

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter.

Fremsat den 13. december 1972 af *boligministeren*.

§ 1.

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbekendtgørelse nr. 376 af 4. august 1972, foretages følgende ændringer:

1. I § 6, *stk. 1*, indsættes efter 3. pkt. som nyt pkt.:

„De i instituttet ansatte har adgang til at udpege to repræsentanter som medlemmer af bestyrelsen“.

4. pkt. bliver herefter *5. pkt.*

2. I § 6, *stk. 1*, *4. pkt.*, der bliver 5. pkt., ændres „et af boligministeren udpeget medlem“ til: „medlemmer, der udpeges af boligministeren og de ansatte.“

3. § 6, *stk. 2*, *1. pkt.*, affattes således: „Bortset fra de medlemmer, der udpeges af de ansatte, kan medlemmer af bestyrelsen ikke have andre hverv i instituttet.“ I 2. pkt. ændres „Deres“ til: „Bestyrelsesmedlemmernes“.

4. I § 7, *stk. 4*, ophæves sidste pkt.

5. I § 10, *stk. 1*, *sidste pkt.*, ændres „stk. 2-4“ til: „stk. 2-5“.

6. I § 10 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

„*Stk. 2.* Lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.“

Stk. 2-4 bliver herefter *stk. 3-5*.

7. I § 10, *stk. 2*, der bliver *stk. 3*, indsættes i 1. pkt. efter „af“: „andre“.

Boligmin. I. kt. j. nr. 710-250.

8. I § 13, *stk. 1*, indsættes efter nr. 6 som nyt nr.:

„7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse.“

nr. 7 bliver herefter *nr. 8*.

9. I § 14, *stk. 1*, *1. pkt.*, ændres „§ 10, *stk. 2-4*“ til: „§ 10, *stk. 2-5*“.

10. I § 14, *stk. 1*, *nr. 3*, ændres „§ 10, *stk. 3*“ til: „§ 10, *stk. 4*“.

11. § 16, *stk. 3*, ophæves, og i stedet indsættes:

„*Stk. 3.* Når en ejendom anvendes eller agtes anvendt til flere formål, skal lånegrænser og amortisationstider fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele, bestemt efter disses anvendelsesformål.

Stk. 4. Hvor en ejendom anvendes eller agtes anvendt til helårsbeboelse, kan dog også bebyggelsens butiks- og forretningslokaler belånes efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse, men kun i det omfang sådanne erhvervsarealer ikke udgør mere end 5 pct. af beboelsesbebyggelsens bruttoetageareal.“

12. I § 23, *stk. 7*, ændres „§ 10, *stk. 2*“ til: „§ 10, *stk. 3*“.

13. I § 29, *stk. 5*, ændres „§ 10, *stk. 2*“ til: „§ 10, *stk. 3*“.

§ 2.

Loven træder i kraft den 1. april 1973.

Bemærkninger til lovforslaget.

Om folketingets behandling af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter som ændret ved lov nr. 213 af 19. maj 1971 og lov nr. 229 af 7. juni 1972 henvises til:

Folketingsåret 1969-70: 4237, 4967, 6615, 7241, A 3269, B 2279, 2515, C 757.

Folketingsåret 1970-71: 4804, 5114, 6254, 6331, A 3303, B 1599, C 795.

Folketingsåret 1971-72: 3333, 4655, 6232, 6508, A 2897, B 1855, C 525.

Almindelige bemærkninger.

Ved lov nr. 229 af 7. juni 1972 er gennemført en forhøjelse af grænsen for realkreditlån i det almennyttige boligbyggeri fra 90 pct. til 95 pct. af værdien. Ændringen tog sigte på at nedsætte beboerindskuddene i det nye almennyttige byggeri som led i bestræbelserne for at modvirke udlejningsvanskelighederne.

I forbindelse med forberedelsen af forslaget om lovændringen overvejede regeringen bl. a. tillige mulighederne for på visse områder at lette finansieringen også for det private boligbyggeri. Af hensyn til de virkninger, sådanne lempelser kunne få for obligationsmarkedet, besluttede regeringen imidlertid at forelægge disse spørgsmål til drøftelse i kapitalmarkedsrådet, forinden der blev taget endelig stilling til lovgivningsinitiativ.

