

Til lovforslag nr. L 244. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 12. maj 1992

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af realkreditlov og lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v.

(Adgang til omprioritering og tillægslån samt ændrede lånegrænser for om- og tilbygning m.v.)

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

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

Finansrådet,
Parcelhusejernes Landsforening og
Realkreditrådet.

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

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

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et *andet mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet og de under nr. 4, 7, 8, 10 og 11 stillede ændringsforslag.

Mindretallet bemærker i øvrigt, at boligministerens oprindelige lovforslag på flere punkter var aldeles utilstrækkeligt, bl.a. blev der kun åbnet adgang til tillægslån inden for en lånegrænse på 60 pct. og kun som serielån.

Dette ville betyde, at der ikke var tale om andet end det, der i forvejen kunne fås i banker og sparekasser.

Det har boligministeren da også delvis indset ved at stille ændringsforslag om, at tillægslånene nu kan tilbydes som mixlån, men stadig kun med en løbetid på 20 år og inden for en lånegrænse på 60 pct. Det er hyklerisk, at låntagere, der benytter realkreditlovens muligheder for tillægslån, skal finde sig i en løbetid på 20 år med deraf højere ydelse, hvorimod der ikke synes at være betænkeligheder ved, at boligejere, der er villige til at bruge »omfartsvejen« ægtefællehandel, uden videre får 30-årige mixlån, blot med den lille hage, at der så skal betales nogle helt overflødige udgifter til stempel, tinglysning og advokathjælp. Det ligner Ebberød Bank. De allerfleste eksperter på området har derfor også udtalt, at der ikke er nogen som helst betænkelighed ved at give alle boligejere mulighed for at opnå 30-årige mixlån inden for en lånegrænse på 80 pct. Regeringens argumenter om »de samfundsøkonomiske konsekvenser« er derfor ikke reelle og saglige, men de er alene udtryk for, at man gennem politiske begrænsninger ønsker at bestemme, hvordan boligejerne skal belåne deres ejendomme.

Det er heller ikke hensigtsmæssigt at operere med forskellige lånegrænser og forskellige løbetider. De sidste mange ændringer af realkreditloven har være begrundet i et ønske om at forenkle reglerne. Her er der tale om det stik modsatte.

Udviklingen mellem boligejernes ønsker om at optage 20-årige mixlån sammenholdt med ønsket om 30-årige mixlån har også været ganske bemærkelsesværdig. Realkreditrådet har oplyst, at de 20-årige mixlån er på vej ud af markedet, idet disse lån i 1990 udgjorde 47 pct., mens de i 1992 kun udgjorde 12 pct. Heroverfor står, at 30-årige mixlån i 1990 udgjorde 53 pct., mens de i 1992 udgjorde 88 pct. Dette viser, at afdragenes størrelse spiller en stor rolle. Da afdrag jo er nettoboligudgifter, vil besparelsen på et realkreditlån på 800.000 kr. udgøre 11.200 kr. det første år. Boligejernes økonomi er med alle de forskellige regeringsindgreb gennem de sidste år blevet så anstrengt, at en lettelse på ca. 1.000 kr. pr. måned er det, der skal til for at få økonomien til at hænge sammen. Derfor er der ingen grund til, at man fra politisk hold skal tvinge boligejerne til at optage de dyrere 20-årige lån.

Fremskridtspartiet ville have stillet ændringsforslag om, hvorvidt mælkekvoter skulle være omfattet af pantets værdi, men det problem synes at være løst på en midlertidig måde rent administrativt. Det er imidlertid ikke nok. Der må en permanent løsning til, og Fremskridtspartiet går ud fra, at regeringen vil tage initiativ til, at de nødvendige ændringsforslag både til tinglysningsloven og til realkreditloven bliver fremsat til efteråret.

Et tredje mindretal (Det Radikale Venstres medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til vedtagelse med de under nr. 4, 7, 8, 10 og 11 stillede ændringsforslag.

Mindretallet finder ikke, at lovforslaget angiver en klar målsætning for udviklingen i realkreditsystemet. Hvis man ønsker at følge en strategi om trinvis liberalisering, som kan have meget for sig, må man af hensyn til brugerne kunne fastlægge såvel endemål som tidshorisont og kunne skitsere, hvilke trin der skal gennemløbes. Det foreliggende lovforslag rummer ingen af delene, men fører i stedet til lidt spredte og tilfældige ændringer i realkreditsystemet.

Mindretallet vil stemme for lovforslaget, da det på flere punkter rummer fornuftige lempelser, som kan gavne beskæftigelsen i den nuværende vanskelige situation med stor ledighed, men regeringen bør meget snart beslutte sig og præcisere en egentlig politik for realkreditten,

hvis lånere og realkreditinstitutter skal kunne disponere rationelt og langsigtet.

