

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter.

(Midlertidig udvidet adgang til realkreditbelåning).

FremSAT den 13. november 1974 af *boligministeren*.

§ 1.

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lov-
bekendtgørelse nr. 386 af 15. juni 1973 ind-
sættes efter § 17, men før den følgende over-
skrift:

„§ 17a. Ved belåning af ejendomme,
hvor der påbegyndes byggearbejder i tiden
fra 1. december 1974 til udgangen af april
1975, ændres de foranstående bestemmelser
om långivningen på følgende punkter:

1) Procentsatsen i § 10, stk. 4, 2. pkt., på
15 pct. ændres til 10 pct.

2) Procentsatsen i § 13, stk. 1, nr. 8, på
15 pct. ændres til 10 pct.

3) Reglen i § 10, stk. 4, som ændret ved
nr. 1), og reglen i § 14, stk. 1, nr. 3, gælder
også for parcel- og rækkehuse til helårs-
beboelse.

4) De amortisationstider, der nævnes i
§ 14, stk. 1, nr. 1, 2 og 4, forlænges med
10 år.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 kan kun ydes, så-
fremt låntageren godtgør, at byggearbejdet
er påbegyndt som nævnt i stk. 1 og er vi-
dereført uden afbrydelse på normal måde.
Ved opførelse af bebyggelse betragtes arbej-
det som påbegyndt, når arbejdet med funda-
menteringen er iværksat. Inden udløbet af
april 1975 skal låntageren anmelde bygge-
arbejdets påbegyndelse til det realkredit-
institut, hvori lånet ydes.

Stk. 3. Er betingelserne i stk. 1 og 2 op-
fyldt, kan lånet udbetales indtil udgangen af
april 1976, dog udgangen af 1977 for bygge-
arbejder, hvis værdi overstiger 1 mill. kr.“

§ 2.

Loven træder i kraft den 1. december
1974.

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

I tilslutning til aftalen om en langsigtet boliglø-
sning af 11. juni 1974 mellem 6 af folketingets partier
traf disse partier en aftale om sikring af beskæfti-
gelsen inden for bygge- og anlægssektoren. Aftalen
gav udtryk for enighed om inden for rammerne af
aftalen om den langsigtede boligpolitik at gennem-
føre beskæftigelsesfremmende foranstaltninger.

Boligmin. 1. kt. j. nr. 710-450.

94 FremSATte lovforslag (undt. finans- og tillægsbev.lovforslag).

Regeringen har nøje fulgt udviklingen inden for
bygge- og anlægssektoren og har i overensstemmelse
med de nævnte boligpolitiske aftaler foretaget lem-
pelsler inden for dette område med henblik på at
skabe forudsætninger for et normalt aktivitets-
niveau i overensstemmelse med forudsætningerne i
den boligpolitiske aftale og dermed samtidig tilgode-
set hensynet til beskæftigelsen.

Der skal herved bl.a. peges på ophævelsen af det kommunale bygge- og anlægsstop pr. 15. august 1974 og den samtidige ophævelse af den kvantitative regulering af det private boligbyggeri m.v. I henhold til den boligpolitiske aftale om sikring af beskæftigelsen i bygge- og anlægssektoren er ved lov nr. 306 af 9. juni 1974 åbnet adgang for ejere af udlejningsejendomme til at anvende bindingsbeløbene til Grundejernes Investeringsfond for oktober kvartal 1974 og januar kvartal 1975 til moderniserings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder ud over det normale. Endvidere er i det lovforslag om ændringer i boligreguleringsloven, der blev fremsat i folketinget den 2. oktober 1974, foreslået bestemmelser med henblik på yderligere at fremme vedligeholdelses-, opretnings- og forbedringsarbejder i sådanne ejendomme, herunder forslag om generel adgang til at få frigivet bindingsbeløb til arbejder af denne art.

Yderligere har regeringen og nationalbanken samt Realkreditrådet forhandlet om de midlertidige begrænsninger i obligationsudstedelsen og har af hensyn til beskæftigelsessituationen og udviklingen inden for byggesektoren løbende tiltrådt en række forslag fra Realkreditrådet om lettelser i lånemulighederne.

Det foreliggende lovforslag er en videreførelse af bestræbelserne for at sikre en rimelig aktivitet inden for byggesektoren. Det tager sigte på gennem en midlertidig udvidet adgang til realkreditbelåning af ejendomme, hvor der gennemføres byggearbejder, at stimulere byggeaktiviteten i løbet af vintermånederne og dermed medvirke til at øge beskæftigelsen.

Lovforslaget åbner adgang til længere amortisationstider for lån i særlig realkredit til nyt byggeri, der iværksættes i perioden fra 1. december 1974 til udgangen af april måned 1975. Endvidere foreslås bl.a. en udvidet adgang til at yde lån til forbedringsarbejder, der iværksættes i samme periode i udlejningsejendomme samt parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse. Det må i denne forbindelse tillægges vægt, at de foreslåede bestemmelser vil lette iværksættelsen af energibesparende forbedringer af den ældre boligmasse.

Den betydelige nedgang i påbegyndelserne, navnlig af nyt privat boligbyggeri, der har måttet konstateres i de seneste måneder, vil i den kommende tid have en nedgang i obligationsudstedelsen til følge. Den forøgelse af obligationsmængden, som lovforslaget i løbet af nogle måneder vil medføre, må vurderes på denne baggrund. Forøgelsen vil ske i takt med den ændring af aktiviteten, som de foreslåede udvidelser af lånemulighederne vil medføre.

