

Bilag 3

Realkreditrådet

Den 28. marts 1985

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1218 København K

Vedrørende lovforslag nr. L 210 om ændring af realkreditloven

I forbindelse med regeringens fremsættelse den 27. ds. af lovforslag med det sigte at standse den igangværende konflikt på arbejdsmarkedet og gennemføre en finanspolitisk stramning har boligministeren fremsat forslag til ændring af realkreditloven (L 210). Lovforslaget indebærer på ejerboligområdet forringede muligheder for optagelse af realkreditlån til finansiering af ejerskifte samt om- og tilbygninger m.v.

Ifølge bemærkninger til lovforslaget skal de forringede finansieringsmuligheder ses »som et led i regeringens opsparingsfremmende og forbrugsbegrænsende foranstaltninger«. Dette er dog ikke nærmere begrundet. En sådan begrundelse forekommer da også vanskelig at give.

Således kan henvises til bemærkningerne i det lovforslag, der dannede grundlag for folketingets vedtagelse i begyndelsen af 1982 af bl.a. en forhøjet ejerskiftelånegrænse:

»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 pantebrev med lang løbetid, långivning fra pensionskasser m.v.«

Videre fremhæves:

»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 sælgerpantebrev med krav om ekstraordinære ejerskifteafdrag har virket hæmmende på omsætningen af især ejerboliger og har dermed også dæmpet nybyggeriet.

Ved at tillade højere realkreditbelåning af ejerskifter indskrænkes omfanget af sælgerpantebrev og andre alternative efterfinansieringskilder, hvorved lånevilkårene bliver mere overskuelige og forbrugervenlige.«

I bemærkningerne til lovforslaget (L 210) er vedrørende realkreditinstitutternes ydelse af ejerskiftelån henvist til en markant stigning i disse lån i løbet af de seneste år. Denne præsentation må i lyset af ovenstående vurderes i sammenhæng med udviklingen i anvendelsen af sælgerpantebrev. En mere fyldestgørende dokumentation er angivet i vedlagte bilag.

Specielt vedrørende begrænsningen i låneadgangen til om- og tilbygninger må frygtes en negativ beskæftigelseseffekt. Som begrundelse for folketingets vedtagelse af forbedret realkreditbelåning på dette område, der er sket over flere gange, er netop henvist til den positive beskæftigelseseffekt forbundet med