

Lovforslag nr. L 236. Fremsat den 16. maj af boligministeren (Agnete Laustsen)

Forslag

til

Lov om ændring af realkreditlov og lov om stempelafgift m.v.

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

§ 1

I realkreditloven, jf. lov nr. 841 af 20. december 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 25, stk. 1, indsættes efter »fritidshuse«: »samt lån efter § 26, stk. 5.«.

2. I § 26, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Indtil den 1. september 1990 er den maksimale løbetid dog 30 år«.

3. I § 26 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Til indfrielse af lån, hvortil der er givet lånetilbud senest den 15. maj 1990 med en oprindelig løbetid på 20 år, der består af mindst 40 pct. serielån, kan der indtil den 30. juni 1991 ydes nominallån. Den maksimale løbetid er 30 år. Lån kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke hertil.«

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

§ 2

I lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989 som ændret ved lov nr. 842 af 20. december 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 10 c, stk. 1, ændres »restgælden på realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån« til: »prioriteter«.

2. I § 10 c, stk. 4, indsættes som 2. pkt.:

»Boligministeren kan forhøje antallet af ejendomme, hvortil der kan ydes lån efter stk. 1.«

3. § 10 c, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Lån ydet efter stk. 1 forfalder ved førstkomende ejerskifte. Hensidder i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte. Tinglysning af dokumenter, der er nødvendige for optagelse af lån efter stk. 1 og 2 er fritaget for tinglysningsafgift. Boligministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren regler om påtegning af dokumenter, som betingelse for afgiftsfrihed.«

4. I § 10 c, stk. 12, ændres »senest 3 måneder efter lovens ikrafttræden« til: »inden udgangen af september 1990«.

5. I § 10 c, stk. 13, ændres »31. december 1990« til: »30. juni 1991«.

§ 3

I lov om indeksregulerede realkreditlån, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, som ændret ved lov nr. 842 af 20. december 1989 foretages følgende ændring:

1. I § 2, stk. 14, indsættes som 2. pkt.:

»Tinglysning af dokumenter, der er nødvendige for optagelse af lån efter 1. pkt., er fritaget for tinglysningsafgift. Boligministeren fastsætter efter forhandling med justitsministeren regler om påtegning på dokumenter som betingelse for afgiftsfrihed.«

§ 4

I lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån mv., jf. lovbekendtgørelse nr. 535 af 8. september 1988 som senest ændret ved lov nr. 844 af 20. december 1989, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»Stk. 5. Til indfrielse af lån, hvortil der er givet lånetilbud senest den 15. maj 1990 med en løbetid på 20 år, der består af mindst 40 pct. serielån, kan der indtil den 30. juni 1991 ydes nominallån. Den maksimale løbetid er 30 år. Lån kan kun ydes, hvis efterstående panthavere i hvert enkelt tilfælde meddeler samtykke her til.«

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.

2. I § 3 a, stk. 1, ændres »restgælden på realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån« til: »prioriteter«.

3. § 5, nr. 3 affattes således:

»Indtil den 1. september 1990 er den maksimale løbetid dog 30 år.«

4. I § 6, stk. 1, indføjes efter »fritidshuse«: »og lån efter § 3, stk. 5«.

5. § 3 a, stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Lån ydet efter stk. 1 forfalder ved førstkommande ejerskifte. Hensidden i uskiftet bo betragtes ikke som ejerskifte. Tinglysning af dokumenter, der er nødvendige for optagelse af lån, der ydes efter stk. 1 og stk. 2 er fritaget for tinglysningsafgift.«

6. I § 3 a, stk. 11 ændres »senest 3 måneder efter lovens ikrafttræden« til: »inden udgang af september 1990«.

7. I § 3 a, stk. 12, ændres »31. december 1990« til: »30. juni 1991«.

§ 5

I lov om stempelafgift, jf. lovbekendtgørelse nr. 805 af 1. december 1986, som senest ændret ved § 6 i lov nr. 255 af 25. april 1990, foretages følgende ændringer:

1. efter § 34 indsættes:

»§ 34 A. Dokumenter om overdragelse af ejerboliger til helårsbeboelse er stempelfri, jf. stk. 2 og 3, når der foreligger en bindende skriftlig aftale, hvor stempelpligten indtræder i tidsrummet fra den 16. maj 1990 til og med den 1. september 1990. Stempelfriheden er dog betinget af, at overdragelsesdokumentet eller senere oprettet dokument om overdragelsen er indleveret til påtegning om stempelfrihed senest den 28. september 1990.

