

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrunden for lovforslaget

Antallet af tvangsauktioner har siden 1986 været stigende. I 1986 blev der afholdt 5.370 tvangsauktioner over fast ejendom, det mindste antal siden 1979. I 1987 steg antallet til 7.015 og i 1988 til 10.235, og denne stigende tendens synes ikke at være svækket.

På denne baggrund nedsattes i sommeren 1989 et udvalg til at undersøge de aktuelle problemer på ejerboligområdet, herunder mulighederne for at mindske antallet af tvangsauktioner. Udvalget afgav i september en redegørelse med et katalog over forskellige lovgivningstiltag, der efter udvalgets opfattelse vil kunne begrænse antallet af tvangsauktioner.

Redegørelsen indeholder således et forslag om at skabe mulighed for at ombytte eksisterende realkreditlån og realkreditlignende lån samt pensionskasselån i tvangsauktionstruede ejendomme med lån (realkreditlån og realkreditlignende lån) med længere løbetid og en anden afdragsprofil. Hermed reduceres boligudgifterne i en vis periode, og derved forbedres privatøkonomien.

Dette vil efter udvalgets opfattelse gøre det muligt for en gruppe tvangsauktionstruede boligejere at kunne undgå tvangsauktion og blive boende i deres ejendom.

I redegørelsen konstateres, at det især er boligejere, der købte fast ejendom i perioden 1986-87, som er kommet i en uheldig situation. Det konstateres ligeledes, at en køber i 1986-87 nok har haft kendskab til det lovgivningsmæssige grundlag, men næppe altid har kunnet overskue effekten heraf på prisdannelsen. De økonomisk-politiske indgreb i 1982-86, skattereform og kartoffelkur måtte – alt andet lige – påvirke ejendomspriserne i nedadgående retning, men pristilpasningen slog først relativt sent igennem.

Når disse familier har fået problemer, skal dette blandt andet ses i sammenhæng med, at de har købt på basis af 1. års nettoydelse. Dette skete på trods af, at inflationstakten (og renten) faldt kraftigt gennem 80-erne, hvilket betød, at den langsigtede ydelsesudvikling blev mere relevant end 1. års ydelsen. Endvidere betød skattereformen og kartoffelkurens mix-

lån, at der skete en ændring i forholdet mellem bruttoydelse og nettoydelse. En del af boligkøberne betalte derved for høj en pris, fordi handelen skete på grundlag af nettoydelsen og uden tilstrækkelig hensyntagen til de nye økonomiske vilkår.

På grund af den manglende tilpasning af priser og handelsvaner, kan man med en vis ret tale om en »overgangsperiode«, som førte til, at mange af denne periodes boligkøbere betalte for meget for de ejendomme, de købte for at etablere sig på boligmarkedet.

Ud over de nævnte økonomisk-politiske faktorer, der har haft betydning for antallet af tvangsauktioner på ejerboligområdet, har en række andre forhold spillet ind. Det gælder således opløsning af toindkomstfamilier, fejlslagne forventninger og en vis dristighed i ejendomsdispositioner.

Samtidig havde man forholdsvis automatisk adgang til at finansiere disse ejendomshandler, idet långiverne som hovedregel lagde købesummerne til grund for låneudmålingen uden at foretage en mere selvstændig vurdering.

Sigtet med dette forslag er at komme denne gruppe betrængte boligejere til hjælp, således at de kan forblive i deres bolig.

Et ændret afdragsforløb på realkreditlånene i ejendommene vil for de nævnte boligejere give en likviditetslettelse af en sådan størrelse og varighed, at boligejerne får mulighed for at undgå tvangsauktion over familiens ejendom, uden derved at skabe mulighed for et øget forbrug af andre forbrugsgoder. I en række tilfælde forudsætter dette, at boligejerens samlede økonomi, herunder dennes øvrige gæld og afviklingen heraf, inddrages i rekonstruktionen.

I nedenstående figur er vist nettoydelsesprofilerne for forskellige lånetyper i løbende priser.

I alle tilfælde er lånets låneprovenu på 1 mill. kr. De lånetyper, der sammenlignes, er et 20-årigt annuitetslån, et 30-årigt annuitetslån, et 20-årigt mix-lån, et 30-årigt mix-lån (mixets sammensætning er 60/40) og et 30½-årigt indekslån.

Som beregningsmæssig forudsætning er der ved alle lånene regnet med en skatteprocent på 50. For indekslånet er der regnet med en inflation på 5 pct. p.a.