

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget er et af elementerne i regeringens initiativ til fremme af opsparingen og nedbringelse af gældsætningen om omtalt i statsministerens åbningsredegåelse til folketinget den 7. oktober 1986.

Lovforslaget skal ses i sammenhæng med de samtidigt fremsatte forslag fra boligministeren om forslag til Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter (særlige vilkår for lån til ejerboliger m.v.), og fra skatteministeren om forslag til Lov om renter af forbrugslån.

Som et opsparingsfremmende middel foreslås det at gennemføre visse begrænsninger for erhvervsmæssig ydelse af lån mod pant i private ejerboliger og fritidshuse. Hensigten med reglerne er at fremme opsparingen i private ejendomme, dels ved at indføre ændringer i lånets afdragsforløb, dels ved at sætte begrænsninger både med hensyn til formål og løbetid for de længere løbende lån.

Lovforslaget vedrører som nævnt alene lån mod pant i private ejerboliger og fritidshuse og dermed ikke erhvervsejendomme. Afgrænsningen mellem de ejendomme der er omfattet af forslaget, og de, der falder udenfor, er ejendommens hovedformål. Hvis en ejendom tænkes anvendt til flere formål, skal lånegrænser og løbetider fastsættes særskilt for ejendommens enkelte dele.

Under alle omstændigheder anses en ejendom for privat ejerbolig efter lovforslaget, hvis ejendommens butiks- og forretningslokaler, der benyttes til erhverv, ikke udgør mere end 5 pct. af bruttoarealet.

Lån til boligformål under visse betingelser, der ydes som realkreditlignende lån samt byggelån, vil fortsat kunne ydes afgiftsfrit.

Da pengeinstitutter, forsikringsselskaber m.v. traditionelt yder lån mod pant i fast ejendom, foreslås det, for at sikre en ligelig konkurrence mellem realkreditinstitutter og andre finansielle institutter under tilsyn, at give disse samme mulighed for afgiftsfrit at yde lån mod pant i fast ejendom.

Forudsætningen er, at disse ydes som realkreditlignende lån. Det er i lovforslaget defineret, hvad der forstås herved.

Lovforslaget har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for stat og kommune.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Bestemmelsen fastlægger vilkårene for al erhvervsmæssig ydelse af lån til private, der sker mod sikkerhed i fast ejendom.

Udenfor bestemmelsen falder oprettelse af private pantebreve samt køb og salg af pantebreve mellem private.

Udtrykket erhvervsmæssigt skal forstås i vid forstand, således at det omfatter enhver juridisk eller fysisk person, der som hoved- eller bierhverv udlåner penge.

Det drejer sig i første række om de finansielle institutter omfattet af § 2. Dernæst om finansieringsforetagender, vekselerere, ejendomsmæglere m.v. Det kan efter omstændighederne også omfatte erhvervsvirksomheder, der kun som bibeskæftigelse har udlånsvirksomhed overfor private.

For at sikre en ligelig konkurrence på markedet omfatter forslaget al erhvervsmæssig udlån mod pant i fast ejendom, uanset om pantsætningen sker direkte eller indirekte. I den finansielle sektor er det almindeligt, at der som sikkerhed for långivning sker en håndpantsetning af et ejerpantebrev.

Til stk. 1, nr. 1

Som eneste begrænsning for lån med løbetid under 10 år foreslås, at lånet skal afdrages med regelmæssige årlige afdrag over lånets løbetid. Det forudsættes, at lånet afdrages fuldt ud inden for løbetiden. Kravet om regelmæssige afdrag har til hensigt at hindre lånevilkår, hvorefter låntager de første år enten slet ikke eller kun i beskedent omfang skal betale af på lånet.

Til stk. 1, nr. 2