

# BETÆNKNING

VEDRØRENDE

## LOVEN OM OPFØRELSE AF ARBEJDER BOLIGER PÅ LANDET

AFGIVET AF  
DEN AF LANDBRUGSMINISTERIET VED SKRIVELSE  
AF 26. AUGUST 1957 NEDSATTE KOMMISSION  
ANG. STATSHUSMANDSLOVEN M. M.

3. BETÆNKNING

BETÆNKNING NR. 248

1960



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<i>Indledning.</i>	
Kommissionens opgaver og sammensætning . . . . .	5
<i>Nærmere redegørelse for kommissionens virksomhed.</i>	
I. Kommissionens undersøgelse af mulighederne for indførelse af en adgang til at yde tillægslån i allerede opførte arbejderboliger . . . . .	5
II. Kommissionens undersøgelse af spørgsmålet om en adgang til prioritering foran statslånene i allerede opførte arbejderboliger . . . . .	6
III. Kommissionens behandling af et under en folketingsudvalgsbehandling i februar 1959 af det konservative folkepartis medlemmer fremsat udkast til en ændret affattelse af forslag til lov om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet . . . . .	6
<i>Kommissionens lovforslag.</i>	
Ændringsforslag til forslag til lov om udlån til arbejderboliger på landet . . . . .	8
Forslag til lov om ændringer i loven om opførelse af arbejderboliger på landet . . . . .	9
Bemærkninger til lovforslaget . . . . .	11
<i>Bilag.</i>	
Skrivelse af 14. januar 1960 fra Danmarks Sparekasseforening og Danske Bankers Fællesrepræsentation . . . . .	15



## Kommissionens beretning og indstilling.

Efter afgivelsen af kommissionens 1. og 2. betænkning henstod endnu for kommissionen at tage stilling til følgende opgaver:

I. *Undersøgelse af mulighederne for indførelse af en adgang til at yde tillægslån i allerede opførte arbejderboliger.*

II. *Overvejelse af spørgsmålet om, en adgang til prioritering foran statslånene i allerede opførte arbejderboliger.*

III. *Behandling af et under en folketingsudvalgsbehandling i februar 1959 af det konservative folkepartis medlemmer fremsat udkast til en ændret affattelse af forslag til lov om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet.* Udkastet går ud på, at den gældende ordning med ydelse af statslån til opførelse af disse boliger skulle afløses af en ordning, hvorefter lån til opførelse af nye arbejderboliger fremtidig kun ydes af de private pengeinstitutter mod statsgaranti samt med statsliskud til nedsettelse af terminsydelserne.

Der er ikke sket ændringer i kommissionens sammensætning siden afgivelsen af 2. betænkning.

Kommissionen har siden afgivelsen af sin 2. betænkning holdt plenarmøder den 15. januar 1960 og den 21. januar 1960 (i alt 2 møder).

I samme tidsrum har underudvalg II holdt møder den 17. december 1959 og den 21. december 1959 (i alt 2 møder).

### **Nærmere redegørelse for kommissionens virksomhed.**

#### I.

Ved de i kommissionens 1. betænkning indeholdte lovforslag, der blev gennemført som henholdsvis lov nr. 83 af 21. marts

1959 om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet, jfr. lovbekendtgørelse nr. 138 af 23. april 1959, og lov nr. 84 af 21. marts 1959 om udlån til arbejderboliger på landet, blev der tilvejebragt ændrede afviklingsregler for statslån, der for tiden efter 1. april 1959 ydes til oprettelse af arbejderboliger på landet, idet der i forbindelse med en forenkling af långivningen ved sammenlægning af lånene blev gennemført en forkortelse af lånets normale løbetid til ca. 60 år. Endvidere blev der tilvejebragt en løsning af visse presserende problemer vedrørende ejerskifterne, idet der dels blev gennemført hjemmel for skærpelse af rente- og afdragsvilkårene ved ejerskifte, dels blev åbnet adgang for ejerne til at kræve statens overtagelse af ejendommen til genafhændelse, såfremt en overdragelse af ejendommen til anden side er bortfaldet som følge af lovens ejerskiftebegrænsninger. I forbindelse med ændringen i afviklingsreglerne blev der — dog ligeledes kun for så vidt angår brug, der oprettes efter 1. april 1959 — yderligere åbnet adgang for ejeren til en vis prioritering foran statslånet, når der ved dettes nedbringelse og eventuel stigning i ejendomsværdien fremkommer en ejendomsværdi (panteværdi) ud over statslånets resthovedstol.

