

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Nærværende lovforslag er en uændret genfremsettelse af et i dette folketingsårs 1. samling fremsat forslag, se Folketingstidende 1981-82 (1. samling), forhandlingerne sp. 369 og 750 samt tillæg A, sp. 757 og tillæg B sp. 155.

Sigtet med lovforslaget er at forbedre mulighederne for en langfristet finansiering af overtagelse af beboelsesejendomme (ejerskifte) for derved at nedsætte flytteomkostningerne og øge mobiliteten på bolig- og arbejdsmarkedet.

Ifølge lovforslaget forhøjes den maksimale lånegrænse for realkreditinstitutternes ydelse af ejerskiftelån fra 40 pct. til 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Herved skabes der parallelitet mellem realkreditbelåningen af nyopførte og handlede beboelsesejendomme.

Siden realkreditreformen i 1970 har reglerne om lån til ejerskifte været ændret flere gange. Efter 1970-reglerne kunne lån i forbindelse med ejerskifte ydes som 10-årige lån inden for en maksimal lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi i »normalprioriteret stand«. Ejerskiftelån kunne skydes ind mellem lån i almindelig og lån i særlig realkredit, således at det oprindelige lån af særlig realkredit rykkede tilbage for ejerskiftelånet.

I 1973 blev vilkårene forbedret noget for parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder, idet lånenes løbetid for disse ejendoms kategorier blev forlænget til 20 år. Som følge af den dengang gældende kvoteordning besluttede Realkreditrådet i 1977 midlertidigt at nedsætte den maksimale lånegrænse fra 40 til 30 pct. Med virkning fra 2. december 1980 kan ejerskiftelån atter tilbydes i overensstemmelse med lovgivningens lånegrænse på 40 pct. – og således at långivningen følger det nye kontantprincip ved værdiansættelse og låneudmåling, der var et resultat af den nye realkreditlov, som folketinget vedtog den 31. oktober 1980.

Vilkårene for lån til ejerskifte har således lige siden realkreditreformen i 1970 været strammere end vilkårene for lån til nyopførelser. Den såkaldte »lille realkreditreform« i 1980 har imidlertid –

utilsigtet – klemt ejerskiftebelåningen yderligere. Efter de nye regler ydes nybelåningen som et enhedslån op til 80 pct. af den kontante ejendoms værdi. Boligministeren har imidlertid efterfølgende i cirkulære af 11. august 1981 om realkreditinstitutter bestemt, at enhedslånene ikke må rykke for nye lån. Denne fortolkning indebærer, at der ikke er plads til ejerskiftelån i en meget lang årrække. Først når ejendommens kontantværdi er steget så meget, at den oprindelige 80 pct. belåning ligger inden for 40 pct. af den nye kontantværdi, er der plads til et ejerskiftelån.

De stramme vilkår for ejerskiftebelåning, herunder de midlertidige restriktioner, har været begrundet i et pengepolitisk ønske om at undgå en utilsigtet udvidelse af forbrugsmulighederne. Udviklingen har imidlertid vist, at den manglende realkreditbelåning blot er blevet erstattet af en forøget udstedelse af pantebreve med lang løbetid, långivning fra pensionskasser m. v. I 1980 ydede realkreditinstitutter således ejerskiftelån for et kontantprovenu på knap 2 mia kr. Til sammenligning udgjorde kontantprovenuet fra pensionskasselån m. v. samt sælgerpantebreve skønsmæssigt mere end 10 mia kr., hvoraf en meget betragtelig del hidrørte fra ejerskiftebelåning. I det omfang ejerskiftelån overhovedet kan siges at udvide forbrugsmulighederne i samfundet, synes begrænsningen af den organiserede realkredits ejerskiftebelåning således ikke at have indskrænket disse muligheder. Der findes dog i det hele taget ikke statistisk materiale, der godtgør, at lånegrænsen for realkredit selvstændigt påvirker de faktiske forbrugsmuligheder.

Der ses derfor ikke at være pengepolitiske begrundelser imod at lade den organiserede realkredit overtage en større del af ejerskiftefinansieringen. Tværtimod vil en højere realkreditbelåning ved ejerskifte nedsætte flytteomkostningerne og dermed øge mobiliteten på bolig- og arbejdsmarkedet. Ikke mindst de meget anvendte sælgerpantebreve med krav om ekstraordinære ejerskifteafdrag har virket hæmmende på omsætningen af især