Stk. 2. Ejerboliger efter stk. 1 omfatter ejendomme som nævnt i ligningslovens § 15 B, stk. 1-5, der tjener til bolig for ejeren eller er opført med salg for øje. Dokumenter om overdragelse af fritidshuse, der ikke må anvendes til helårsbeboelse, er ikke omfattet af stempelfritagelsen.

Stk. 3. For ejendomme, hvor vurderingsmyndighederne har foretaget en fordeling af ejendomsværdien på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og på resten af ejendommen efter vurderingslovens § 33, stk. 4-7, er der kun stempelfrihed for den del af ejendommens værdi, som forholdsmæssigt kan henføres til ejerens bolig. Såfremt vurderingsmyndighederne på tidspunktet for dokumentets oprettelse endnu ikke har foretaget nævnte fordeling, skal parterne, i tilfælde af tvangsauktion erhververen, i dokumentet angive fordelingen af ejendommens værdi efter bedste skøn.

Stk. 4. Skatteministeren kan fastsætte regler for påtegning på dokumenter og anden dokumentation, der skal tilvejebringes som betingelse for stempelfrihed efter stk. 1.«

2. Efter § 57 A indsættes:

»§ 57 B. Stiftes underpant eller indtræder køber som debitor i medfør af dokument om overdragelse af ejerbolig til helårsbeboelse som nævnt i § 34 A, er dokumenterne herom stempelfri i samme omfang som overdragelsesdokumentet. Stempelfriheden gælder dog ikke ejer-pantebreve.

Stk. 2. Skatteministeren kan fastsætte regler for påtegning på dokumenter og anden dokumentation, der skal tilvejebringes som betingelse for stempelfrihed efter stk. 1.«

3. I § 62 indsættes som stk. 7 og 8:

»Stk. 7. Dokumenter om optagelse af lån, der ydes i henhold til § 10 c, stk. 1 og 2, i lov om realkreditinstitutter, § 2, stk. 14, i lov om indeksregulerede realkreditlån, eller § 3 a, stk. 1

og 2, i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v., er stempelfri.

Stk. 8. Skatteministeren kan fastsætte regler for påtegning på dokumenter og anden dokumentation som betingelse for stempelfrihed i henhold til stk. 7.«

§ 6

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

Stk. 2. § 1, nr. 2 og § 4, nr. 3 finder anvendelse på lån til ejerskifte, hvorom der er indgået bindende skriftlig aftale i perioden fra 16. maj 1990 til og med den 1. september 1990. Overdragelsesdokumentet skal være indleveret til påteg-

ning om stempelfrihed senest den 28. september 1990.

Stk. 3. § 1, nr. 3 og § 4, nr. 1 finder anvendelse på lån, hvortil der er givet tilbud senest den 30. juni 1991. Lånet skal være udbetalt senest den 31. december 1991.

Stk. 4. § 5, nr. 1 og 2, har virkning fra og med den 16. maj 1990. § 5, nr. 3, finder anvendelse på dokumenter udstedt efter den 21. december 1989, og i tilfælde af at der allerede er erlagt stempelafgift, godtgøres denne efter anmodning.

Stk. 5. § 2, nr. 3, § 3, og § 4, nr. 5, finder anvendelse for dokumenter, der er anmeldt til tinglysning efter den 21. december 1989. Afgift kan tilbagebetales efter anmodning.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Folketinget vedtog den 20. december 1989 lov nr. 842 om ændring af lov om realkreditinstitutter, lov om indeksregulerede realkreditlån og lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v. (tvangsauktionsloven).