Ved fremsættelsen af forslag om ovennævnte lovændring (folketingets forhandlinger 1971-72, sp. 3334) gav boligministeren oplysning herom, og af betænkningen af 17. maj 1972 fra folketingets boligudvalg om forslaget (B, sp. 1855) fremgår, at boligministeren under et samråd i boligudvalget har givet udtryk for, at regeringen — så snart problemerne har været drøftet i kapitalmarkedsrådet — vil tage spørgsmålet op til overvejelse med henblik på eventuel fremsættelse af lovforslag i folketingsåret 1972-73.

Af de spørgsmål, der på denne baggrund har været forelagt til drøftelse i kapitalmarkedsrådet, har regeringen besluttet at fremsætte lovforslag om følgende:

1. Det hidtil gældende krav om, at lån til forhøjet lånegrænse kun kan ske mod særlig sikkerhed, foreslås ophævet for så vidt angår lån i parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder, således at den legale lånegrænse i alle tilfælde andrager 80 pct. Forslaget må bl. a. ses på baggrund af de skærpede regler om de værdiansættelser, der ligger til grund for låneud-

målingen, og som skønnes at gøre det forsvarligt at undlade kravet om supplerende forsikringsgaranti for den yderste del af långivningen.

2. Efter de gældende regler kan der i eksisterende parcelhuse m. v. kun optages almindelig realkredit inden for 40 pct. af ejendommens værdi og med en løbetid på 10 år. For at lette ejerskifter i sådanne ejendomme foreslås det at forlænge amortisationstiden til 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter. For at imødegå eventuelle omgæelser af formålet med bestemmelsen forudsættes det, at belåning efter forslagets regler sker i nær tilknytning til ejerskiftet — f. eks. inden for et tidsrum af 1/2 år fra ejendommens overdragelse.

3. Realkreditlovens § 16, stk. 3, indeholder hjemmel for boligministeren til at udfærdige nærmere retningslinier for, hvorledes långivningen skal ske, når en ejendom anvendes til flere formål, for hvilke der efter loven gælder forskellige lånegrænser og forskellige amortisationstider. Da bestemmelsens anvendelse i praksis kan frembyde utilsigtede virkninger, foreslås bemyndigelsen ophævet og erstattet af en regel om, at lånevilkårene for sådanne blandede byggerier i alle tilfælde skal fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele, bestemt efter deres anvendelsesformål, dog med en undtagelsesbestemmelse for så vidt angår butiks- og forretningslokaler, der i begrænset omfang opføres i tilknytning til helårsbeboelse, jfr. bemærkningerne til nr. 11.

Realkreditlovens § 7, stk. 4, indeholder bestemmelser om de ansattes adgang til at blive orienteret om instituttets virksomhed. Bestemmelserne går bl. a. ud på, at de ansatte skal have adgang til at forelægge deres synspunkter for bestyrelsen. Forslaget, om at de ansatte i stedet skal have adgang til at udpege egentlige medlemmer af bestyrelsen, må ses på baggrund af regeringens beslutning om, at der i et kommende lovforslag om aktieselskaber, som agtes fremsat i denne folketingssamling, vil blive indsat bestemmelser om arbejdstagernes ret til at vælge medlemmer af selskabernes bestyrelser. Tilsvarende bestemmelser vil endvidere blive foreslået indsat i lov om forsikringsvirksomhed samt i kommende lovforslag om limiterede selskaber og sparekasser.

Da der på dette punkt bør tilstræbes overensstemmelse mellem de forskellige love, vil det evt. under forhandlingerne kunne vise sig nødvendigt

at tilpasse nærværende lovforslag til, hvad der i øvrigt måtte blive resultatet af overvejelserne om medarbejderrepræsentation i aktieselskaber m. v.

Lovforslaget medfører ikke udgifter for det offentlige og får ingen følger for omfanget af den statslige eller kommunale administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til nr. 1.

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 2 og 3.

Forslagene er en konsekvens af forslag nr. 1.

Til nr. 4.

Forslaget er en konsekvens af forslag nr. 1. I institutter, hvor bestyrelsen ikke er den øverste myndighed, jfr. lovens § 5, stk. 1, vil bestyrelsesmedlemmerne altid i følge instituttets vedtægter have adgang til at overvære og tage ordet på møder i dette organ.

Til nr. 5.

Forslaget er en konsekvens af forslag nr. 6.

Til nr. 6-8.

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Til nr. 9 og 10.

Forslagene er en konsekvens af forslag nr. 6.

Til nr. 11.