Ændringsforslag

Til § 1

Af *boligministeren*, tiltrådt af et flertal (S, KF, V, CD og KRF):

1) Nr. 1 affattes således:

»1. I § 25, stk. 1, udgår »§ 26, stk. 5«, og i stedet indsættes: »§ 26, stk. 5 og 6, og § 27, stk. 5 og 6.«

Af et mindretal (FP):

2) Nr. 2 affattes således:

»2. § 25, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Lån efter § 26, stk. 6, og § 27, stk. 6, skal ydes, så de ikke afdrages langsommere end et lån, der består af 60 pct. annuitetslån og 40 pct. serielån.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et flertal (S, KF, V, CD og KRF):

3) Nr. 2 udgår, og i nr. 3 affattes den indledende tekst således:

»§ 25, stk. 2, affattes således:«

Den under nr. 3 nævnte konsekvens udgår.

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

4) I den under nr. 5 foreslåede affattelse af § 26, stk. 5, affattes 3. pkt. således:

»Til indfrielse af realkreditlån, ydet som indekslån, kan ydes indekslån med en restløbetid svarende til det indfrieede lån.«

Af et mindretal (FP):

5) I den under nr. 6 foreslåede affattelse af § 26, stk. 6, ændres »60 pct.« til: »80 pct.«

6) I den under nr. 6 foreslåede affattelse af § 26, stk. 6, ændres »20 år« til: »30 år«.

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

7) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:
»01. § 26, stk. 7, ophæves.«

8) I den under nr. 8 foreslåede affattelse af § 27, stk. 5, udgår 3. pkt.

Af et *mindretal* (FP):

9) I den under nr. 9 foreslåede affattelse af § 27, stk. 6, ændres »60 pct.« til: »80 pct.«

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

10) I det under nr. 14 foreslåede § 70, stk. 4, ændres ordene »et af de nævnte institutter« til: »fonden eller foreningen«.

11) I det under nr. 14 foreslåede § 70, stk. 5, ændres ordene »et af de nævnte aktieselskaber« til: »fonden eller foreningen«, og »realkreditaktieselskabet« ændres til: »det fortsættende aktieselskab«.

Til § 2

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, KF, V, CD og KRF):

12) Efter nr. 8 indsættes som nyt nummer:
»01. I § 6, stk. 1, 1. pkt., udgår »§ 3, stk. 5,«, og i stedet indsættes: »§ 3, stk. 5 og 7,«.«

13) I den under nr. 10 foreslåede affattelse af § 6, stk. 3, affattes 1. pkt. således:

»Lån i ubebyggede grunde til boligformål må ikke afdrages langsommere end serielån.«

Bemærkninger

Til nr. 1 og 3

De foreslåede ændringer indebærer, at tillægslån i ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse kan ydes som 20-årige mixlån inden for 60 pct. af ejendommens værdi.

Til nr. 2

Ændringsforslaget indebærer, at tillægslån skal ydes på mixlånevilkår.

Til nr. 4

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 5 og 9

Ændringsforslagene indebærer, at der ydes adgang til belåning af friværdien i ejerboliger til helårsbrug og fritidsbrug inden for 80 pct. af ejendommens værdi.

Til nr. 6

Ændringsforslaget indebærer, at den maksimale løbetid for tillægslån for ejerboliger til helårsbrug bliver 30 år.

Til nr. 7

Der er tale om en konsekvensændring som følge af den foreslåede affattelse af § 26, stk. 6.

Til nr. 8

Ændringen er redaktionel.

Til nr. 10 og 11

De foreslåede ændringer er redaktionelle for at tydeliggøre i lovteksten, at en af realkreditfondene eller -foreningerne efter en fusion mellem to omdannede realkreditinstitutter skal have bestemmende indflydelse på det ved fusionen opståede (fælles) selskab, hvad enten der er tale om en fusion på realkreditvirksomhedsniveau eller på holdingniveau.

Til nr. 12 og 13

De foreslåede ændringer i lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v. er en konsekvens af ændringerne foreslået under nr. 1 og 3, hvorfor der henvises til bemærkningerne til disse ændringsforslag.

Baadsgaard (S) fmd. *Pia Gjellerup* (S) *Lissa Mathiasen* (S) *Jørn Pedersen* (S)

Grete Schødts (S) *Else Marie Mortensen* (S) *Holger K. Nielsen* (SF) *Pelle Voigt* (SF)

Svend Aage Jensen (CD) Pernille Sams (KF) Fischer (KF) John Vinther (KF)
Mejdahl (V) Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm. Jørgen Estrup (RV)
Lysholm Christensen (KRF)