Loven indeholdt adgang til at indfri realkreditlån, pensionskasselån og realkreditlignende lån i tvangsauktionstruede ejendomme.

En forudsætning for at få omprioriteret lånene i ejendommen var, at ejendommen måtte forventes solgt på tvangsauktion, hvis lånene ikke blev ombyttet til lån med længere løbetid og lavere afdrag.

Endvidere var det en forudsætning, at boligejeren fremover med de nye lån i ejendommen ville kunne opfylde de økonomiske forpligtelser overfor ejendommens panthavere og således kunne blive boende i ejendommen. Der fastsattes en kvote på 5.000 boligejere, der kunne få ombyttet deres lån.

Efter udløbet af ansøgningsfristen for at komme i betragtning til at få lånene ombyttet, har det efter realkreditinstitutternes foreløbige gennemgang af låneansøgningerne vist sig svært at få udfyldt kvoten. Samtidig har det været udtrykt, at visse kriterier for at få adgang til tvangsauktionsordningen har været for snævre og i øvrigt begrænsende i forhold til de tvangsauktionstruede boligejeres muligheder for at udnytte kvoten.

I forslaget indgår følgende ændringer af den gældende lovgivning:

- I. Lovforslaget tilsigter ved ændring af tvangsauktionsloven at udvide adgangen til, at umiddelbart tvangsauktionstruede ejere kan få ombyttet eksisterende lån til 30-årige annuitetslån.
- II. Herudover tilsigter lovforslaget generelt at lette de økonomiske vilkår for boligejere, der har optaget 20-årige mix-lån med en høj afdragsbyrde med henblik på at begrænse antallet af boligejere, der ellers ville være i risiko for at komme i en tvangsauktionstruede situation.
- III. Endelig tilsigter lovforslaget ved en midlertidig forlængelse af løbetiden for ejerskiftelån samt ved en midlertidig fritagelse for skødestempel og

pantebrevsstempel at stimulere omsætningen på ejendomsmarkedet.

Ad I:

Der foreslås følgende ændringer af tvangsauktionsloven.

- Der gives adgang til fritagelse for stempel- og tinglysningsafgift for dokumenter, der oprettes i forbindelse med omprioritering af tvangsauktionstruede ejendomme til helårsbeboelse beboet af ejeren.
- Der gives adgang til omprioritering også for andre lån end realkreditlån, realkreditlignende lån og pensionskasselån.
- Kvoten fastsættes fortsat til 5.000 boliger, men boligministeren gives en bemyndigelse til at forhøje kvoten. (En eventuel forhøjelse af kvoten vil blive forhandlet med de berørte partier).
- Der vil være en ansøgningsfrist for omprioritering i henhold til den ændrede lov til den 30. september 1990.
- De nye regler vil også gælde for allerede behandlede ansøgninger efter den gældende lov, herunder ansøgninger, der ikke har kunnet komme i betragtning efter den hidtidige lov.

Ad II:

Det foreslås, at der gives mulighed for ombytning af eksisterende 20-årige mix-lån med 30-årige mix-lån. Ombytningen skal være foretaget senest den 30. juni 1991.

Ad III:

Det foreslås midlertidig at give mulighed for en forlængelse af 20-årige mix-lån til 30-årige mix-lån i forbindelse med ejerskifte. Muligheden for de lange lån opretholdes for handler indgået frem til den 1. september 1990.

Herudover foreslås det midlertidigt ved ejerskifte at fritage handel med ejerboliger for skødestempel og pantebrevsstempel.