Lov om realkreditinstitutter gennemførte i mod-sætning til den tidligere realkreditlovgivning varierede lånegrænser og løbetider for de forskellige kategorier af ejendomme. For de tilfælde, hvor en ejendom anvendes til flere formål, og der derfor kan blive tale om en kombination af forskellige lånegrænser og løbetider, blev det i lovens § 16, stk. 3, bestemt, at boligministeren fastsætter nærmere regler om lånegrænser og amortisationstider. I medfør af denne bestemmelse er det ved bekendtgørelse nr. 344 af 30. juni 1970 foreskrevet, at lånegrænse og lånevilkår normalt skal fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele, men såfremt mindst 75 pct. af bygningens bruttoetageareal anvendes til formål, der berettiger til den højeste lånegrænse, kan lånegrænse og lånevilkår fastsættes for ejendommen i dens helhed efter de for dette formål gældende regler.

Bekendtgørelsens „blandingsregel“ har sit for-billede i den gennem årene udviklede statsstøtteprak-

sis, hvorefter der til butiks-, kontor- og værkstedslø-kaler, som har til formål at dække den pågældende boligbebyggelses behov, kunne ydes statsgaranti til samme lånegrænse som for boligene, forudsat at erhvervsarealet ikke oversteg $\frac{1}{4}$ af det samlede areal.

I sin nuværende formulering har bekendtgørelsen imidlertid vist sig at kunne føre til resultater, hvis forenelighed med realkreditlovens stramning af lånevilkårene, navnlig for erhvervsbyggeri m. v. kan drages i tvivl. „Blandingsreglen“ er bragt i anvendelse, ikke alene hvor de op til 25 pct. erhvervsareal m. v. rummes inden for selve beboelsesbygningen, men også hvor de indrettes i særskilte blokke, når blot der består en naturlig forbindelse til beboelsesblokkene. Med de voksende boligbyggeri-enheder har dette videre ført til, at stadig større „centerbebyggelser“ med butikker, kontorer, klinikker, biografer, lokaler til offentligt brug osv. søges „købt på“ boligbebyggelsen for at opnå den gunstigere belåning.

Dette har ført til overvejelser om en ændring af bekendtgørelsen.

For „blandingsreglen“ taler som nævnt en vis historisk baggrund, men dette hensyn har næppe stor vægt, efter at realkreditreformen i øvrigt på afgørende punkter netop har brudt med den historiske udvikling inden for realkreditfinansieringen.

Den anden grund, som kunne tale for en „blandingsregel“ er, at den kan lette erhvervslokalernes samtidige indpasning i eller i forbindelse med boligbebyggelsen. En fuldstændig ophævelse af reglen vil kunne hæmme de nye boligkvarteres butiksforsyning og vil endog i nogle tilfælde kunne medføre, at der end ikke ville blive etableret en for boligområdets trivsel helt nødvendig lokalforsyning gennem nær-butikker, der opføres samtidig med udbygningen af boligkvarteret.

Imod „blandingsreglen“ taler, at realkreditlovens differentierede belåningsmuligheder er udtryk for en samfundsmæssig interesse i en lånestramning, der vejer med forskellig vægt for de forskellige bebyggelsesarter. Når lånegrænserne blev nedsat og løbetiden afkortet særlig mærkbart for erhvervsbyggeriet, må det ses på baggrund af hele den økonomiske udvikling og de hurtige strukturforandringer inden for såvel butikshandelen som andre erhverv. Endvidere var formålet med realkreditreformen at åbne mulighed for en stærkere styring af investeringerne i byggeri som led i den almindelige økonomiske politik. Ved at mindske adgangen til realkreditbelåning bliver erhvervene mere afhængige af finansiering over det almindelige pengemarked og dermed af den almindelige økonomiske politik. Hvis man imidler-

tid uden videre lader den del af erhvervsbyggeriet, der tilknyttes boligbyggeriet, være uberørt af de gennemførte stramninger — sådan som „blandingsreglen“ kan medvirke til — vil en lille gruppe af rent indenlandske erhverv derved få en fortrinsstilling i forhold til eksempelvis de erhverv, som skal eksportere og medvirke til at bringe balance på betalingerne over for udlandet, ligesom der i langt videre omfang end før realkreditloven vil ske en forskelsbehandling, alt efter som butikbyggeriet indrettes i „blandede“ ejendomme eller i rene erhvervsjendomme.

