eller om- og tilbygning mv., hvis de ikke har adgang til også at yde lån til ejerskifte. Herved stilles de danske institutter konkurrencemæssigt svagere i forhold til udenlandske konkurrenter, der har mulighed for at yde lån til ejerskifte.

Forslagets adgang til at yde lån i udlandet uanset låneformål betyder, at långivningen fortsat skal holdes inden for realkreditlovgivningens lånegrænser. For tillægslån i boligejendomme agter boligministeren dog at fastsætte en maksimal lånegrænse på 80 pct. og en maksimal løbetid på 20 år. På baggrund af de erfaringsmæssigt ganske store konjunkturmæssige udsving i grundpriserne agter boligministeren fortsat at fastholde en maksimal lånegrænse på 40 pct. for lån i ubebyggede grunde, dog med en løbetid på op til 20 år.

Til nr. 3

Ved indførelsen af § 28 c ved lov nr. 374 af 6. juli 1988 om ændring af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån gled bestemmelsen i § 28 c i lov om realkreditinstitutter ud af loven på grund af en teknisk fejl.

Den genindføres nu uændret som § 28 d, og af hensyn til systematikken flyttes den gældende § 28 d uændret til § 28 e.

Til § 2

Til nr. 1, 2 og 5

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 3

Ved vedtagelsen i sin tid af indekslåneloven var nyopførte private udlejningsejendomme til helårsbeboelse ikke omfattet af denne finansieringsmulighed. Det er således nu nødvendigt at supplere listen over de ejendoms kategorier, der kan opføres med indekslån.

Der henvises til de almindelige bemærkninger med hensyn til den foreslåede nye finansieringsmodel for nyopførte private udlejningsboliger.

Til nr. 4

Ved lov nr. 374 af 6. juli 1988 om ændring af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån udgik 3. pkt., dvs. bestemmelsen om, at der inden for en lånegrænse på 50 pct. kan ydes (jordbrugs)lån, der amortiseres efter serialansprincippet. Det skulle have været 4. pkt., dvs. bestemmelsen om lånestørrelser for den enkelte ejendom, der udgik og blev erstattet af 4. og 5. pkt. i den nu foreslåede formulering.

Til nr. 6

De foreslåede indekslån til private udlejningsboliger vil efter forslaget kunne ydes med en amortisationstid på 50 1/2 år.

Til nr. 7

Hensigten med at kræve indfrielse af det optagne indekslån, såfremt ejendommen udstykkes til ejerlejligheder er så vidt muligt at undgå, at favorable lån med lang løbetid og dermed lavere afdrag ydes til byggeri af ejerlejligheder. Dog er det hensigten, at ejer/låntager i en sådan indfrielsessituation skal have mulighed for at få foretaget en særskilt opdeling af lånet på de enkelte lejligheder. På denne måde har ejer således mulighed for at opretholde det oprindelige favorable lån for de resterende lejligheder til udlejning, idet det oprindelige lån kan indfries »etapevis« i takt med salg af de enkelte lejligheder, og med en værdi svarende til værdien af den/de frasolgte lejligheder. En sådan mulighed for at foretage delvis indfrielse kræver ikke særlig lovhjælp. For eksisterende udlejningsbyggeri er det således praksis – i tilfælde af opdeling og salg af ejerlejligheder – at vægte det/de oprindelige lån i ejendommen på basis af lejlighedernes fordelingstal, gerne beregnet ud fra arealfordeling, hvorefter en delvis indfrielse kan finde sted.

Til nr. 8

Bestemmelsen sikrer, at der er balance mellem pantebrevssiden og obligationssiden.

Til § 3

Det foreslås, at lejeafstættelse og lejeregulering for den nye type af boliger, der efter nærværende forslags § 2 foreslås finansieret med indekslån (efter den foreslåede § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån), som for andet boligbyggeri, omfattet af boligreguleringsloven, sker i form af en omkostningsbestemt leje. For at sikre udlejere mod tab ved udlejning af sådanne boliger, hvis driftsomkostninger uanset indeksfinansieringen må forventes at blive højere end for hidtil opført boligbyggeri, og for derved at fremme byggeriet, gives der dog inden for boligreguleringslovens principper udlejere af den nye type boliger adgang til – uanset om lejen herved måtte bringes til at overstige det lejedes værdi – at få dækket de faktiske prioritetsydelse, forrentning af egenkapital samt likviditetstab som følge af beskatning af den del af lejen, der vedrører afdrag på indekslånene.