Det bemærkes, at Justitsministeriet på grundlag af en betænkning fra Retsplejerådet, der vil foreligge i begyndelsen af juli 1990, vil kunne fremsætte forslag

om ændring af retsplejelovens regler om tvangsauktioner. Ændringen vil indebære en hurtigere sagsbehandlingstid ved fogedretterne og forbedre mulighederne for at opnå en frivillig ordning med kreditorerne eller mulighederne for at få ejendommen solgt bedst muligt.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Den midlertidige adgang til at yde 30-årige mix-lån har ikke direkte økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Provenutabet ved 3½ måneders bortfald af stempelafgiften på skøder og pantebreve i forbindelse med omsætning af ejerboliger ville med udgangspunkt i 1989-omsætningen andrage skønsmæssigt omkring 300 mio. kr. Lovforslaget må dog antages at medføre et noget højere provenutab som følge af den forventede stigning i ejendomsomsætningen, men der er ikke holdepunkter for nærmere at skønne herover. For en ejerbolig til 600.000 kr., hvor halvdelen af købesummen berigtiges ved nyudstedelse af pantebreve, udgør besparelsen knap 12.000 kr.

Hertil kommer et provenutab i størrelsesordenen 15 mio. kr. som følge af fritagelsen for stempel- og tinglysningsafgift i forbindelse med omprioritering af tvangsauktionstruede ejendomme.

Lovforslaget vil formentlig medføre et vist administrativt merarbejde på grund af den foreslåede sonring mellem stempelafgiftsfrie ejendomshandler og andre ejendomshandler samt ombytningen til 30-årige mix-lån. På den anden side må antallet af tvangsauktioner forventes reduceret.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1 og nr. 3

Det foreslås, at der indtil den 30. juni 1991 gives adgang til at ombytte eksisterende 20-årige mix-lån med 30-årige mix-lån. Lån, der indfries, skal være effektiviseret, eller der skal foreligge lånetilbud senest den 15. maj 1990.

Tilbud om ombytningslån skal være afgivet senest den 30. juni 1991, og lånet skal være udbetalt senest den 31. december 1991.

Til nr. 2

Det foreslås, at løbetiden for lån ydet til ejerskifte forlænges fra 20 år til 30 år.

Adgangen til at yde 30-årige mix-lån omfatter ejerskifter, hvorom der er indgået bindende skriftlig aftale i perioden 16. maj 1990 til 1. september 1990.

Overdragelsesdokumentet skal være indleveret til påtegning om stempelfrihed senest den 28. september 1990.

Til § 2

Til nr. 1

Det foreslås, at adgang til at indfri eksisterende lån i tvangsauktionstruede ejendomme beboet af ejeren udvides til at omfatte alle typer af lån, herunder pengeinstitutlån, private lån m.v., der ydes med pant i ejendommen.

Til nr. 2

Det foreslås, at boligministeren bemyndiges til at udvide kvoten for ejendomme, der kan tilbydes omprioriteringslån.

Til nr. 3

Det foreslås, at dokumenter om optagelse af lån er tinglysningsafgiftsfri. Det skal fremgå af dokumentet, at det med hjemmel i den vedtagne lov er stempel- og tinglysningsafgiftsfrit. Der henvises til § 5, nr. 3.

Til nr. 4 og 5

Det foreslås, at der fastsættes en ansøgningsfrist til 30. september 1990. Endvidere foreslås det, at lånene skal være udbetalt inden 1. juli 1991.

Til § 3

Det foreslås, at dokumenter om optagelse af indekslån efter bestemmelsen er tinglysningsafgiftsfri.

Til § 4

Ændringerne er en konsekvens af § 2. Der henvises til bemærkningerne hertil.

Til § 5

Til nr. 1

Det foreslås at fritage dokumenter om overdragelse af ejerboliger til helårsbeboelse for stempelafgift, hvis stempelpligten indtræder fra den 16. maj 1990 til den 1. september 1990. Ejendomme til helårsbeboelse bestemt til både privat og erhvervsmæssig benyttelse er stempelfri, for så vidt angår den forholdsmæssige andel af ejendommen, der af vurderingsmyndighederne anses som ejerbolig.

Stempelfritagelsen omfatter dokumenter om overdragelse af den type ejendomme, for hvilke der regnes lejeværdi af egen bolig.

Arten af disse ejendomme er opregnet i ligningslovens § 15 B, stk. 1-5. Det er en forudsætning for stem-

pelefritagelse, at ejendommen tjener til bolig for ejeren eller er opført med salg for øje.