Imod „blandingsreglen“ i dens nuværende meget rummelige udformning taler endelig, at det i den senere tid i nogle tilfælde har vist sig vanskeligt at opnå fuld udleje af erhvervslokaler, som i tilknytning til boligbebyggelse indrettes i større butikcentre. Inden for det almennyttige boligbyggeri har disse udlejningsvanskeligheder — som følge af dette byggeris særlige regler om kapitalforhold og om fastsættelse af boligafgift — i enkelte tilfælde nød-

vendiggjort forhøjelser af boligafgiften inden for de særlige afdelinger af et byggeforetagende, hvor erhvervslokalerne er placeret.

En afvejning af de foranstående hensyn synes at føre til, at den eksisterende bemyndigelse til boligministeren i realkreditlovens § 16, stk. 3, bør ophæves og erstattes af en regel om, at lånevilkårene for blandede byggerier skal fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele, bestemt efter deres anvendelsesformål.

For at imødekomme hensynet til boligkvarterernes nødvendige dagligforsyning gennem nærbutikker, foreslås det som en undtagelse fra denne regel, at butik- og forretningslokaler, der opføres i tilknytning til helårsbeboelse, kan belånes efter reglerne for helårsbeboelse i det omfang de pågældende lokaler ikke udgør mere end højst 5 pct. af beboelsens bruttoetageareal.

Til nr. 12 og 13.

Forslagene er en konsekvens af forslag nr. 4.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov.

Gældende formulering.

§ 6. I institutter, der er foreninger af låntagere, skal obligationsejerne have adgang til at vælge mindst 1/4 af medlemmerne af bestyrelsen. I andre institutter skal låntagerne have adgang til at vælge mindst 1/4 af medlemmerne af bestyrelsen. Boligministeren har adgang til at udpege et medlem af instituttets bestyrelse. Ved afgørelsen af, om bestemmelserne i 1. og 2. pkt. er opfyldt, bortses fra et af boligministeren udpeget medlem.

Stk. 2. Medlemmer af bestyrelsen kan ikke have andre hverv i instituttet. Deres vederlag fastsættes i vedtægterne efter boligministerens nærmere bestemmelse. Efter det fyldte 70. år kan de kun fungere, indtil regnskabet for det pågældende regnskabsår er godkendt.

§ 7. — — —

Stk. 2. — — —

Stk. 3. — — —

Stk. 4. I instituttets vedtægter optages bestemmelser om, at der skal oprettes samarbejdsudvalg, når enten instituttets ledelse eller et flertal af de ansatte fremsætter anmodning herom. Samarbejdsudvalg skal behandle spørgsmål, som er af væsentlig betydning for de ansattes arbejdsforhold, herunder påtænkte indskrænkninger i eller omlægninger af instituttets virksomhed. Endvidere optages i vedtægterne bestemmelser om, at repræsentanter for de ansatte skal have adgang til at overvære og tage ordet på møder i instituttets øverste myndighed, jfr. § 5, stk. 1, samt adgang til at forelægge deres synspunkter om instituttets virksomhed for bestyrelsen.

§ 10. Lån mod 1. prioritet skal med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for 40 pct. af ejendommens værdi, for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartneri og frugt-

Lovforslaget.

1. I § 6, *stk. 1*, indsættes efter 3. pkt. som nyt pkt.:

„De i instituttet ansatte har adgang til at udpege to repræsentanter som medlemmer af bestyrelsen“.

4. pkt. bliver herefter *5. pkt.*

2. I § 6, *stk. 1, 4. pkt.*, der bliver *5. pkt.*, ændres „et af boligministeren udpeget medlem“ til: „medlemmer, der udpeges af boligministeren og de ansatte“.

3. § 6, *stk. 2, 1. pkt.*, affattes således: „Bortset fra de medlemmer, der udpeges af de ansatte, kan medlemmer af bestyrelsen ikke have andre hverv i instituttet.“ I 2. pkt. ændres „Deres“ til: „Bestyrelsesmedlemmernes“.

4. I § 7, *stk. 4*, ophæves sidste pkt.

5. I § 10, *stk. 1, sidste pkt.*, ændres „stk. 2-4“ til: „stk. 2-5“.

Gældende formulering.

plantager dog 50 pct. Lån mod sekundær prioritet ud over den i 1. punktum angivne lånegrænse på 40 pct. kan kun ydes til de i stk. 2-4 nævnte formål.