Til nr. 1

Det foreslås, at begyndelseslejen i ejendomme, finansieret med de særlige indekslån efter forslaget § 2, fastsættes som omkostningsbestemt leje. Denne leje kan efter forslaget overstige det lejedes værdi. Overskridelsen vil i praksis maksimalt kunne udgøre forskellen mellem afkastningen på en ejendom, be-

lån med nominallån og afkastningen efter § 9 for en indeksbelånt ejendom.

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås, at realrenteafgiftspligtige investorer, der efter 1. januar 1989 har opført og selv udlejer beboelseslejemål, kan kræve samme leje, som hvis ejendommen var finansieret med størst muligt (for tiden 80 pct.) indekslån efter den foreslåede § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Ved § 5, stk. 3, 2. pkt., foreslås derfor, at begyndelseslejen for sådanne lejemål kan fastsættes som for en ejendom, finansieret med den foreslåede type indekslån.

Til nr. 2

Ændringen, der er redaktionel, er en konsekvens af nr. 1.

Til nr. 3

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren for ejendomme, finansieret med de foreslåede indekslån, ved afkastet efter § 9 kan få dækket renter og afdrag på lånene. Da der er tale om serielån, udgør det årlige afdrag 2 pct. af den indekserede hovedstol for et 50 1/2-årigt lån med første termin afdragsfri. Da huslejeindtægt, herunder prioritetsydelse, beskattes, mens kun rentedelen heraf kan fratrækkes ved beskatningen, vil udlejeren ved opkrævning af leje til dækning af afdraget få et likviditetstab på 50 pct. heraf, idet han vil skulle svare en skat på ca. 50 pct. af denne lejedel. Det foreslås derfor, at udlejeren i lejen kan få dækket dette likviditetstab. Udlejeren kan således efter forslaget, udover renter på indekslånet, kræve 2 pct. af den indekserede hovedstol til dækning af afdrag og yderligere 2 pct. til dækning af likviditetstab, i alt 4 pct.

Udlejeren kan herudover få forrentet sin egenkapital – det vil sige excl. beboerindskud – med 4 pct., pristalsreguleret med samme procentsats som indekslånet. Denne rente svarer stort set til renten på indekslånene.

For realrenteafgiftspligtige investorer, der efter 1. januar 1989 har opført og selv udlejer beboelseslejligheder, foreslås, at der som afkastning kan kræves samme beløb, som hvis ejendommen var finansieret med størst muligt (for tiden 80 pct.) indekslån efter den foreslåede § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån og et tilsvarende eventuelt beboerindskud. Herved opnås, at pensionskasser og andre realrenteafgiftspligtige investorer, der finansierer boligbyggeri med egenkapital, ligestilles med udlejere af byggeri, finansieret med de foreslåede indekslån.

Det følger af forslaget § 3, nr. 1 (boligreguleringslovens § 5, stk. 3), at disse udgifter vil kunne opkræves ved lejemålets indgåelse, og af boligregulerings-

lovens § 7, at forøgelse af disse ydelser i takt med den indeksregulerede stigning i hovedstolen vil kunne dækkes ved gennemførelse af en sædvanlig budgetlejevforhøjelse, uanset om lejen herved bringes til at overstige det lejedes værdi, jf. den foreslåede § 53 c til lov om leje (nærværende forslags § 4, nr. 2).

Forslaget indebærer ingen ændring med hensyn til varslingsproceduren for den omkostningsbestemte husleje.

Til § 4

Til nr. 1

Det foreslås fastslået, at der ved vurderingen af det lejedes værdi for eksisterende byggeri og nyt byggeri, omfattet af lejelovens § 47, ikke kan ske sammenligning med boliglejemål omfattet af forslaget kap. VIII A, hvis leje efter forslaget kan overstige det lejedes værdi.

Lejeniveauet for det indeksfinansierede boligbyggeri og boligbyggeri opført af realrenteafgiftspligtige investorer vil herefter ikke påvirke lejeniveauet for boligbyggeri i øvrigt.

