

Beslutningsforslag nr. B 80. Fremsat den 2. maj 1989 af Lykketoft (S), Baadsgaard (S), Pia Gjellerup (S) og Torben Lund (S)

Forslag til folketingsbeslutning

om omfinansiering af realkreditlån m.v.

Folketinget opfordrer regeringen til snarest muligt at fremsætte forslag til lovgivning og aftaler, der kan imødegå de alvorlige problemer for familier i dyrt finansierede ejerboliger, der er erhvervet i de senere år.

Forslagene bør omfatte følgende punkter:

1) Adgang til omlægning af højtforrentede realkreditlån til indeklån på mere gunstige betingelser end nu.

2) Adgang for realkreditinstitutterne til i forbindelse med tvangsauktion at lade den hidtidige ejer forblive i boligen som lejer for et åremål.

Forslagene må sammenkobles med en udvidet gældssaneringsordning, jf. beslutningsforslag nr. B 79.

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

Mange har i de senere år købt ejerbolig til opskruede priser og under høj rente.

Rentefald i samfundet som helhed slår på grund af realkreditlånens konstruktion kun undtagelsesvis igennem for tidligere stiftet gæld. Mange problemer havde været undgået, hvis højrenteperiodens kontantlån havde været variabelt forrentede. Det er værd at overveje i fremtiden at tilbyde realkreditlån, der har variabel rente og løbetid, således at løbende tilpasning til ændringer i markedsrenten kunne ske, uden at den løbende ydelse ændres voldsomt og uforudsigeligt.

De manglende muligheder for rentetilpasning på de gamle realkreditlån betyder, at de, der har købt hus inden for de sidste ca. 10 år, kommer til at betale en uforholdsmæssig stor del af omkostningerne ved den nødvendige tilpasning fra høj rente og høj inflation til lav rente og lav inflation.

Skattereformens begrænsning af rentefradragets værdi trækker i samme retning, og kartoffelkuren bremser herudover for mulighederne for supplerende låntagning.

Skattereformen som sådan har dog kun for et mindretal – med noget højere indkomster end gennemsnittet – betydet egentlige budgetbelastninger. For langt de fleste familier i ejerbolig betød summen af forskydninger som følge af skattereformen (mindre fradragsværdi – men samtidig lidt lavere marginalskatter – højere personfradrag og børnefamilieydelse) uændret stilling eller en svag forbedring.

Men skattereform og kartoffelkur har sammen med afdæmpningen i løn- og prisinflationen ført til en dramatisk ændring i forventningerne og dermed bidraget til det sidste par års fald i ejendomspriserne.

De meget små lønstigninger og mangelen på mulighed for supplerende låntagning på grund af kartoffelkur og ejendomsprisfald har bevirket, at mange, der købte hus første gang inden for de sidste ti år, må give op. Det stærkt stigende antal tvangsauktioner taler sit alt for tydelige sprog.

Derfor må der hurtigt sættes ind med lovgivning, der kan afværge en stor del af de truende tvangsauktioner og, hvor dette ikke er muligt, give familierne mulighed for at blive i boligen som lejere.

Men problemet er bredere end dette. Der er specielt i ejerboliger tale om en meget stor generationsmæssig skævhed i den reelle tyngde af boligudgiften, og det kunne tale for mere generelt at aflaste de husejere, der har den tungeste rentebyrde, for denne byrde.

Det er imidlertid både meget kompliceret og meget kostbart at tillade en meget generel omfinansiering. Der ville for så vidt heller ikke være grund til at udstrække ordningen til de nyetablerede husejere, der i det sidste års tid har købt til et pris- og renteniveau, der er tilpasset lavinflationens forventninger.

Det er heller ikke rimeligt at give aflastning til folk, der nok har store prioritetsbyrder, men som får »betalt« en del af byrden, fordi de tidligere har solgt fast ejendom til høj pris under den daværende højrente og højinflation. Men omvendt vil afgrænsningen af denne gruppe kun kunne ske med meget stor vilkårlighed.

Man må derfor forestille sig, at en væsentlig del af udjævningen af de generationsmæssige skævheder må foregå helt andre steder. F.eks. kan der være tale om initiativer, der helt generelt kan hjælpe på småbørnsfamiliers situation, jf. Socialdemokratiets beslutningsforslag nr. B 33 om reform af taksterne for den offentlige børnepassning.

En omfinansieringsordning kan dog laves med sigte på de få, der har fået de absolut dårligste finansieringsvilkår op gennem 1980'erne og derfor kan blive truet af tvangsauktion.

Bemærkninger til de enkelte punkter

ad 1) Omfinansieringsordning

En mulig model kan f.eks. være adgang til at få nuværende realkreditlån erstattet med indeksslån på følgende vilkår:

- De nuværende realkreditlån indfries – maksimalt til obligationsrestgælden.
- Dog skal kontantlån aldrig indfries med mere end den nuværende kontantlånsrestgæld, opreguleret med stigningen i nettoprisindekset fra tidspunktet for lånets optagelse.
- For obligationslån skal indfrielsesbeløbet tilsvarende maksimalt være den indeksopregulerede faktiske salgskurs for obligationsrestgælden.

Realkreditinstitutterne må have pligt til at informere om omfinansieringsmuligheder og på et tidligt tidspunkt i et forløb, hvor en husejer har betalingsvanskeligheder, tage initiativ til en aftale, der også omfatter øvrige kreditorer.

En sådan aftale kan indeholde, at efterfølgende panthavere frivilligt rykker for indeklån, der erstatter hidtidig realkredit, eller den kan have karakter af en akkord (gældssanering). De efterfølgende panthavere må tage i betragtning, at de uden omfinansiering vil risikere at tabe deres tilgodehavende ved en tvangsauktion. I disse tilfælde vil en omprioritering til indeklån, som husejeren kan overkomme, derfor i realiteten give de efterfølgende panthavere en større langsigtet sikkerhed, selv om de teknisk set viger for indekseringen.

Som del af en akkordaftale kan overvejes at åbne for mulighed for at omfinansiere al pantegæld i ejendommen med indeksserielån med op til 50 års løbetid.

Der må tilstræbes løsninger, der sikrer efterstående private panthavere en rimelig andel af deres tilgodehavende, ikke mindst for at modvirke risikoen for en dominoeffekt på boligmarkedet, hvis alt for mange andre husejeres økonomi kuldkastes som følge af, at deres sælgerpantebreve fra tidligere hushandler forsvinder helt eller delvis i forbindelse med tvangsauktioner.

Det forekommer ikke sandsynligt, at omkostningerne ved omfinansieringen får et sådant omfang, at der samlet set bliver tale om større tab end ved en fortsættelse af det nuværende tempo i tvangsauktioner, og tabene skal i begge situationer dækkes over reserverne i realkreditinstitutterne.

2) Mulighed for, at den hidtidige ejer bliver som lejer

Såfremt en akkordaftale ikke lykkes og ejendommen går på tvangsauktion, må der på nærmere betingelser gives den hidtidige ejer mulighed for at blive boende som lejer hos realkreditinstituttet for et vist åremål til den leje, der følger af ny finansiering med 50-årige indeklån.

Eventuelt kan der også gives den hidtidige ejer mulighed for senere at købe boligen tilbage.

Denne særlige ordning må ikke medføre konsekvenser for lejelovgivningens opsigelsesregler i øvrigt.