

Lovforslag nr. L 47. Fremsat den 20. januar 1982 af boligministeren

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Mindretalsrepræsentation i institutternes bestyrelser, kommunalt garanterede lån, samt udvidet ejerskiftebelåning)

#### § 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:**

»I institutter, der er foreninger af låntage- re, skal obligationsejerne være repræsenteret i betyrelsen. I andre institutter skal låntager- ne være repræsenteret i bestyrelsen. Boligmi- nisteren har adgang til at udpege et medlem af instituttets bestyrelse. De ansatte i institut- tet har adgang til at udpege repræsentanter som medlemmer af bestyrelsen efter de reg- ler, der gælder for arbejdstageres valg af medlemmer til bestyrelsen i aktieselskaber og anpartsselskaber. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser herom, herunder så- danne afvigelser fra de i 4. pkt. nævnte reg- ler, som følger af realkreditinstitutternes sær- lige organisatoriske og personalemæssige for- hold.«

**2. § 10, stk. 2, affattes således:**

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

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

Boligmin. BO-5, 81-11-0-05  
Dep. 1. 11-18-82

Lovforslag. Folketingsåret 1981-82. (2. samling)

»Stk. 8. Mod kommunal garanti kan lån i henhold til stk. 7 ydes ud over de dør fastsat- te lånegrænser til finansiering af

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

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

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

**4. I § 10, stk. 9, der bliver § 10, stk. 10, æn- dres: »stk. 7 og 8« til: stk. »7 og 9«.**

**5. § 10, stk. 10, ophæves.**

**6. § 13, stk. 1, nr. 7, ophæves.**

**7. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 6, som nye numre:**

»7) 20 år for lån i forbindelse med over- dragelse til lejere på andelsbasis af udlej- ningsejendomme til helårsbeboelse, jfr. § 10, stk. 3.

8) 20 år for lån i forbindelse med ejerskif- te af ejendomme til helårsbeboelse, såfremt

lånet ydes inden for 40 pct. af ejendommens værdi.

9) 15 år for lån i forbindelse med ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse, såfremt lånet ydes inden for 40-80 pct. af ejendommens værdi.«

*Nr. 8 bliver herefter nr. 10.*

## § 2

*Stk. 1.* Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Stk. 2.* Lån, der er udbetalt i tiden mellem den 1. januar 1982 og lovens ikrafttræden, kan omberegnes og berigtiges i overensstemmelse med de i denne lovs § 1, nr. 2, 3 og 7 fastsatte regler.

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

Der blev henholdsvis den 7. og 8. oktober 1981 i folketinget fremsat to forslag til ændring af lov om realkreditinstitutter. Forslagene, der fik nr. 8 og 45, tog sigte på

1. Ændrede regler om mindretalsrepræsentation i realkreditinstitutternes bestyrelser (L 8).
2. Ændrede regler om kommunalt garanterede lån til finansiering af foranstaltninger til begrænsning af energiforbruget i bygninger (L 8).
3. Ændrede regler for optagelse af ejerskiftelån (L 45).

Lovforslagene var til 1. behandling 15. oktober 1981 og blev henvist til folketingets boligudvalg. Folketingets boligudvalg afgav betænkning over L 45 den 10. november 1981, hvor flere mindretal redegjorde for holdningen til forslaget. Under L 45's behandling i boligudvalget blev drøftet forskellige ændringsforslag til bestemmelserne omkring løbetiden for ejerskiftelån.

Der blev udskrevet nyvalg til folketinget den 12. november 1981, forinden der forelå en endelig afklaring af spørgsmålene i relation til L 45. Regeringen har efterfølgende drøftet spørgsmålet og stiller nu forslag om, at ejerskiftelån til beboelsesejendomme kan ydes inden for 80 pct. af ejendommens værdi, dog således at lånets løbetid inden for en lånegrænse på 40 pct. er 20 år og inden for 40-80 pct. af værdien er 15 år. For lån i forbindelse med lejerens overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis foreslås den nuværende mulighed for at yde 20-årige lån op til 80 pct. af værdien dog opretholdt. I modsætning til L 45 foreslås der ingen ændring af løbetiden for ejerskiftelån til industri- og håndværksejendomme m.v.

I forbindelse med behandlingen af L 8 er der fra realkreditens side udtrykt ønske om også at kunne finansiere arbejder, der udføres i forbindelse med tilslutning til kollektive varmforsyningsanlæg. Der fremsættes derfor forslag, der åbner mulighed for en sådan finansiering.

