

Lovforslag nr. L 8. Fremsat den 7. oktober 1981 af boligministeren

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Mindretalsrepræsentation i institutternes bestyrelser, samt kommunalt garanterede lån til energibesparende foranstaltninger m. v.)

§ 1

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbe- kendtgørelse nr. 491 af 17. november 1980, som ændret ved lov nr. 56 af 18. februar 1981 og lov nr. 146 af 1. april 1981, foretages følgende ændringer:

1. § 6, stk. 1, affattes således:

»Stk. 1. I institutter, der er foreninger af låntagere, skal obligationsejerne være repræ- senteret i bestyrelsen. I andre institutter skal låntagerne være repræsenteret i bestyrelsen. Boligministeren har adgang til at udpege et medlem af instituttets bestyrelse. De ansatte i instituttet har adgang til at udpege repræsen- tanter som medlemmer af bestyrelsen efter de regler, der gælder for arbejdstageres valg af medlemmer til bestyrelsen i aktieselskaber og anpartsselskaber. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom, herunder sådanne afvigelser fra de i 4. pkt. nævnte regler, som følger af realkreditinstitutternes særlige organisatoriske og personalemæssige forhold.«

2. Efter § 10, stk. 7, indsættes som nyt styk- ke:

»Stk. 8. Mod kommunal garanti kan lån i henhold til stk. 7 ydes ud over de dér fastsatte lånegrænser til finansiering af

- a) foranstaltninger som nævnt i § 17 i lov om begrænsning af energiforbruget i byg- ninger
- b) arbejder, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jfr. lov om sane- ring.

Til de arbejder, der er nævnt under b), kan lånet endvidere udmåles således, at det svarer til samtlige afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte«.

Stk. 8 og 9 bliver herefter stk. 9 og 10.

3. I § 10, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »stk. 7 og 8« til: »stk. 7 og 9«.

4. § 10, stk. 10, ophæves.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendt- gørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget omfatter:

1. Ændrede regler om mindretalsrepræsentation i realkreditinstitutternes bestyrelser.
2. Ny regel om lånegrænser ved kommunalt garanterede lån til finansiering af foranstaltninger til begrænsning af energiforbruget i bygninger.

1. Mindretalsrepræsentation i realkreditinstitutternes bestyrelser

I lovgivningen om aktieselskaber, anpartsselskaber samt banker og sparekasser er der fastsat regler om arbejdstageres adgang til at vælge medlemmer af de pågældende virksomheders bestyrelser. En tilsvarende adgang er hjemlet i realkreditlovens § 6 for så vidt angår medarbejdere i realkreditinstitutter, idet der er henvist til de regler, der gælder vedrørende aktieselskaber og anpartsselskaber. Boligministeren skal fastsætte de nærmere bestemmelser om medarbejderrepræsentationen, hvilket er sket ved bekendtgørelse nr. 15 af 17. januar 1975 om de ansattes valg af medlemmer til bestyrelser i realkreditinstitutter. Boligministeren kan gøre sådanne afvigelser fra de for selskaber gældende regler, som følger af realkreditinstitutternes særlige organisatoriske og personalemæssige forhold.

Ved ændringer vedtaget den 16. juni 1980 af lov om aktieselskaber, lov om anpartsselskaber og lov om banker og sparekasser er der truffet beslutning om en forøgelse af medarbejderrepræsentationen, således at den nu kan udgøre indtil 50 pct. af de af virksomheden i øvrigt valgte bestyrelsesmedlemmer og en revision af ovennævnte bekendtgørelse er derfor aktuell. Realkreditrådet og Dansk Realkreditfunktionærers Landsforening har i fællesskab udarbejdet forslag til ændringer i bekendtgørelsen af 17. januar 1975 om medarbejderrepræsentation ud fra en af boligministeren tiltrådt forudsætning om en bestyrelsesstørrelse på højst 16 medlemmer, hvoraf de 15 vælges dels af institutorganer og dels af medarbejderne og 1 medlem udpeges af boligministeren. Med den foreslåede medarbejderrepræsentationsregel vælger instituttets organer 10 med-

lemmer og medarbejderne 5 medlemmer. Til bestyrelsen for Industriens Realkreditfond, der er mindre end de øvrige institutter, vælger de ansatte dog efter forslaget kun 2 bestyrelsesmedlemmer.