Til nr. 2

Den foreslåede § 53 a indebærer, at der i uregulerede områder gennemføres en særlig lejefastsættelsesmetode for det foreslåede nye indeksfinansierede boligbyggeri. Baggrunden herfor er, som det fremgår af bemærkningerne til nærværende forslags § 3, nr. 3, at prioritetsydelse for dette byggeri, medmindre en særlig ordning gennemføres, vil kunne bevirke, at udlejeren ikke vil kunne få dækket sine faktiske omkostninger ved byggeriets drift.

Det foreslås derfor, at udlejeren som startleje kan opkræve et beløb, svarende til disse omkostninger, opgjort på samme måde som efter boligreguleringsloven fastsatte bestemmelser herfor – jf. denne lovs § 7 og den foreslåede § 5 a – uanset om lejen herved kommer til at overstige det lejedes værdi.

Det foreslås endvidere, at lejen løbende kan hæves i takt med stigninger i lånets ydelser, samt at driftsudgifterne (bortset fra skatter og afgifter) og forrentning af egenkapital kan indeksreguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen reguleres. Herved opnås, at udlejeren også fremover kan få dækket sine omkostninger og forrentning af egenkapital, uanset om den samlede leje overstiger det lejedes værdi.

Denne lejefastsættelsesmetode svarer i videst muligt omfang til lejefastsættelsen i kommuner med huslejeregulering, jf. herom til de i bemærkningerne foreslåede §§ 5, stk. 3, og 9, stk. 3, til lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Som anført i de almindelige bemærkninger foreslås ved § 53 b, at lejen for beboelsesejendomme, der efter 1. januar 1989 er opført af og udlejes af realrenteafgiftspligtige investorer, fastsættes til samme beløb, som hvis ejendommen var finansieret med størst muligt indeksslån efter den foreslåede § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån og et tilsvarende eventuelt beboerindskud.

For ejendomme, der indeholder såvel bolig- som erhvervslejemål, vil lejefastsættelse efter de foreslåede bestemmelser alene kunne ske for den del af ejendommen, til hvis opførelse indeksslån ville kunne ydes.

Lejelovens §§ 47-49 om lejeforhøjelser/nedsættelser på grund af det lejedes værdi vil efter den foreslåede § 53 c ikke gælde for det nye indeksfinansierede boligbyggeri, og for boligbyggeri, der efter 1. januar 1989 er opført og udlejes af realrenteafgiftspligtige investorer.

For så vidt angår skatter og afgifter foreslås, at regulering heraf, også for boligbyggeri omfattet af de foreslåede regler, kan ske efter de hidtidige bestemmelser i §§ 50-52. Disse udgifter kan derfor efter forslaget ikke indeksreguleres, men indgår i lejen med deres faktiske værdi.

Lejefastsættelsesbestemmelserne i lejeloven forbliver uændrede for det øvrige byggeri.

Bilag 1

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

§ 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, § 3 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, § 1 i lov nr. 860 af 23. december 1987 og § 1 i lov nr. 374 af 6. juli 1988, foretages følgende ændringer:

1. I § 10 indsættes som *stk. 19*:

»*Stk. 19.* Boligministeren fastsætter regler om, at der ikke kan ydes lån til visse ejerskifter efter reglerne i stk. 2, 5 og 6.«

§ 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 Industriens Realkreditfond 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.

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

Bilag til f. t. l. vedr. realkreditinstitutter m.m.

udgøre 80 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 uvendige 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 låneprovenu 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 forskud på social pension eller invaliditetsydelse.

2. § 28 a, stk. 1, affattes således:

»Boligministeren kan godkende forsøgsordninger, hvorefter et institut i et nærmere begrænset omfang kan yde lån i ejendomme i landet, der er medlem af OECD.«

§ 28 a. Boligministeren kan godkende forsøgsordninger, hvorefter et institut i et nærmere begrænset omfang kan yde lån til opførelse samt om- og tilbygning m.v. af ejendomme i lande, der er medlem af OECD.

Stk. 2. Boligministeren kan godkende, at lovens bestemmelser fraviges i det omfang, det er påkrævet i forbindelse med sådan långivning.

3. Efter § 28 c indsættes:

»Straffebestemmelser m.v.