Stk. 2. Lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse, herunder kollegier for unge under uddannelse og plejehjem, samt til daginstitutioner for børn og unge med tilskud efter lov om børne- og ungdomsforsorg samt andre sociale og kulturelle institutioner, som efter boligministerens bestemmelse sidestilles hermed, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Denne lånegrænse forhøjes dog for almennyttigt boligbyggeri, jfr. lov om boligbyggeri, til 95 pct., for byggeri med socialt eller kulturelt formål, som opføres af selskaber eller selvejende institutioner, til 90 pct. og for andet byggeri til 80 pct., hvis den del af lånet, der får sikkerhed efter 75 pct., foruden panteret tillige sikres ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed efter boligministerens nærmere bestemmelse. For almennyttigt boligbyggeri kan boligministeren yderligere forhøje lånegrænsen, såfremt den resterende finansiering af byggeforetagendet ikke kan dækkes ved beboerindskud på 3 pct. af låneværdien sammen med lån, som af det almennyttige byggeris landsbyggefond ydes på grundlag af indbetalinger i henhold til § 19 i lov om boligbyggeri.

§ 13. Inden for de i § 10, stk. 1, 1. punktum, nævnte lånegrænser kan amortisationstiden for lån højst andrage:

- 1) 40 år for lån til opførelse af udlejnings- ejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner som nævnt i § 10, stk. 2.

Lovforslaget.

6. I § 10 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

„*Stk. 2.* Lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.“

Stk. 2-4 bliver herefter *stk. 3-5*.

7. I § 10, *stk. 2*, der bliver *stk. 3*, indsættes i 1. pkt. efter „af“: „andre“.

8. I § 13, *stk. 1*, indsættes efter nr. 6 som nyt nr.:

„7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse.“

nr. 7 bliver herefter *nr. 8*.

Gældende formulering.

- 2) 30 år for lån til skoler i udviklingskommuner m. v., jfr. § 9, stk. 2, sidste punktum.
- 3) 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugs-ejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.
- 5) 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller, ejendomme til industri, håndværk og fiskeri.
- 6) 20 år for lån til forbedring af udlejnings-ejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 3.
- 7) 10 år for lån til andre formål, herunder ejendomme til midlertidig beboelse (sommerhuse).

§ 14. I det omfang lån ikke har sikkerhed inden for en lånegrænse på 40 pct., jfr. reglerne i § 10, stk. 2-4, kan amortisationstiden højst andrage:

- 1) 30 år for lån til opførelse af udlejnings-ejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner som nævnt i § 10, stk. 2.
- 2) 20 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 3) 20 år for lån til forbedring af udlejnings-ejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 3.
- 4) 15 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.

§ 16. — — —

Stk. 2. — — —

Stk. 3. Boligministeren fastsætter nærmere regler om lånegrænser og amortisationstider for lån i ejendomme, der anvendes til flere formål.

Lovforslaget.

9. I § 14, stk. 1, 1. pkt., ændres „§ 10, stk. 2-4“ til: „§ 10, stk. 2-5“.

10. I § 14, stk. 1, punkt 3, ændres „§ 10, stk. 3“ til: „§ 10, stk. 4“.

11. § 16, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes:

„*Stk. 3.* Når en ejendom anvendes eller agtes anvendt til flere formål, skal lånegrænser og amortisationstider fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele, bestemt efter disses anvendelsesformål.

*Gældende formulering.***§ 23.** — — — —

Stk. 7. Ved opgørelsen af et instituts forpligtelser efter stk. 3-6 bortses fra lån, der er sikret ved stats- eller kommunegaranti eller anden uomtvistelig god sikkerhed, jfr. § 10, stk. 2.

§ 29. — — — —

Stk. 5. Hvor tilsagn om statsgaranti for lån efter lov om boligbyggeri gives inden udgangen af marts måned 1971 til selskaber eller selvejende institutioner til byggeri med socialt eller kulturelt formål, kan lånegrænsen på 90 pct. i § 10, stk. 2, forhøjes til 92 pct., og hvor tilsagn gives i tiden fra 1. april 1971 til 31. marts 1974, til 91 pct. af låneværdien.

Lovforslaget.

Stk. 4. Hvor en ejendom anvendes eller agtes anvendt til helårsbeboelse, kan dog også bebyggelsens butiks- og forretningslokaler belånes efter reglerne for ejendomme til helårsbeboelse, men kun i det omfang sådanne erhvervsarealer ikke udgør mere end 5 pct. af beboelsesbebyggelsens bruttoetageareal.“

12. I § 23, *stk. 7*, ændres „§ 10, stk. 2“ til: „§ 10, stk. 3“.

13. I § 29, *stk. 5*, ændres „§ 10, stk. 2“ til: „§ 10, stk. 3“.