Det er fra realkreditside gjort gældende, at det anses for ønskeligt, at institutternes oprindelige stiftere bevarer absolut flertal i institutbestyrelserne. Dette kan – med den angivne forudsætning om en maksimal bestyrelsesstørrelse – kun realiseres, såfremt den gældende regel i realkreditlovens § 6, stk. 1, om mindretalsrepræsentation i institutbestyrelserne ændres. Reglen går ud på, at i institutter, der er foreninger af låntagere, skal obligationsejerne vælge mindst en fjerdedel af medlemmerne af bestyrelsen (bortset fra de af boligministeren og de af de ansatte valgte medlemmer). Samme regel gælder i andre institutter til fordel for låntagerne. Reglen om mindretalsrepræsentation blev indsat i realkreditloven af 1970, og det hedder herom i bemærkningerne til lovforslaget:

»Realkreditkommissionen har endvidere peget på muligheden af, at der i debitorstyrede foreninger gives obligationsejerne adgang til repræsentation i bestyrelsen og omvendt i kreditorstyrede foreninger, samt at der i de realkreditinstitutter, som er selvejende institutioner, gives adgang til repræsentation for såvel låntagere som obligationsejere.

Dette forslag må ses som et udtryk for, at realkreditinstitutterne ikke længere alene kan betragtes som varetagere af en bestemt gruppes interesser. Institutternes formidling af byggeriets finansiering m. v. må betragtes som en samfundsopgave, og samfundets interesse i, at denne opgave varetages på den bedst mulige måde, bør bl. a. manifestere sig i, at de interesserede gruppers synspunkter kan komme til orde i institutternes bestyrelser.

Efter regeringens opfattelse bør disse synspunkter understreges kraftigere end foreslået af kommissionen, og forslaget går ud på, at man i de debitorstyrede foreninger giver obligationsejerne krav på at besætte en fjerdedel af bestyrelsespladserne og omvendt i de institutter, der er kreditorstyrede eller organiseret som selvejende institutioner.«

Regeringen finder af de angivne grunde fortsat, at mindretal skal være repræsenteret i realkreditinstitutternes bestyrelser, men mener ikke, at der er behov for at opretholde fjerdedelsreglen, når den kan komme i konflikt med en praktisk tilpasning af nye regler om medarbejderrepræsentation. I konsekvens heraf er de dele af realkreditlovens § 6, stk. 1, der fastsætter mindretalsrepræsentationen til et bestemt minimum, foreslået ophævet. Der lægges vægt på, at den øgede medarbejderrepræsentation gennem derpå sigtende regler i ovennævnte bekendtgørelse udnyttes således, at der muliggøres repræsentation også for realkreditinstitutternes eksterne medarbejdere, dvs. vurderingsmænd og vurderingsinspektører m. v., i bestyrelserne. Bekendtgørelsen agtes i øvrigt sat i kraft samtidig med, at den foreslåede lovændring træder i kraft, hvorefter suppleringsvalg af medarbejderrepræsentanter til institutbestyrelserne kan finde sted.

Den beløbsramme for de enkelte institutters bestyrelsesvederlag, der skal godkendes af boligstyrelsen, forudsættes forøget i samme forhold som bestyrelsernes medlemstal bliver forøget efter de nye regler om medarbejderrepræsentation.

II. Lånegrænser ved kommunalt garanterede lån til finansiering af foranstaltninger til begrænsning af energiforbruget i bygninger

I lov nr. 301 af 10. juni 1981 om begrænsning af energiforbruget i bygninger er der i § 17 i givet kommunalbestyrelserne hjemmel til at garantere for lån til finansiering af de foranstaltninger, der er medtaget i en energikonsulents opstilling over arbejder m. v., der skal udføres som betingelse for opnåelse af en energiattest, og som ikke kan placeres inden for realkreditlovens lånegrænser.

Hensigten med den pågældende lovbestemmelse har været at sikre finansieringsmuligheder for de samfundsmæssigt meget betydningsfulde energibesparende foranstaltninger på rimeligere vilkår, end der ellers kunne forventes, når et lån kun kan placeres i den yderste del af en ejendoms pantestikkerhedsområde. For at sidestille realkreditlån med andre finansieringskilder, som ikke er underkastet de sikkerhedsmæssige begrænsninger ved långivningen, der er foreskrevet i realkreditloven, er der i nærværende lovforslag optaget en bestemmelse, som på visse betingelser tillader realkreditinstitutterne at se bort fra de sædvanlige lånegrænser. Det er således en forudsætning, at den ovenfor omhandlede kommunale garanti foreligger, hvilket illustrerer, at lånet ydes med anden sikkerhed end

ejendommens realværdi. Det er endvidere en forudsætning, at det drejer sig om et lån i henhold til lovens § 10, stk. 7, til finansiering af sådanne, ligeledes ovenfor omhandlede foranstaltninger, der fordres for udstedelse af en energiattest. Efter § 2 i lov nr. 301 af 10. juni 1981 fastsætter boligministeren regler om hvilke foranstaltninger, der skal gennemføres, for at energiattest kan udstedes, og dette er sket i § 1 i byggestyrelsens bekendtgørelse nr. 374 af 22. juli 1981 om begrænsning af energiforbruget i bygninger, hvortil der henvises.