Dokumenter om overdragelse af enfamiliehuse og ejerlejligheder er herefter fritaget for stempelafgift i perioden fra den 16. maj til den 1. september 1990.

Dokumenter om overdragelse af fritidshuse er ikke omfattet af stempelfritagelsen, medmindre der foreligger tilladelse til at anvende ejendommen til helårsbeboelse.

Stempelfritagelsen omfatter i nævnte periode endvidere dokumenter om overdragelse af landbrugsjendomme, ejendomme, der både tjener til bolig for ejeren og benyttes erhvervmæssigt i væsentligt omfang, tofamiliehuse, hvor den ene lejlighed tjener til bolig for ejeren, samt skovbrugsejendomme. For disse ejendomme foretager vurderingsmyndighederne efter vurderingslovens § 33, stk. 4-7, en fordeling af ejendommens værdi på den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren, og resten af ejendommen.

For dokumenter om overdragelse af landbrugsjendomme, gartnerier, planteskoler, frugtplantager og lignende er der stempelfrihed for den del af overdragelsessummen, der efter fordelingen i medfør af vurderingslovens § 33, stk. 4, forholdsmæssigt kan henføres til stuehuset med tilhørende grund og have.

Efter vurderingslovens § 33, stk. 5, foretager vurderingsmyndighederne en fordeling af ejendomsværdien for de ejendomme, som indeholder en eller to selvstændige lejligheder, og som benyttes både privat og erhvervmæssigt. Ejendomsværdien fordeles på den del, der tjener til bolig for ejeren, og på den øvrige ejendom. Fordelingen foretages kun, hvis den erhvervmæssige benyttelse er væsentlig, i praksis mindst 25 pct. af ejendommens brugsværdi.

Efter lovforslaget fritages dokumenter om overdragelse af disse såkaldt blandede ejendomme for stempelafgift for den del af overdragelsessummen, der efter ovennævnte fordeling forholdsmæssigt kan henføres til den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren.

Hvis den erhvervmæssige anvendelse af ejendommen er mindre end 25 pct., foretages der ingen forde-

ling efter vurderingsloven. Dokumenter om overdragelse af disse ejendomme fritages som følge heraf helt for stempelafgift.

For dokumenter om overdragelse af tofamiliehuse omfatter stempelfriheden kun den del af overdragelsessummen, der på grundlag af fordelingen efter vurderingslovens § 33, stk. 6, forholdsmæssigt kan henføres til ejerens lejlighed.

Dokumenter om overdragelse af skovbrugsejendomme er stempelfri for den del af overdragelsessummen, der på grundlag af fordelingen efter vurderingslovens § 33, stk. 7, forholdsmæssigt kan henføres til den del af ejendommen, der tjener til bolig for ejeren.

Til nr. 2

Det foreslås, at pantebreve med underpant i ovennævnte ejerboliger, der stiftes i medfør af overdragelsesdokumentet, eller pantebreve, hvor køber indtræder som debitor, ligeledes gøres stempelfri. Dette indebærer, at kun pantebreve, der indgår i købesummens berigtigelse, kan opnå stempelfrihed.

Er overdragelsesdokumentet kun delvis stempelfritaget, jf. bemærkningerne til nr. 1, fritages en tilsvarende del af det enkelte pantebrev for stempelafgift. Stempelfriheden omfatter dog ikke ejerpantebreve.

Til nr. 3

Der gives adgang til stempelfrihed for dokumenter, der oprettes i forbindelse med omprioritering af tvangsauktionstruede ejendomme til helårsbeboelse for ejeren.

Til § 6

Til stk. 5

Det foreslås, at fritagelsen for betaling af tinglysningsafgift også skal omfatte dokumenter om omprioritering efter den oprindelige ordning, der følger af lov nr. 842 af 20. december 1989. Tinglysningsafgift, der er betalt efter den 21. december 1989, vil således efter anmodning kunne tilbagebetales.