

Til lovforslag nr. L 236. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 23. maj 1990

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af realkreditlov og lov om stempelaftgift m.v.

(Foranstaltninger til imødegåelse af tvangsauktioner samt til stimulering af omsætningen af ejerboliger)

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

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Det Danske Advokatsamfund,  
EDC-Gruppen,  
Finansrådet,  
Nordentoft, Bent, Valby, og  
Realkreditrådet.

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

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

Et *andet mindretal* (Socialdemokratiets og Centrum-Demokraternes medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de under nr. 2-6, 8-10 og 13 stillede ændringsforslag.

Et flertal inden for mindretallet (Socialdemokratiets medlemmer af udvalget) ønsker at udtale, at Socialdemokratiet under udvalgsbehandlingen har søgt at afklare, hvorvidt de så-

kaldte højrentehusejere gennemsnitligt er vanskeligere stillet i forhold til ejere af huse købt på et senere tidspunkt. Så vidt oplysningerne rækker, ses der ikke at være grundlag for at gribe ind med lempelser over for disse højrente-husejere.

Karakteristisk for disse husejeres vilkår er:

- 1) En meget beskeden del af husene er kommet på tvangsauktion – disse huse har udgjort 5-6 pct. af de af kreditforeningerne overtagne huse i 1987 og 1988.
- 2) Finansieringsvilkårene er samlet set mindre byrdefulde på nuværende tidspunkt end gældende for nyfinansiering ved køb i dag.
- 3) siden begyndelsen af 80'erne er ejendoms-værdien steget betydeligt, idet stigningerne i midten af 80'erne mere end rigeligt opvejer de fald, der har været konstateret i de seneste år.

Socialdemokratiet anser herefter den saglige debat om disse huse for udtømt på nuværende tidspunkt.

Med hensyn til drøftelserne af efterstående panthaveres stillingtagen til rykning for om-lægningslån henvises til, hvad Socialdemokratiets ordfører bemærkede herom under 1. behandling af lovforslaget den 17. maj 1990.

Endvidere har navnlig to forhold været drøftet under udvalgsbehandlingen. Indfrielse af lån ved ejerskifte og stop for både stempelfritagelse og 30-årige ejerskiftelån. Der henvises her til de af Socialdemokratiet stillede ændrings-

forslag og bemærkningerne hertil. Endelig skal Socialdemokratiet pointere, at tvangsauktionerne kun begrænses af disse forslag. Det vil kun være muligt med en effektiv begrænsning, såfremt samfundsøkonomien atter bliver bragt i vækst efter flere år med nulvækst, hvilket vil sige et markant efterslæb i forhold til udlandet.

Socialdemokratiet har søgt at tilvejebringe en større tryghed på boligmarkedet, hvilket ikke er lykkedes, da regeringen ikke har ønsket at medvirke.

Dette må dog fortsat være en bestræbelse, ligesom arbejdet med forenkling af tvangsauktionsreglerne og effektivisering af procedurerne sammen med vedtagelse af lovgrundlaget for frivillig akkord vil være spørgsmål af væsentlig betydning for begrænsningen af antallet og virkningen af tvangsauktioner.

Et *tredje mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet og de af boligministeren under nr. 3, 5-7, 10 og 13 stillede ændringsforslag. Mindretallet vil redegøre for sin stilling til de af et mindretal under nr. 4 og 9 stillede ændringsforslag.

### Ændringsforslag

Af et *mindretal* (SF):

#### Til titlen

1) I titlen udgår ordene »og lov om stempel-afgift«.

#### Til § 1

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (CD):

2) I det under nr. 2 foreslåede nye punktum i § 26, stk. 3, ændres »1. september 1990« til: »1. januar 1991«.

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

3) I det under nr. 3 foreslåede § 26, stk. 5, udgår 1. og 2. pkt., og i stedet indsættes:

»Til indfrielse af lån, hvortil der senest den 15. maj 1990 er ansøgt om lånetilbud, og som ikke afdrages langsommere end et 20-årigt lån, der består af mindst 40 pct. serielån, kan der

indtil den 30. juni 1991 ydes nominallån med en maksimal løbetid på 30 år.«

#### Til § 2

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (CD):

4) I den under nr. 3 foreslåede affattelse af § 10 c, stk. 7, affattes 1. pkt. således:

»Lån ydet efter stk. 1 forfalder ved ejerskifte inden den 30. juni 1996.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