Størrelsen af stigningen i obligationsmængden kan ikke på forhånd opgøres med rimelig sikkerhed, men skønnes ikke at ville medføre vanskeligheder på obligationsmarkedet.

Lovforslaget medfører ikke udgifter for det offentlige eller ændringer i omfanget af den statslige og kommunale administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Som anført i de almindelige bemærkninger, tager forslaget sigte på en midlertidig udvidet adgang til at opnå realkreditbelåning med henblik på at øge byggeaktiviteten og stimulere beskæftigelsen i vinter- og forårsmånederne.

For at fremme gennemførelsen i bestående ejendomme af rimelige forbedringer, også af mindre omfattende karakter, i den kommende vinterperiode foreslås adgangen til at opnå realkreditlån til sådanne arbejder lempet. Kravet til værdiforøgelsen som vilkår for opnåelse af den gunstigere belåning foreslås nedsat fra 15 pct. til 10 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse.

Samtidig foreslås der åbnet adgang til særlig realkredit (inden for en lånegrænse på 75 pct.) med 20 års amortisationstid til forbedringer af parcel- og rækkehuse.

Løbetiderne for særlig realkredit (realkreditlovens § 14, stk. 1) foreslås forlænget med 10 år. Det vil for de enkelte bygningskategorier nedsætte de samlede årlige ydelser på realkreditlån i de ejendomme, hvortil der ydes lån efter de foreslåede midlertidige regler.

I forhold til realkreditlovens bestemmelser vil lovforslagets gennemførelse bevirke, at amortisationstiderne for lån i særlig realkredit forlænges således:

	Real- kreditloven	Forslaget
Lån til udlejningsejendomme m.v.	30 år	40 år
Lån til parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder	20 år	30 år
Lån til erhvervssejendomme m.v.	15 år	25 år

Efter lovforslagets stk. 2 skal låntageren selv godtgøre, at byggearbejdet er lovligt påbegyndt i tiden fra 1. december 1974 til udgangen af april 1975, og arbejdets iværksættelse skal inden periodens udløb anmeldes til det realkreditinstitut, hvor lån ønskes optaget. Ved nybyggeri betragtes arbejdet som påbegyndt, når arbejdet med fundamente-

ringen er iværksat. Ved andre byggearbejder er det afgørende, at arbejdet rent faktisk er iværksat i den nævnte periode, og at dette dokumenteres over for realkreditinstituttet, f.eks. ved en erklæring fra realkreditinstituttets vurderingsmand, såfremt han har besigtiget ejendommen inden periodens udløb.

Efter lovforslagets stk. 3 er det en betingelse for at opnå lån efter den foreslåede ordning, at byggearbejdet påbegyndes inden for det i stk. 1 nævnte

tidsrum og videreføres kontinuerligt på normal måde. Det må endvidere sikres, at disse byggearbejder afsluttes inden for en rimelig tid, og det foreslås derfor, at lån i henhold til den foreslåede ordning skal være udbetalt inden udgangen af april 1976 ved mindre byggearbejder, medens denne tidsfrist for større byggearbejder foreslås fastsat til udgangen af 1977.

Bilag 1.**Folketingsforhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter.**

Om folketingets behandling af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter som senest ændret ved lov nr. 275 af 23. maj 1973 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.

Folketingsåret 1972-73: 2077, 2704, 5865, 5950, A 2673, B 1401, C 1319.

Folketingsåret 1974-75: 74, 800.

Bilag 2.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov.

Gældende formulering.

§ 10. — — —

Stk. 4. Lån til om- og tilbygning af udlejningsejendomme til helårsbeboelse med henblik på at forøge antallet af lejligheder og boligarealet samt moderniseringer af sådanne ejendomme kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringernes gennemførelse, og lånet kan højst udgøre 75 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen har tilført ejendommen.

§ 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 udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner som nævnt i § 10, stk. 3.
- 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 udlejningsejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 4.
- 7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse.

Lovforslaget.

§ 17a. — — —

1) Procentsatsen i § 10, stk. 4, 2. pkt., på 15 pct. ændres til 10 pct.

2) Procentsatsen i § 13, stk. 1, nr. 8, på 15 pct. ændres til 10 pct.

3) Reglen i § 10, stk. 4, som ændret ved nr. 1) og reglen i § 14, stk. 1, nr. 3, gælder også for parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse.

4) De amortisationstider, der nævnes i § 14, stk. 1, nr. 1, 2 og 4, forlænges med 10 år.

Stk. 2. — — —

Stk. 3. — — —

Gældende formulering.

§ 14. I det omfang lån ikke har sikkerhed inden for en lånegrænse på 40 pct., jfr. reglerne i § 10, stk. 2-5, kan amortisationstiden højst andrage:

- 1) 30 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme til helårsbeboelse samt kollegier, plejehjem, daginstitutioner og andre sociale og kulturelle institutioner som nævnt i § 10, stk. 3.
- 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 udlejningsejendomme til helårsbeboelse som angivet i § 10, stk. 4.
- 4) 15 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.

Lovforslaget.