§ 28 d. Undlader et realkreditinstituts bestyrelse, direktion eller revisorer at efterkomme

påbud fra tilsynet om berigtigelse af forhold, der er i strid med §§ 9-13 og §§ 15-17 eller med forskrifter fastsat af boligministeren i medfør af disse bestemmelser, kan boligministeren som tvangsmiddel pålægge de pågældende daglige eller ugentlige bøder.

§ 28 e. Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning, straffes med bøde den, der yder lån i strid med §§ 9-13 og §§ 15-17.

Stk. 2. I forskrifter, der udfærdiges i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Er overtrædelsen begået af et realkreditinstitut, kan der pålægges instituttet som sådant bødeansvar.«.

§ 2

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, § 2 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, § 3 i lov nr. 860 af 23. december 1987 og § 2 i lov nr. 374 af 6. juli 1988, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, *stk. 1, nr. 7*, ændres »og« til: »;«.

2. I § 2, *stk. 1, nr. 8*, indsættes efter »handicap«: »og«.

3. I § 2, *stk. 1*, indsættes som *nr. 9*:

»9) private udlejningsejendomme til helårsbeboelse.«.

4. § 2, *stk. 2*, affattes således:

»*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 for den enkelte ejendom tilsammen højst andrage 1,25 mill. kr., medmindre lånene helt eller delvis er ydet i medfør af lov om refinansiering af realkreditlån i landbrugsejendomme m.v. Låneprovenuet skal udgøre mindst 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.«.

§ 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). Disse lån kan dog for den enkelte ejendom tilsammen højst andrage 1,25 mio. kr., medmindre lånene helt eller delvis er ydet i medfør af lov om refinansiering af realkreditlån i landbrugsejendomme m.v. Låneprovenuet skal udgøre mindst 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 re-

noveringsarbejder 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 eller boligbyggerilovgivningen.

Stk. 8. Indekslån kan ydes til udbedring af ekstraordinære bygningskader i almentnyttigt 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 almentnyttigt 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 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.

5. I § 4, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »nr. 3–7«:
»og nr. 9«.

6. I § 4, stk. 1, affattes 3. pkt. således:

»Amortisationstiden kan højst andrage:

- 1) 20½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 7, 9 og 13,
- 2) 30½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5–7, § 2, stk. 2, 3. pkt., og § 2, stk. 14,
- 3) 50½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 9.«.

7. I § 4 indsættes som *stk. 22*:

»*Stk. 22.* Ved udstykning til ejerlejligheder af private udlejningsejendomme til helårsbeboelse forfalder lån efter § 2, stk. 1, nr. 9, til indfrielse i takt med salget af de enkelte lejligheder.«.

§ 4. 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 30 1/2 år, for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 7, 9 og 13, dog højst 20 1/2 år.

Stk. 2. Lån efter § 2, stk. 1, nr. 1 amortiseres efter låntagerens bestemmelse enten efter serielånsprincippet, og amortisationstiden kan da højst andrage 25 1/2 år, eller efter reglerne i stk. 6–9.

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 20 1/2 år.

Stk. 5. Ved første termin betales alene et beløb, der svarer til rentebetalingen på de obligationer, der danner grundlag for lånet.

Stk. 6. Størrelsen af de følgende terminsydelser fremkommer ved at gange den regulerede hovedstol, jf. § 3, stk. 2 og 5, med en beregningsfaktor. Ved den anden terminsydelse på lånet udgør beregningsfaktoren den halvårslige kontantlånsrentesats på lånet med tillæg af 2 procentpoints. Ved de følgende terminsydelser udgør den nævnte faktor beregningsfaktoren ved foregående termin med et fradrag på 1/50 af kontantlånsrenten.

Stk. 7. Låntagers terminsbetaling kan dog ikke være mindre end rentebetalingen på obligationerne.

Stk. 8. Ved første termin betales ikke afdrag. Afdraget ved de følgende terminer beregnes som en andel af forskellen mellem terminsydelsen og instituttets rentebetaling på de obligationer, der modsvarer lånet. Den

nævnte andel svarer til den andel, som den oprindelige hovedstol for lånet udgjorde af den oprindelige hovedstol af de modsvarende obligationer.

Stk. 9. For lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, ophører betaling af afdrag senest efter 25 1/2 år, hvorefter restgælden af realkreditinstituttet kan opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel. Restgælden, der forfalder ved opsigelse, er restgælden for de modsvarende obligationer. Til indfrielse af restgælden kan der ydes indekslån på grundlag af udstedelse af indeksobligationer. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom.