5) I den under nr. 3 foreslåede affattelse af § 10 c, stk. 7, indsættes efter 2. pkt. som nyt punktum:

»Endvidere betragtes overgang til ægtefælle, livsarvinger, medejere og personer, der har haft fælles bopæl med ejeren de sidste to år før overdragelsen, ikke som ejerskifte.«

#### Til § 4

6) I det under nr. 1 foreslåede § 3, stk. 5, udgår 1. og 2. pkt., og i stedet indsættes:

»Til indfrielse af lån, hvortil der senest den 15. maj 1990 er ansøgt om lånetilbud, og som ikke afdrages langsommere end et 20-årigt lån, der består af mindst 40 pct. serielån, kan der indtil den 30. juni 1991 ydes nominallån med en maksimal løbetid på 30 år.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af S og CD):

7) Nr. 3 affattes således:

»3. I § 5, nr. 3, indsættes som nyt 2. pkt.:

»For lån til ejerskifte er den maksimale løbetid indtil den 1. september 1990 dog 30 år.«

Af et *mindretal* (S), tiltrådt af et *mindretal* (CD):

### Underændringsforslag til ændringsforslag nr. 7

8) I det under ændringsforslag nr. 7 foreslåede nye 2. pkt. i § 5, nr. 3, ændres ordene »1. september 1990« til: »1. januar 1991«.

9) I den under nr. 5 foreslåede affattelse af § 3 a, stk. 6, affattes 1. pkt. således:

»Lån ydet efter stk. 1 forfalder ved ejerskifte inden den 30. juni 1996.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

10) I den under nr. 5 foreslåede affattelse af § 3 a, stk. 6, indsættes efter 2. pkt. som nyt punktum:

»Endvidere betragtes overgang til ægtefælle, livsarvinger, medejere og personer, der har haft fælles bopæl med ejeren de sidste to år før overdragelsen, ikke som ejerskifte.«

Til § 5

Af et *mindretal* (SF):

11) Paragraffen udgår.

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

12) I den under nr. 2 foreslåede nye § 57 B udgår stk. 1, 2. pkt., og i stedet indsættes:

»Stempelfriheden gælder dog ikke ejerpantebreve, medmindre ejerpantebrevet oprettes til sikkerhed for pengeinstitutlån til finansiering af den i overdragelsesdokumentet omhandlede restkøbesum og pengeinstituttet som håndpanthaver erklærer, at ejerpantebrevet alene vil blive anvendt til dette låneformål, hvorefter det af instituttet vil blive foranlediget aflyst. Ejerpantebrevets pålydende må ikke overstige lånebeløbet med mere end 10 pct.«

Til § 6

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

13) I stk. 3, 2. pkt., ændres »31. december 1991« til:  
»30. juni 1992«.

Bemærkninger

Til nr. 1

Ændringsforslaget er en redaktionel konsekvens af ændringsforslag nr. 11.

Til nr. 2 og 8

Stempelafgiftsfrigagelsen og adgangen til at optage ejerskiftelån over 30 år falder inden for samme korte periode af året med stop den 1. september 1990.

Da markedet har flere trængte sælgere end trængte købere, vil virkningen af et samlet stop være meget voldsom for sælgerne i tiden op til stoppet, da det må imødeses, at det vil være vanskeligere at sælge efter 1. september 1990.

Ændringsforslaget vil afbøde denne virkning gennem en forlængelse af adgangen til at optage ejerskiftelån over 30 år til årets udgang.

Herefter vil der fortsat være en vis tilskyndelse til for køberne at søge ud på markedet også i efteråret 1990.

Det må anses for at være af stor betydning for prisdannelsen, at der så vidt muligt ikke gennem lovgivning lægges op til alt for kraftige udsving, hvilket her kan opnås ved en aftrapning af handelsfordelene frem for et brat stop.

Til nr. 3 og 6

Med den foreslående ændring gives der mulighed for også at ombytte annuitetslån, såfremt disse har et afdragsbeløb, der som minimum svarer til afdragsforløbet for et 20-årigt mikslån.

Det følger endvidere heraf, at de 30-årige ejerskiftelån kan ydes som annuitetslån, blot afdragene til enhver tid mindst svarer til afdragene på et tilsvarende 30-årigt mikslån.