III. Forslagets statsfinansielle og administrative konsekvenser

Ved den foreslåede § 10, stk. 8, øges antallet af de finansieringskilder, hvor kommunal garanti i henhold til § 17 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger kan blive aktuel, men bestemmelsen skønnes kun i meget begrænset omfang at ville påvirke kommunernes økonomi og administration.

Herudover skønnes forslaget ikke at kunne få statsfinansielle virkninger eller at ville påvirke omfanget af den offentlige, herunder den kommunale administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der henvises til de almindelige bemærkninger.

Når den forholdsmæssige angivelse i lovens § 6, stk. 1, l. og 2. pkt., af mindretalsrepræsentationens omfang bortfalder, kan sidste punktum udgå.

Til nr. 2 og 4

Der er sket en samredigering af bestemmelsen i gældende lovs § 10, stk. 10, om udvidede lånemuligheder ved visse saneringsarbejder og den nye regel om udvidede lånemuligheder ved visse energibesparende foranstaltninger, idet der er to fælles hovedkendemærker: Dels at der er tale om et lån i henhold til lovens § 10, stk. 7, og dels at der foreligger en kommunal garanti for lånet. I konsekvens af samredigeringen er den gældende § 10, stk. 10, forelået ophævet.

Medens saneringsarbejderne som hidtil kan finansieres med 100 pct. af de afholdte, rimelige udgifter, følger de energibesparende foranstaltninger den sædvanlige regel i § 10, stk. 7, om 90 pct. finansiering.

For så vidt angår de arter af energibesparende foranstaltninger, der falder ind under reglen, hen-

vises til § 1 i byggestyrelsens bkg. nr. 374 af 22. juli 1981 om begrænsning af energiforbruget i bygninger, idet her blot skal bemærkes, at det ud over sædvanlige isoleringsarbejder og lignende også kan dreje sig om arbejder m. v. på en ejendom i forbindelse med overgang til kollektiv varmeforsy-

ning samt andre foranstaltninger, der er i overensstemmelse med en kommunal varmeforsyningsplan, en godkendt delplan eller et godkendt varmeforsyningsprojekt, jfr. lov om varmeforsyning, herunder f.eks. naturgasanlæg. Det er ikke en betingelse for långivningen, at en attest som nævnt i bekendtgørelsens § 1 er udstedt.

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

1. § 6, stk. 1, affattes således:

»Stk. 1. I institutter, der er foreninger af låntageré, skal obligationsejerne være repræsenteret i betyrelsen. I andre institutter skal låntagerne være repræsenteret i bestyrelsen. Boligministeren har adgang til at udpege et medlem af instituttets bestyrelse. De ansatte i instituttet har adgang til at udpege repræsentanter som medlemmer af bestyrelsen efter de regler, der gælder for arbejdstageres valg af medlemmer til bestyrelsen i aktieselskaber og anpartsselskaber. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom, herunder sådanne afvigelser fra de i 4. pkt. nævnte regler, som følger af realkreditinstitutternes særlige organisatoriske og personalemæssige forhold.«

§ 6. I institutter, der er foreninger af låntagere, skal obligationsejerne have adgang til at vælge mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af bestyrelsen. I andre institutter skal låntagerne have adgang til at vælge mindst $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af bestyrelsen. Boligministeren har adgangen til at udpege et medlem af instituttets bestyrelse. De ansatte i instituttet har adgang til at udpege repræsentanter som medlemmer af bestyrelsen efter de regler, der gælder for arbejdstageres valg af medlemmer til bestyrelsen i aktieselskaber og anpartsselskaber. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom, herunder sådanne afvigelser fra de i 4. pkt. nævnte regler, som følger af realkreditinstitutternes særlige organisatoriske og personalemæssige forhold. Ved afgørelsen af, om bestemmelserne i 1. og 2. pkt., er opfyldt, bortset fra medlemmer, der udpeges af boligministeren og de ansatte.

Stk. 2. Bortset fra de medlemmer, der udpeges af de ansatte, kan medlemmer af bestyrelsen ike have andre hverv i instituttet. Bestyrelsesmedlemmernes vederlag fastsættes i vedtægterne eller boligministerens nærmere bestemmelse. Efter det fyldte 70. år kan de

kun fungere, indtil regnskabet for det pågældende regnskabsår er godkendt.

2. Efter § 10, stk. 7, indsættes som nyt stykke:

»Stk. 8. Mod kommunal garanti kan lån i henhold til stk. 7 ydes ud over de dér fastsatte lånegrænser til finansiering af

- a) foranstaltninger som nævnt i § 17 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger
- b) arbejder, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jfr. lov om sanering.

