

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### Ad forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter (§ 1)

Lovforslaget indeholder bestemmelser om ændring af reglerne om belåning af fritidshuse og lån til om- og tilbygning m.v. af ejerboliger, bestemmelse om adgang for realkreditinstitutterne til at udbetale lån med udgangspunkt i en kurs fastsat på tilbudstidspunktet eller senere samt bestemmelse om realkreditinstitutternes satser for gebyrer, indskud og løbende bidrag til administration og reservefondsopbygning for lån, hvortil der ydes statsstøtte.

1. Med henblik på at normalisere ejerskiftemarkedet for fritidshuse foreslås en lempelse af ejerskiftefinansieringen ved en forlængelse af løbetiden for realkreditlån fra 10 til 15 år. Lånegrænsen (60 pct. af værdien) og låneformen (mix-lån: 60 pct. annuitet, 40 pct. serie) opretholdes uændret.

For at sikre den samfundsøkonomiske balance i forhold til kartoffelkuren fra oktober 1986 og for at opnå en harmonisering af lånereglerne for fritidshuse i ejerskifte-, nybyggeri- og ombygningssituationen foreslås samtidig en stramning af belåningsreglerne for fritidshuses om- og tilbygning. Udgiftsbelåningsgrænsen for realkreditlånet foreslås nedsat fra de nuværende 80 pct. af de afholdte rimelige udgifter med tillæg af værdien af eget arbejde til 60 pct. af udgifterne *uden tillæg* af værdien af eget arbejde.

De nugældende finansieringsregler, der gennemførtes ved kartoffelkuren i oktober 1986, har specielt for ejerskifte af fritidshuse betydet en væsentlig forøgelse af førsteårsydelse ved uændret salgssum. Dette har bevirket såvel et væsentligt fald i omsætningen som et fald i den gennemsnitlige kontante salgspris. Mens antallet af salg i almindelig fri handel af fritidshuse (nye og brugte) i 3. kvartal 1986 var 8 pct. større end i 3. kvartal 1985, var antallet af salg i 4. kvartal 1986 og 1. kvartal 1987 henholdsvis 34 og 27 pct. mindre end året før. Den gennemsnitlige kontante salgspris for omsatte fritidshuse lå i 1. kvartal 1987 9 pct. lavere

end den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 1986. Det faldende prisniveau vil især være mærkbart for fritidshusejere med en meget lav gældspost i huset, f.eks. pensionister, der har placeret deres opsparing i et fritidshus.

Før kartoffelkuren finansieredes køb af fritidshus typisk ved optagelse af 15-20 årige annuitetslån i pensionskasser eller pengeinstitutter, idet realkreditlovens maksimale løbetid for ejerskiftelån var 10 år. Kartoffelkuren betød reelt en løbetidsforkortelse for ejerskiftebelåning, idet pensionskasser og pengeinstitutter i medfør af lov om realkreditlignende lån og andelsboliglån m.v. blev afskåret fra at yde lån til boligformål med længere løbetid end for tilsvarende realkreditlån.

Efter kartoffelkuren er situationen den, at finansieringen typisk foregår ved maksimal belåning i et realkreditinstitut samt ved udstedelse af et 9½-årigt sælgerpantebrev, hvoraf der skal svares forbrugsrenteafgift. Såfremt sælgerpantebrevet skal kunne sælges til eller belånes af et pengeinstitut eller andre finansielt næringsdrivende, må dets løbetid nemlig højst være 10 år.

Forudsættes en kontant handelspris på 400.000 kr. ved ejerskifte af et fritidshus, en effektiv obligationsrente på 12 pct. og en effektiv pantebrevsrente på 16 pct., udgør førsteårsydelsen efter skat med de nuværende finansieringsregler ca. 61.000 kr.

Den foreslåede forlængelse af løbetiden for lån til ejerskifte af fritidshuse til 15 år muliggør en restfinansiering med et 13-årigt annuitetssælgerpantebrev. Dermed nedsættes første års nettoydelse til ca. 49.000 kr., dvs. en reduktion på 20 pct. Dette svarer bedre til førsteårsydelsen på et sammenligneligt nybygget fritidshus. På et nybygget fritidshus til samme købesum – og dermed næppe med samme gode beliggenhed – er første års nettoydelse ca. 42.000 kr. med de anførte forudsætninger.

Udgiftsbelåningsgrænsen ved om- og tilbygning af fritidshuse foreslås nedsat fra 80 til 60 pct., idet det – i lighed med det gældende krav ved belåning af nye fritidshuse samt ejerskifte – er fundet rimeligt at kræve en egenfinansiering på 40 pct. Endvi-