

Lovforslag nr. L 3. Fremsat den 27. december 1990 af boligministeren (Svend Erik Hovmand)

Forslag

til

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

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

§ 1

I realkreditloven, jf. lov nr. 841 af 20. december 1989, som ændret ved § 2 i lov nr. 269 af 2. maj 1990, § 1 i lov nr. 367 af 8. juni 1990, § 1 i lov nr. 417 af 13. juni 1990 og § 1 i lov nr. 584 af 20. august 1990, foretages følgende ændringer:

1. § 26, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Til ejerskifte kan ydes nominallån inden for en lånegrænse på 80 pct. Den maksimale løbetid er 30 år«.

§ 2

I lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 584 af 20. august 1990, foretages følgende ændringer:

1. I § 10 c, stk. 9, indsættes efter »Stk. 1«: »og stk. 2«.

2. § 10 c, stk. 10 og 11, ophæves. Stk. 12 og 13 bliver herefter stk. 10 og 11.

3. I § 10 c, stk. 12, der bliver stk. 10, ændres »januar 1991« til: »juli 1991«.

4. I § 10 c, stk. 13, der bliver stk. 11, ændres »31. oktober 1991« til: »30. april 1992«.

§ 3

I lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 535 af 8. september 1988, som ændret senest ved § 3 i lov

nr. 584 af 20. august 1990, foretages følgende ændringer:

1. I § 3 a, stk. 8, indsættes efter »stk. 1«: »og stk. 2«.

2. § 3 a, stk. 9 og 10 ophæves. Stk. 11 og 12 bliver herefter stk. 9 og 10.

3. I § 3 a, stk. 11, der bliver stk. 9, ændres »januar 1991« til: »juli 1991«.

4. I § 3 a, stk. 12, der bliver stk. 10, ændres »31. oktober 1991« til: »30. april 1992«.

5. I § 5 indføres som nyt nr. 2:

»2) 30 år for lån til ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse til brug for ejeren.«

Nr. 2-5 bliver herefter nr. 3-6.

6. § 5 nr. 3, der bliver nr. 4, affattes således:

»3) 20 år for lån til vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse til brug for ejeren.«

§ 4

I lov om stempelafgift, jf. lovbekendtgørelse nr. 805 af 1. december 1986, som ændret senest ved § 4 i lov nr. 584 af 20. august 1990, foretages følgende ændringer:

1. I § 34 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »31. december 1990« til: »30. juni 1991«.

2. I § 34 a, stk. 1, 2. pkt., ændres »28. januar 1991« til: »29. juli 1991«.

§ 5

Lovforslaget kan stadfæstes straks efter vedtagelsen.

§ 6

Loven træder i kraft den 1. januar 1991.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Efter lovforslaget forlænges perioden, hvori overdragelse af ejerboliger er fritaget for stempelafgift med 6 måneder. Perioden er tidligere forlænget med 4 måneder til den 31. december 1990, men forlænges nu så ejerskifter, hvorom der indgås bindende skriftlig aftale frem til den 30. juni 1991, er fritaget for stempelafgift.

Dernæst foreslås ansøgningsfristen for omprioritering af tvangsauktionstruede ejendomme og fristen for låneudbetaling forlænget tilsvarende med 6 måneder, samtidig med at prioritetsstillingen ved ydelse af reservefondslån til dækning af ikke betalte terminsydelser m.v. foreslås gjort valgfri.

Endelig indebærer lovforslaget, at den midlertidige adgang til 30-årige mixlån ved ejerskifte gøres permanent.

I forbindelse med ombytning af lån til tvangsauktionstruede boligejere er der mulighed for at lånefinansiere alle omkostninger – herunder gebyrer m.v. til realkreditinstituttet – i forbindelse med ydelse af det nye lån. Boligministeren vil være indstillet på, at der gives en tilsvarende adgang til at få lånefinansieret omkostningerne ved ombytning af 20-årige mixlån til 30-årige mix-lån, jf. lov nr. 367 af 8. juni 1990 § 1 stk. 3. En sådan ændring, kan foretages administrativt.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Forlængelsen af adgangen til at yde 30-årige ejerskiftelån har ikke direkte økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Det er meget vanskeligt at skønne over, hvor stor ejerboligomsætningen bliver i 1. halvår 1991, og dermed over, hvilket provenutab der vil være forbundet med at forlænge stempelfriheden som foreslået. I 1989 skønnes det gennemsnitlige stempelprovenu fra skøder og pantebreve vedrørende ejerboligomsætning at have udgjort ca. 100 mio. kr. om måneden eller i størrelsesordenen 600 mio. kr. for en 6 måneders periode, men der savnes holdepunkter for at vurdere omsætningsniveauet i de første 6 måneder af 1991.

Den foreslåede forlængelse af den stempelfri periode vil formentlig medføre et vist administrativt merarbejde, idet der fortsat skal sondres mellem stempelafgiftsfrie ejendomshandler og andre ejendomshandler.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Det foreslås, at adgangen til finansiering af ejerskifte med 30-årige mix-lån gøres permanent.

Til § 2

Det foreslås, at bestemmelsen at lån efter stk. 2 (reservefondslån) får prioritet efter samtlige berettigede i ejendommen, ophæves. Ligeledes foreslås bestemmelsen om, at dersom lånet efter stk. 2 udgør mindre end 5 pct. af lånet efter stk. 1, får den del af lånet efter stk. 1, der svarer til differencen, prioritet efter samtlige berettigede i ejendommen, ophævet.

Som en konsekvens af, at prioritetsstillingen for stk. 2 lån gøres valgfri, foreslås det, at ydelsen af disse lån forudsætter samtykke fra de efterstående panthavere.

Det foreslås endelig, at ansøgningsfristen for omprioritering af tvangsauktionstruede ejendomme og fristen for låneudbetaling forlænges med seks måneder til henholdsvis udgangen af juli 1991 og 30. april 1992.

Til § 3

Der henvises til bemærkningerne til § 1 og § 2.

Til § 4

Til nr. 1

Det foreslås, at perioden for midlertidig stempelfrihed for dokumenter om overdragelse af ejerboliger til helårsbeboelse forlænges til og med den 30. juni 1991.

Til nr. 2

Fristen for indlevering af overdragelsesdokumentet eller senere oprettet dokument om overdragelsen til påtegning om stempelfrihed forlænges ligeledes med 6 måneder til og med den 29. juli 1991.

Til § 5

Da det er hensigten, at loven skal træde i kraft den 1. januar 1991, foreslås det, at stadfæstelse kan ske umiddelbart efter vedtagelsen.