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 hovedstol med den på grundlag af annuitetsprincippet beregnede halvårslige ydelsesprocent.

Stk. 11. Debtors rentebetaling beregnes ved at gange den halvårslige kontantlånsrentesats på lånet med den regulerede restgæld, jf. § 3, stk. 4.

Stk. 12. Bortset fra 1. termin beregnes terminsafdraget som forskellen mellem terminsydelsen, jf. stk. 10, og debtors rentebetaling, jf. stk. 11.

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.

Stk. 14. Overstiger den halvårslige procentvise stigning i nettoprisindekset, jf. § 3, stk. 2, den halvårslige procentvise stigning i indkomsterne ifølge det af Danmarks Statistik offentliggjorte timelønsindeks for industriens arbejdere for den tilsvarende maj henholdsvis november måned, forhøjes afdraget efter stk. 13 dog med 75 pct. af den halvårslige procentvise stigning i sidstnævnte indeks.

Stk. 15. Sker der fald i timelønsindekset, reguleres afdraget efter stk. 13 efter dette indeks. Afdraget nedsættes med 100 pct. af det halvårslige procentvise fald.

Stk. 16. For de i stk. 13 nævnte lån ophører betaling af afdrag senest efter 35 1/2 år, hvorefter restgælden af realkreditinstituttet kan opsiges til indfrielse med 1 måneds varsel. Restgælden, der forfalder ved opsigelse, er

restgælden for de modsvarende obligationer. Til indfrielse af restgælden kan der ydes indekslån på grundlag af indeksobligationer. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelse herom.

Stk. 17. For jordbrugslån efter § 2, stk. 2, beregnes debtors rentebetaling ved at gange den halvårslige kontantlånsrentesats med et beløb svarende til kontantlånsrestgælden i foregående termin reguleret med den halvårslige procentvise ændring i nettoprisindekset. For lån, hvortil der ydes afdragsbidrag efter § 2 b, reduceres dette beløb i de første 15 år af lånets løbetid med et beløb svarende til 30 pct. af den procentvise stigning i nettoprisindekset ganget med forskellen mellem kontantlånsrentesatsen gange kontantlånsrestgælden i foregående termin og obligationsrentesatsen gange obligationsrestgælden i foregående termin. Ved fald i nettoprisindekset foretages denne reduktion dog ikke.

Stk. 18. Såfremt der til jordbrugslån ydes afdragsbidrag efter § 13, stk. 3-5, i lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugs-ejendomme, finder stk. 17 tilsvarende anvendelse. Ydes der afdragsbidrag efter nævnte lovs § 13, stk. 4 og 5, reduceres de i stk. 17, 2. pkt., nævnte 30 pct. dog til henholdsvis 25 og 15 pct.

Stk. 19. Lån efter § 2, stk. 2, refinansieres ved ejerskifte ved realkreditinstituttets salg af den fornødne mængde obligationer i en på refinansieringstidspunktet åben serie. I forbindelse med refinansiering kan de ved lånets optagelse solgte obligationer udtrækkes til pari. De ved lånenes optagelse udstedte pantebreve indestår således på sådanne vilkår, at køberen af ejendomme stilles, som om nye lån efter § 2, stk. 2, optages med bevarelse af den hidtidige prioritetsstilling. For stående lån skal der ske refinansiering senest 30 1/2 år efter låneoptagelsen eller den seneste refinansiering. Stående lån forfalder ved væsentlige indskrænkninger i produktionsgrundlaget for bedriften. 1.-5. pkt. kan ikke fraviges ved aftale.

Stk. 20. Hensiddende i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte efter stk. 19.

Stk. 21. Lån kan ekstraordinært indfries helt eller delvis med obligationer, hvis regulerede værdi, jf. § 5, stk. 2, svarer til lånets regulerede obligationsrestgæld. Obligationerne skal være fra samme serie (afdeling), aldersklasse og rentefodsafdeling som dem, hvormed lånet er udbetalt.

8. § 5, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Amortisationen af obligationerne skal senest være tilendebragt efter:

- 1) 20½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 3 og 4, og § 2, stk. 7, 9, 12 og 13,
- 2) 30½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, og § 2, stk. 14,
- 3) 50½ år for lån efter § 2, stk. 1, nr. 9.«.

