

pensionister, der alternativt ville have efterspurgt en nyopført almennyttig bolig, og på den anden side mod personer, der alternativt ville have efterspurgt en ejerlejlighed.

Det må antages, at en del af den aktuelle efterspørgsel på udlejningsboliger hidrører fra husstande, der i givet fald også vil rette deres efterspørgsel efter nyopførte private udlejningsboliger. På denne baggrund kan det med en vis usikkerhed anslås, at der vil blive påbegyndt op imod 2.000 nye private udlejningsboliger årligt.

Opførelsen af de nye udlejningsboliger vil ikke direkte medføre merudgifter for det offentlige. Indirekte vil der dog blive tale om et provenutab, idet det forudsættes, at indeksobligationerne er fritaget for realrenteafgift.

Endvidere kan der blive tale om merudgifter til individuel boligstøtte. Størrelsen heraf vil dog være vanskelig at skønne over. Dels fordi en del af boligerne som nævnt antagelig vil blive udlejet til personer med relativ høj indkomst, der alternativt ville have købt ejerlejlighed. Disse ville næppe i væsentligt omfang kunne opnå boligstøtte. Dels fordi personer, der kan opnå støtte, i mange tilfælde vil flytte ud af boliger, hvor de også opnår støtte.

Hvis det imidlertid antages, at nettoforøgelsen i boligstøtte som følge af den flyttekæde, der udløses, årligt udgør 5-10.000 kr. pr. bolig, og hvis det antages, at beboerne i halvdelen af de nyopførte udlejningsboliger årligt er berettigede til individuel boligstøtte, så vil udgifterne hertil vokse med 5-10 mill. kr. årligt, forudsat det ovenfor nævnte byggeomfang på 2.000 boliger årligt.

Administrative konsekvenser

Forslaget ventes ikke at medføre administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

I den »Redegørelse fra det af boligministeren nedsatte udvalg vedrørende realkreditinstitutternes belåning af kontor- og forretningsejendomme mv.«, som blev afgivet d. 29/2-1988, blev bl.a. peget på, at alle ejerskifter i ejendomme, hvor der skønnes at være tale om en utilsigtet anvendelse af reglerne for ejerskiftelån, fordi der er tale om overdragelse til personer eller selskaber, som har et væsentligt økonomisk og interessemæssigt fællesskab med overdrageren, bør undtages fra adgang til ejerskiftebelåning. I disse situationer bør der således kun kunne tilbydes

tillægslån, der har en lavere lånegrænse og kortere løbetid.

På grund af tidsfristen for udvalgets arbejde afstod man fra en præcis fastlæggelse af, hvilke ejerskifter, der efter udvalgets opfattelse ikke bør kunne ejerskiftebelånes.

Et forbud mod ejerskiftebelåning af disse handler kræver en lovændring. Udvalget fandt, at klare og administrerbare regler for, hvilke ejerskifter, der ikke skal kunne ejerskiftebelånes, mest hensigtsmæssigt bør udformes i en bekendtgørelse. Udvalget har derfor foreslået, at der i lov om realkreditinstitutter ind sættes en bestemmelse om, at overdragelse af en ejendom til personer eller selskaber, der har et væsentligt økonomisk og interessemæssigt fællesskab med overdrageren, efter boligministerens bestemmelse ikke betragtes som ejerskifte efter realkreditlovens § 10, stk. 2, 5 og 6.

Der var i udvalget enighed om, at i hvert fald følgende tre ejerskiftesituationer ikke bør kunne udløse ejerskiftelån, og institutterne har efterfølgende tilkendegivet, at man øjeblikkeligt er ophørt med at tilbyde ejerskiftelån til kontor- og forretningsejendomme samt boligejendomme i disse situationer:

- en koncern opretter et ejendomsselskab, der overtager alle koncernens ejendomme,
- andre ejerskifter mellem selskaber, som ejes eller kontrolleres af de(n) samme person(er) og/eller selskab(er),
- en persons overdragelse af sin ejendom til sit eget selskab, som den pågældende derefter lejer ejendommen af.

Den nærmere afgrænsning af de ejerskifter, der ikke skal kunne ejerskiftebelånes, vil ske bl.a. med udgangspunkt i afgrænsningen af »nærstående« i konkurslovens § 2, afgrænsningen af begreberne »ejers indflydelse« og »mulighed for bestemmende indflydelse« i § 6, stk. 2, i lov om forsikringsvirksomhed samt afgrænsningen af koncernbegrebet i aktieselskabsloven, idet disse bestemmelsers særlige formål selvsagt vil blive holdt for øje.

Til nr. 2

Begrundelsen for forslaget om at give institutterne mulighed for at yde ejerskiftelån er, at det i flere lande, herunder især England, er almindeligt at indfri indstående lån i en ejendom, når den skifter ejer. Institutterne mister således det lån, de har ydet i ejendommen til opførelse eller om- og tilbygning mv., hvis de ikke har adgang til også at yde lån til ejerskifte. Herved stilles de danske institutter konkurrencemæssigt svagere i forhold til udenlandske konkurrenter, der har mulighed for at yde lån til ejerskifte.