Til nr. 4 og 9

Det forekommer ikke rimeligt, at tvangsauktionstruede boligejere får adgang til at omlægge lån, der skal indfries ved ejerskifte, mens de boligejere, der generelt får adgang til at omlægge eller nyoptage lån ikke skal indfri disse ved ejerskifte. Der er den saglige forskel på de to situationer, at tvangsauktionstruede kan omlægge til annuitetslån, mens øvrige kan omlægge til mikslån. Dette er en fordel i de første år, mens det herefter vil være stort set uden forskel for derefter at blive mere byrdefuldt.

For på den ene side at indrømme tvangsauktionstruede de samme rettigheder, som gælder for andre, og på den anden side at imødegå spekulationsmuligheden i ejerskifte med annuitetslån umiddelbart efter en tvangsauktionsafværgelse stilles disse ændringsforslag.

Herefter skal der ikke ske indfrielse af annuitetslånet, medmindre førstkommande ejerskifte finder sted inden den 1. juli 1996.

#### Til nr. 5 og 10

Det findes hensigtsmæssigt, at det i loven udtømmende præciseres, i hvilke tilfælde en overdragelse af en ejendom ikke betragtes som ejerskifte i relation til lånets fortsatte indeståen.

#### Til nr. 7

Ændringsforslaget præciserer de tilfælde, hvor der kan ydes 30-årigt lån.

#### Til nr. 11

Det har under behandlingen af lovforslaget vist sig umuligt at få klarlagt, hvordan den midlertidige stempelfritagelse skal finansieres.

Då der er tale om et offentligt tilskud til ejerboligsektoren i en størrelsesorden af ca. 300 mio. kr., er det af allerstørste betydning at få klarlagt, hvem der skal finansiere dette tilskud.

Ifølge svaret på spørgsmål 2 og 5 skal provenutabet modregnes i den såkaldte grænsehandelspulje, men ingen levende sjæl ved tilsyneladende, hvilke konkrete grænsehandelsvarer der ikke falder i pris.

Da stempelfritagelsen samtidig kan forventes at udvirke prisstigninger på ejendomsmarkedet (jf. svar på spørgsmål 7), foreslås det, at bestemmelsen udgår.

#### Til nr. 12

Ændringsforslaget tilsigter at udvide den midlertidige stempelfrihed for pantebrev ved overdragelse af ejerboliger til også at omfatte

ejerpantebrev, der tjener til sikkerhed for pengeinstitutlån til finansiering af restkøbesummen.

Da det imidlertid er meget vanskeligt at »øremærke« ejerpantebrev, foreslås det, at stempelfriheden alene gælder, såfremt pengeinstituttet som håndpanthaver erklærer, at ejerpantebrevet alene tjener til sikkerhed for finansiering af restkøbesummen, og at det af pengeinstituttet vil blive foranlediget aflyst ved låneforholdets ophør.

Ejerpantebrevets pålydende må ikke overstige lånebeløbet med mere end 10 pct.

Der er ikke sikre holdepunkter for at skønne over provenutabet ved at udvide den midlertidige stempelfrihed til også at omfatte de pågældende ejerpantebrev. Hvis f.eks. 5 pct. af den samlede købesum ved 3½ måneds ejerboligomsætning på 1989-niveau tænkes finansieret på basis af sådanne ejerpantebrev, der normalt skal stemples med 4 pct., skønnes provenutabet at udgøre 25–30 mio. kr.

Det bemærkes dog, at såfremt disse ejerpantebrev ikke stempelfritages, må det forventes, at efterfinansieringen i pengeinstitutterne i større omfang end hidtil vil ske på sælgerpantebrevslignende vilkår, hvorved der opnås stempelfrihed.

#### Til nr. 13

Med den foreslåede forlængelse af perioden, inden for hvilken effektueringen af ombytningen af 20-årige mikslån med 30-årige mikslån kan ske, tilsiges en formindskelse af risikoen for en ophobning af låneansøgninger i realkreditinstituttet med deraf følgende kursstigninger på obligationer for lån, der skal ombyttes.

*Lizzie Lichtenberg (KF) Sterup (KF) Pernille Sams (KF)*

*Mejdahl (V) nfmd. Elsebeth Kock-Petersen (V) Kirsten Jacobsen (FP) Jørgen Estrup (RV)*

*Sonja Albrink (CD) Lysholm Christensen (KRF) Eva Fatum (S)*

*Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S) Løvig Simonsen (S) Lissa Mathiasen (S)*

*Holger K. Nielsen (SF) Bjørn Poulsen (SF) Pelle Voigt (SF)*