Obligationerne

§ 5. Indeksobligationer skal have en påtrykt rente på 2 ½ pct. p.a. Boligministeren kan dog fastsætte en anden påtrykt rente.

Stk. 2. Obligationernes påtrykte værdi reguleres efter reglerne i § 3, stk. 2.

Stk. 3. Låntagernes pantebreve til instituttet, der tjener som sikkerhed for instituttets forpligtelser, skal være udstedt på sådanne vilkår, at de gennemsnitligt afgiver fornøden dækning for instituttets løbende forpligtelser.

Stk. 4. For obligationer, der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 5-7, og § 2, stk. 14, skal amortisationen senest være tilendebragt efter 30 ½ 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 20 ½ år.

Stk. 5. For obligationer der modsvarer lån efter § 2, stk. 1, nr. 1, sker amortisationen senest efter 25 ½ år.

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 låntagernes pantebreve, jf. § 4, stk. 13-15, dog senest efter 35 ½ år.

Stk. 7. Særlige jordbrugslån efter § 2, stk. 2, finansieres ved salg af obligationer i samme obligationsserie. Amortisationen sker gennem udtrækninger til et beløb svarende til summen af debtors ydelser, jf. § 4, stk. 1 og 17, og statens afdragsbidrag, jf. § 2 b, stk. 4, og lov om refinansiering af realkreditlån m.v. i landbrugsejendomme, med fradrag af rentebetaling på obligationer, gennem udtrækninger i forbindelse med refinansiering, jf. § 4, stk. 19, samt i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af lånene, jf. § 4, stk. 19 og 21. Amortisationen af obligationerne skal senest være tilendebragt efter 30 ½ år.

§ 3

I lov om midlertidig regulering af boligfor-

holdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 525 af 11. august 1986, som ændret ved § 2 i lov nr. 797 af 3. december 1986, § 1 i lov nr. 376 af 10. juni 1987 og § 2 i lov nr. 377 af 10. juni 1987, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9 i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen ved lejeaftalens indgåelse, uanset stk. 1 fastsættes til et beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, stk. 3. Det samme gælder uanset ejendommens finansiering ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.«.

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

2. I § 5, stk. 4, der bliver stk. 5, ændres »stk. 3« til: »stk. 4«.

§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse.
- b) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og forbedringer, der er gennemført efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje, og
- c) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 3. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 4. Reglen i stk. 3 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1-2.

3. I § 9 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. I stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme, finansieret med

indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, som afkastning beregnes den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån, optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Stk. 4. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning, som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.«

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

§ 9. Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

Ibrugtagelsesår	Pct.
1964.....	8
1965-69.....	10
1970-73.....	12
efter 1973.....	14

Stk. 3. Er der i perioden 1. januar 1964-1. april 1973 gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkast-

ning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Stk. 4. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

§ 4

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 524 af 11. august 1986, som ændret ved § 1 i lov nr. 797 af 3. december 1986 og § 1 i lov nr. 376 af 10. juni 1987, foretages følgende ændringer:

1. I § 47, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af kapitel VIII A.«

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren under iagttagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- lejeforhøjelser efter § 58, stk. 3 og forbedringer efter § 46 a, stk. 3,
- lejeforhøjelser efter § 63 b og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a,
- lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring og
- forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejers tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Bilag 2

Folketingsforhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter, lov om indeksregulerede realkreditlån, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje:

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, § 3 i lov nr. 377 af 10. juni 1987, § 3 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, § 1 i lov nr. 860 af 23. december 1987 og § 1 i lov nr. 374 af 6. juli 1988, 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.

Folketingsåret 1987-88: 2. samling: 347, 968, 1127.

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, § 2 i lov nr. 379 af 10. juni 1987, § 3 i lov nr. 860 af 23. december 1987 og § 2 i lov nr. 374 af 6. juli 1988, 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.

Folketingsåret 1987-88: 2. samling: 347, 968, 1127.

Om Folketingets behandling af lov om midlertidig regulering af boligforholdene henvises til følgende spaltenumre i Folketingstidende:

Folketingsåret 1978-79: Sp. 5476, 6787, 11237, 11588, A 2576. Loven stadfæstet 8. juni 1979 (Lovt. 238).