På grundlag af overvejelserne vedrørende de ændringer inden for statshusmandslovgivningen, som er foreslået i kommissionens 2. betænkning, har kommissionen anset det for hensigtsmæssigt, at der inden for lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet søges gennemført forskellige ændringer af tilsvarende karakter, navnlig med henblik på en ajourføring af ejerskifte-reglerne og af lånevilkårene for de i tidligere opførte arbejderboliger indestående statslån.

I overensstemmelse hermed foreslås gennemført regler om konvertering af ældre

statslån i arbejderboliger på landet til lånevilkår, der svarer til de for ny lån gældende regler, således at restgælden af jordkøbslån og byggelån forenes til et samlet lån, der ved halvårlige annuitetsydelse afvikles inden for et åremål, der — regnet fra de oprindelige låns anvisning — så vidt muligt søges nedbragt til 60 år. Lånekonverteringen, som tillige åbner den foran nævnte adgang til prioritering foran statslånet, foreslås gjort obligatorisk ved ejerskifte.

Med henblik på lettelse af ejerskifterne foreslås der endvidere på samme måde som i forslag til lov om ændringer i statshusmandsloven tilvejebragt hjemmel for køberen til at overtage hæftelse for renteefterbetalingskrav som en del af købesummen. Efter de gældende regler kan denne hæftelse ikke overføres til køberen, men opkræves af staten hos sælgeren.

Endvidere foreslås der, ligesom det ved nævnte lovforslag er foreslået for statshusmandslovens område, åbnet mulighed for i visse ejerskiftetilfælde at lempe lånevilkårene for en velkvalificeret ny ejer samt — i forbindelse med en skærpelse af vilkårene — undtagelsesvis at se bort fra kvalifikationsmangler hos en ny ejer.

Et mindretal, bestående af *N. C. Nielsen-Man*, *Lorents Petersen* og *Fr. W. Teichert* anser det for ønskeligt, at det for adkomsterhvervelse ifølge lovens § 21, stk. 2, litra c, jfr. § 2, stk. 1, nr. 5, gældende beskæftigelsesmæssige kvalifikationskrav suppleres med de for overtagelse af statslånene fastsatte øvrige kvalifikationskrav, jfr. lovens § 22, stk. 1, og § 2, stk. 1, nr. 1-4.

Kommissionens overvejende flertal har ikke kunnet tilslutte sig mindretallets opfattelse, idet man finder, at der ikke er noget væsentligt praktisk behov for en skærpelse af den gældende ved lov nr. 90 af 31. marts 1955 gennemførte regel.

## II.

Der har inden for kommissionen været enighed om, at der efter den under afsnit I omhandlede konverteringsordning næppe er større behov for indførelse af en adgang til at yde tillægslån til ombygnings- eller moderniseringsarbejder for de med statsstøtte i henhold til lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet opførte

ejendomme, idet statslånene, i hvert fald for så vidt angår de boliger, som blev opført efter arbejderboliglovens regler i de første år efter denne lovgivnings gennemførelse i 1938, er så lave, at der efter stedsfunden konvertering normalt vil være mulighed for ejerne af disse boliger for at optage lån i det almindelige realkreditmarked til eventuelt tiltrængte moderniseringsarbejder.

Med hensyn til de i de senere år opførte arbejderboliger er der gennemført en del skærper af kravene til boligens indretning og isolering med henblik på at gøre disse boliger tidssvarende. I denne forbindelse bemærkes, at de nugældende retsbeskudne lånesatser som regel ikke giver mulighed for virkeligt tidssvarende sanitære installationer. I det nuværende byggeri gennemføres disse installationer dog meget ofte i forbindelse med eller efter husets opførelse, idet bygherrerne selv skaffer økonomisk udvej herfor. For det overvejende antal af disse nyere boligens vedkommende må det derfor antages, at der ikke gør sig noget større behov for forbedringer gældende ud over sådanne arbejder, der falder ind under almindelig vedligeholdelse eller vil kunne bekostes af ejeren selv.

*Carl Petersen* har under kommissionsarbejdet gjort opmærksom på, at der efter hans mening foreligger et betydeligt behov for at skaffe mulighed for lån til f. eks. modernisering og isolering også af andre (særlig ældre) arbejderboliger på landet end de af arbejderboliglovgivningen omfattede. Han har henvist til, at der er tale om en gruppe mennesker, som har svært ved selv at skaffe sig lån, og at problemets løsning kan have en vis betydning for bevarelsen af arbejdskraft på landet. Kommissionen erkender, at dette problem falder uden for dennes kommissorium, men ønsker dog over for regeringen at pege på, at problemet er til stede og lejlighedsvis burde undersøges.

