

*Supplerende svar (6/1 94):***Boligministeren (Kofod-Svendsen):**

Som meddelt i min foreløbige besvarelse af spørgsmålet af 13. december 1993 har jeg anmodet Realkreditrådet om de nævnte oplysninger.

Realkreditrådet har i skrivelse af 22. december 1993 oplyst følgende:

»*Besvarelse af spørgsmål nr. S 337 vedrørende nybyggede andelsboliger:*

Det forespørges, hvor store tab realkreditinstitutterne har haft på nybyggede andelsboliger de sidste 5 år, opdelt på København, de større byer samt landdistrikter.

Realkreditrådet kan oplyse, at realkreditinstitutternes tab og hensættelser har udgjort knap 14 mio. kr. Tabene vedrører alle andelsboliger beliggende uden for København og har fundet sted de seneste 2 år.

Realkreditinstitutterne forventer et stigende antal problemsager i de kommende år.

Prisen på nybyggede andelsboliger er i dag høj, samtidig med at andelsboliger har et relativt lavt støtteelement i forhold til alternative boligtyper som f.eks. almmennyttigt boligbyggeri og ældreboliger.

Støtteelementet til andelsboliger er blevet aftrappet stærkt i de senere år, hvilket har gjort andelsboliger klart mindre økonomisk fordelagtige end tidligere.

For ejerboliger, som også kan være et alternativ til en andelsbolig, har priserne været stærkt faldende i de senere år. Det stærkt faldende renteniveau, der har gavnet ejerboliger, er ikke kommet andelsboliger til gavn. Dette samtidig med det faldende støtteelement til andelsboliger har gjort det vanskeligere at skaffe det fornødne kundegrundlag til nybyggede andelsboliger – ikke mindst ved andengangssalg.

For nybyggede andelsboliger ydes kommunal garanti for den del af lånet, der ligger ud over 65 pct. af den godkendte anskaffelsessum. Denne garanti vil typisk være utilstrækkelig, når henses til ejendommens alternative anvendelse som privat udlejningsejendom.

Andelsboligforeningen som konstruktion indebærer i sig selv en risikofaktor. Ved nybelåning skal institutterne sikre sig, at mindst 75 pct. af boligerne er taget i brug af andelshavere. Såfremt efterfølgende gensalg viser sig vanskeligt, vil dette medføre belastning af de øvri-

ge andelshavere og dermed risiko for hele bebyggelsen. Institutterne må derfor på tidspunktet for nybelåning foretage en vurdering af mulighederne for gensalg.

Det skal bemærkes, at udlånet til andelsboliger fortsat ligger på et relativt højt niveau – i 1993 ca. 2 mia. kr. – svarende til finansiering af ca. 3.800 andelsboliger om året. Det skal ses i lyset af, at bevillingskvoten var 3.000 for 1993, hvortil kommer overførsel af uudnyttet bevillingskvote fra tidligere år.«

Spm. nr. S 338

Til *boligministeren (7/12 93)* af:

Kirsten Jacobsen (FP):

»Vil ministeren pålægge realkreditinstitutterne altid at foretage en konkret vurdering inden et eventuelt afslag og at lade det være en ret for låneansøgeren at få aktindsigt i de vurderingsberegninger, der ligger til grund for eventuelle tilbud/afslag?«

Begrundelse

Det er helt urimeligt, at den låner, der skal betale et gebyr på 1.000 kr. eller mere, ikke kan få ret til at gennemse de beregninger, der ligger til grund for vedkommendes egen lånesagsbehandling. Så længe der ikke findes en ret for låneren til aktindsigt i sin egen sag, kan realkreditinstitutter i princippet afgive vilkårlige og ubrugelige tilbud, hvor der ikke foreligger en konkret vurdering af lånesagen, og tage sig betalt. Dette er en automatisk pengemaskine, lovgiverne hermed har udstyret institutterne med; alternativet er i stedet at give et afslag, men dette kan ikke medføre krav om betaling.

Svar (13/12 93):

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Regeringen fik den 26. oktober 1993 vedtaget en dagsorden, der pålagde mig »at drøfte realkreditinstitutternes udlånspolitik i landdistrikterne med realkreditinstitutterne og på denne baggrund fremsende en redegørelse for forholdene til Folketingets Boligudvalg i foråret 1994.« Jeg lovede endvidere fra Folketingets talerstol at udvide drøftelserne til også at omfatte andre aspekter af realkreditinstitutternes udlånspolitik.