Nærværende lovforslag er, bortset fra de ovennævnte punkter, i overensstemmelse med lovforsla-

gene af 7. og 8. oktober 1981, hvori der dog er foretaget enkelte redaktionelle rettelser, bl.a. nødvendiggjort af sammenskrivningen af de to lovforslag.

Der henvises for de ovennævnte ændringer nærmere til bemærkningerne nedenfor til de enkelte bestemmelser.

### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Til nr. 1.

Bestemmelsen svarer til L 8 nr. 1.

Til nr. 2.

Bestemmelsen svarer til L 45 nr. 2.

Til nr. 3.

Bestemmelsen svarer til L 8 nr. 2, idet der dog er tilføjet et nyt litra b, hvori det foreslås, at der også åbnes mulighed for at finansiere arbejder, der udføres i forbindelse med tilslutning til kollektive varmforsyningsanlæg. Der er ikke på indeværende tidspunkt særlig hjemmel til at yde kommunal garanti for sådanne arbejder.

Litra b i L 8 nr. 2 bliver herefter litra c.

Til nr. 4.

Bestemmelsen er en ny konsekvensrettelse.

Til nr. 5.

Bestemmelsen svarer til L 8, nr. 4.

Til nr. 6 og 7.

Bestemmelserne er nye, jfr. de almindelige bemærkninger, og erstatter L 45 nr. 10.

Det foreslås, at løbetiden bliver 15 år, når lånet ydes i området 40-80 pct. ved lån til ejendomme til helårsbeboelse i forbindelse med ejerskifte i lighed med den mest anvendte løbetid på sælgerpantebreve, som den udvidede finansiering i vidt omfang vil erstatte. Den kortere løbetid for den

yderste halvdel af lånet vil på lidt længere sigt medføre en forøgelse af opsparingen og dermed bidrage til en bedre balance på kapitalmarkedet. Det forudsættes endvidere, at realkreditinstituttet på trods af de to forskellige løbetider på ejerskftelånet kun udformer ét pantebrev.

*Til § 2*

Bestemmelsen svarer til overgangsbestemmelsen i L 45, idet tidspunktet, efter hvilket udbetalte lån kan omberegnes efter de nye regler, dog er ændret til 1. januar 1982.

## Bilag 1

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

**1. § 6, stk. 1, affattes således:**

»I institutter, der er foreninger af låntagere, skal obligationsejerne være repræsenteret 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 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, bortses fra medlemmer, der udpeges af boligministeren og de ansatte.

**Stk. 2.** Bortset fra de medlemmer, der udpeges af de ansatte, kan medlemmer af bestyrelsen ikke have andre hverv i instituttet. Bestyrelsesmedlemmernes 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.

**2. § 10, stk. 2, affattes således:**

»**Stk. 2.** Lån til opførelse samt ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.«

**§ 10.** Når højere lånegrænser ikke gælder efter stk. 2–10, skal lån med tillæg af foranstående behøftelser 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 opførelse 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 hertil 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

## Bilag til f.t.l. vedr. realkreditinstitutter

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 forretningsjendomme 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 låneprovenu 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.

3. 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

- foranstaltninger som nævnt i § 17 i lov om begrænsning af en energiforbruget i bygninger,
- arbejder, der udføres i forbindelse med tilslutning til kollektive varmforsyningsanlæg,
- arbejder, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jfr. lov om sanering.

Til arbejder, der er nævnt under b), kan lånet endvidere udmåles således, at det svarer

til samtlige afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuelt offentlig støtte.

*Stk. 7 og 8 bliver herefter stk. 8 og 9.*

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

5. § 10, stk. 10, ophæves.

6. § 13, stk. 1, nr. 7, ophæves.

7. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 6 som nye numre:

»7) 20 år for lån i forbindelse med overdragelse til lejere på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse, jfr. § 10, stk. 3.

8) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse, såfremt lånet ydes inden for 40 pct. af ejendommens værdi.

9) 15 år for lån i forbindelse med ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse, såfremt lånet ydes inden for 40-80 pct. af ejendommens værdi.«

Nr. 8 bliver herefter nr. 10.

§ 13. Amortisationstiden for lån kan højst andrage:

- 35 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme og andelsboliger til helårsbeboelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i § 10, stk. 4.
- 30 år for lån til skoler i udviklingskommuner m.v., jfr. § 9, stk. 2, sidste punktum.
- 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.
- 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.
- 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsjendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.
- 20 år for lån til vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse, kontor- og forretningsjendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.

- 7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse samt lån i forbindelse med overdragelse til lejere på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.
- 8) 10 år for lån til andre formål, herunder ejendomme til midlertidig beboelse (fritidshuse).

## 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 spalte-numre 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.

Folketingsåret 1981-82: 64, 370, 750.