Til de arbejder, der er nævnt under b), kan lånet endvidere udmåles således, at det svarer til samtlige afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte«.

Stk. 8 og 9 bliver herefter stk. 9 og 10.

3. I § 10, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »stk. 7 og 8« til: »stk. 7 og 9«.

4. § 10, stk. 10, ophæves.

§ 10. Når højere lånegrænser ikke gælder efter stk. 2–10, skal lån med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for følgende procent af ejendommens værdi:

- 1) 35 pct. for ejendomme til industri og håndværk.
- 2) 45 pct. for ejendomme til landbrug, skovbrug, gartneri og frugtplantager.
- 3) 40 pct. for øvrige ejendomme.

Stk. 2. Lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Stk. 3. Lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct., når mindst $\frac{1}{3}$ af lejerne har tegnet andele.

Stk. 4. Lån til opgørelse af ejendomme, der anvendes til sociale eller kulturelle formål, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Boligministeren fastsætter nærmere regler til afgrænsning af, hvilke ejendomme der kan ydes lån efter 1. pkt.

Stk. 5. Mod sekundær prioritet kan et her-til godkendt institut yde lån til opførelse af ejendomme til industri og håndværk inden for en lånegrænse på 60 pct. Overstiger belåningsværdien af grund og bygninger ikke en beløbsgrænse på 1,5 mill. kr., kan lån indenfor en lånegrænse på 60 pct. også ydes af institutter med videre udlånsadgang. Beløbsgrænsen på 1,5 mill. kr. svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 1981 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og reguleres én gang årligt på grundlag af udviklingen i dette og med afrunding efter boligministerens bestemmelse. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks, første gang med offentliggørelsen af indekset pr. 1. januar 1982.

Stk. 6. Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme og hoteller kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

Stk. 7. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af de i stk. 2, 5 og 6 nævnte ejendomme kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan højst udgøre 90 pct. af de afholdte

rimelige udgifter med tillæg af værdien af eget arbejde og fradrag af eventuel offentlig støtte. Lånet kan ikke overstige de afholdte rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

Stk. 8. Lån til energibesparende foranstaltninger kan uanset bestemmelsen i § 9, stk. 2, ydes til kommunale ejendomme af den i stk. 5 og 6 nævnte art inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

Stk. 9. Lån efter stk. 7 og 8 kan ikke ydes, hvis låneprovenuet vil udgøre mindre end 12.000 kr. Dette gælder ikke, når lån efter stk. 7 ydes til ejere af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der tjener til helårsbeboelse for ejeren, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller modtager invaliditetsydelse. Beløbsgrænsen i 1. pkt. reguleres efter reglerne i stk. 5.

Stk. 10. Lån efter stk. 7 til ombygning, forbedring og opretning, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jfr. lov om sanering, og som kommunalbestyrelsen yder garanti for, jfr. saneringslovens § 47 a, kan ydes inden for det garanterede beløb.

Bilag 2

Folketingsforhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter

Om folketingets behandling af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter med senere ændringer, jfr. lovbekendtgørelse nr. 491 af 17. november 1980, som ændret ved lov nr. 56 af 18. februar 1981 og lov nr. 146 af 1. april 1981, henvises til følgende spaltenumre i folketingstidende:

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, 4656, 6232, 6508, A 2897, B 1855, C 525.

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

Folketingsåret 1974-75: 1. samling: 74, 800, 1415, 1913, 2368, 2672, A 183, 1489, 1959, 2085.

2. samling: 53, 61, 64, 385, 791, 2732, 4241, 5472, 5570, 7030, 7299, 7575, 7594, 7803,

7928, A 121, 333, 429, 3937, 6331, B 457, 1255, 1659, C 405, 771, 895.

Folketingsåret 1975-76: 3641, 5006, 7041, 7389, 11663, 11677, 12046, 12067, A 2457, 4459, B 719, 2343, C 325, 833.

Folketingsåret 1976-77: 1. samling: 335, 1076, 1110, 2444, 2553, 3348, A 487, 1369, 2429.

2. samling: 50, 710, 1036, 2909, 3174, 5891, 5914, 6381, 6667, A 15, 3427, 5265, B 245, 1177, 1339, C 153, 719.

Folketingsåret 1977-78: 5111, 6704, A 3653.

Folketingsåret 1979-80: 1414, 3603, 5032, 5326, A 761, B 417, C 167.

Folketingsåret 1980-81: 65, 342, 939, 1378, 4514, 5094, 5410, 5750, 7994, 8443, 8830, A 27, 2855, 4407, B 15, 91, 317, 501, C 5, 323, 455.