Folketingsåret 1979-80: Sp. 1305, 2308, 2361, A 535, B 215, C 93. Loven stadfæstet 28. december 1979 (Lovt. 526).

Folketingsåret 1980-81: Sp. 65, 398, 974, 1380, A 155, B 47, C 25. Loven stadfæstet 5. november 1980 (Lovt. nr. 483). Sp. 5480, 6295, 10172, 10326, A 3279, B 581, C 481. Loven stadfæstet 13. maj 1981 (Lovt. nr. 207).

Folketingsåret 1981-82 (1. samling): Sp. 2257, A 1409.

Folketingsåret 1981-82 (2. samling): Sp. 684, 2017, A 1443. Sp. 8028, 8417, 8813, 9070, A 5173, B 1709, C 795. Loven stadfæstet 9. juni (Lovt. 297).

Folketingsåret 1982-83: Sp. 1571, 1734, 3248, 3753, A 1207, B 783, C 183. Loven stadfæstet 22. december 1982 (Lovt. 707).

Folketingsåret 1983-84 (1. samling): Sp. 74, 465, 2796, 3324, A 129, B 121 og 185, C 145. Loven stadfæstet 21. december 1983 (Lovt. nr. 610).

Folketingsåret 1983-84 (2. samling): Sp. 933, 1524, 4322, 4824, A 1513, B 311, C 175. Loven stadfæstet 9. maj 1984 (Lovt. nr. 195). Sp. 3104, 3610, A 3503.

Folketingsåret 1984-85: Sp. 374, 883, 3606,

3895. Loven stadfæstet 19. december 1984 (Lovt. nr. 618).

Folketingsåret 1985-86: Sp. 6920, 7342, 11007, 11675. Loven stadfæstet 4. juni 1986 (Lovt. nr. 301).

Folketingsåret 1986-87: Sp. 822, 1292, 3195, 3309. Loven stadfæstet 3. december 1986 (Lovt. nr. 797). Sp. 11652, 12011, 12603, 12877. Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovt. nr. 376). Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovt. nr. 377).

Om Folketingets behandling af lov om leje henvises til følgende spaltenumre i Folketings-tidende:

Folketingsåret 1978-79: Sp. 5476, 6787, 11237, 11587, A 2401, B 1009, C 481. Loven stadfæstet 8. juni 1979 (Lovt. nr. 237).

Folketingsåret 1981-82: Sp. 63, 710, A 53.

Folketingsåret 1981-82 (2. samling): Sp. 373, 641, 5554, 5653, A 919, B 295, C 205. Loven stadfæstet 28. april 1982 (Lovt. nr. 170). Sp. 8028, 8417, 8812, 9069, A 5169, B 1709, C 793. Loven stadfæstet 9. juni 1982 (Lovt. nr. 296).

Folketingsåret 1982-83: Sp. 1570, 1734, 3248, 3753, A 1181, B 783, C 175. Loven stadfæstet 22. december 1982 (Lovt. nr. 706).

Folketingsåret 1983-84: Sp. 74, 465, 2796, 3318, A 145, B 121 og 185, C 149. Loven stadfæstet 21. december 1983 (Lovt. nr. 609).

Folketingsåret 1983-84 (2. samling): Sp. 933, 1524, 4321, 4824, A 1505, B 311, C 173. Loven stadfæstet 9. maj 1984 (Lovt. nr. 194). Sp. 3104, 3610, A 3499.

Folketingsåret 1984-85: Sp. 374, 883, 3606, 3895, A 617, B 189, C 105. Loven stadfæstet 19. december 1984 (lovt. nr. 618). Sp. 1860, 2990, A 1341. Sp. 1861, 2991, A 1365.

Folketingsåret 1985-86: Sp. 5474. Sp. 6920, 7341, 11007, 12260. Loven stadfæstet 4. juni 1986 (Lovt. nr. 300).

Folketingsåret 1986-87: Sp. 822, 1292, 3195, 3309. Loven stadfæstet 3. december 1986 (lovt. nr. 797). sp. 1152, 12011, 12640, 12877. Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovt. nr. 376).

Folketingsåret 1987-88: Sp. 5282, 6465, 9054, 9070. sp. 7594, 9088. sp. 9741.