## III.

Kommissionen har foretaget en nærmere drøftelse af det af det konservative folkepartis medlemmer af folketingsudvalget 1958-59 udarbejdede udkast til ændret affattelse af lov om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet, jfr.

folketings Tidende 1958-59. Tillæg B. sp. 711-722.

Som indledningsvis nævnt skal der ifølge dette udkast fremtidig ikke ydes statslån til opførelse af arbejderboliger på landet, men disse finansieres ved 60-årige annuitetslån i sparekasser eller banker til disses fra tid til anden varierende rentesatser. For disse lån ydes statsgaranti, og lånenes størrelse fastsættes efter tilsvarende regler som de hidtidige statslån. Ved halvårslige driftstilskud, der af staten indbetales til pengeinstitutterne, nedsættes arbejdernes halvårsydelse til samme niveau som i dag. Udkastet indebærer, at der fremtidig ikke sker oprettelse af arbejderboliger på jordrentevilkår.

Det overvejende flertal inden for kommissionen har ikke kunnet tilslutte sig de i udkastet indeholdte ændringer, idet man finder, at den foreslåede finansiering af boligerne over de almindelige pengeinstitutter ikke vil medføre nogen forenkling af administrationen, men vil betyde indskydelse af yderligere et led i administrationen med deraf følgende dobbeltadministration. Medens opkrævningen af terminsydelserne efter den nugældende ordning sker som en enkelt ekspedition, idet ydelsen, der udgør en fast procentsats af lånets oprindelige hovedstol, opkræves af finansministeriet direkte hos vedkommende debitor, vil denne opkrævning efter udkastet blive opdelt i 2 eller flere ekspeditioner, nemlig dels pengeinstituttets opkrævning hos låntageren af den denne påhvilende del af den samlede halvårslige ydelse, dels finansministeriets udregning og indbetaling af driftstilskuddet til pengeinstituttet. Da driftstilskuddet vil være at beregne i forhold til den til enhver tid gældende udlånsrente for 1. prioritetslån i landejendomme, vil ordningen ikke betyde nogen arbejdsbesparelse for finansministeriets vedkommende, men snarere en arbejdsforøgelse.

Kommissionens flertal er i øvrigt af den opfattelse, at den foreslåede private finansieringsform næppe vil vise sig særlig vel egnet ved låneforhold af en så socialt betonet karakter som de låneforhold, der her er tale om, hvor det bl. a. som følge af arbejdsløshed og sygdom kan være påkrævet af samfundsmæssige grunde at tage

et ret vidtgående hensyn til den enkelte låntager.

Den foreslåede ordning vil endvidere efter flertallets opfattelse i det lange løb betyde en øget udgift for staten.

Medlem af kommissionen, *Fr. W. Teichert*, kan ikke tilslutte sig udkastet allerede af den grund, at der efter dette ikke levnes mulighed for oprettelse af arbejderboliger på jordrentevilkår. Efter det pågældende medlems opfattelse er der som følge af de seneste års betydelige grundværdistigninger snarere grund til at basere oprettelsen af nye arbejderboliger udelukkende på jordrenteprincippet.

*M. Sig Steffensen* finder ligeledes, at oprettelse af nye arbejderboliger bør baseres på jordrenteprincippet, men anser det principielt for ønskeligt, at finansieringen af byggeriet efterhånden overgår til det frie lånemarked, eventuelt i forbindelse med en statsgaranti.

Et mindretal, bestående af *Niels Eriksen* og *E. Tesdorpf*, er under drøftelserne i kommissionen af forannævnte udkast kommet til den opfattelse, at finansieringen af nye arbejderboliger på landet bedst vil kunne løses på følgende måde:

Låntageren skal forlods optage størst muligt 1. prioritets lån i en sparekasse eller anden kreditinstitution. Næst efter dette lån og op til et maksimumsbeløb for den samlede belåning ydes i 2. prioritet statslån på de i den gældende udlånslov fastsatte rente- og afdragsvilkår.

Mindretallet mener, at man i forbindelse hermed kunne gennemføre en forenkling samtidig med, at statens investering formindskes.

Ud fra disse betragtninger, som på grund af det fremrykkede tidspunkt ikke har kunnet nå at blive genstand for en tilbunds-gående drøftelse i kommissionen, ønsker mindretallet ikke at tage endelig stilling til det i fornævnte folketingsudvalg fremsatte mindretalsudkast, og ud fra samme betragtninger ønsker mindretallet ikke at tilslutte sig de af kommissionens flertal tiltrådte forslag.

Medlemmerne *N. C. Nielsen-Man* og *M. Sig Steffensen* anbefaler, at mindretallets forslag underkastes nærmere overvejelse

inden fremsættelse af forslag til udlånslov for finansåret 1961-62.

Der har inden for kommissionen været almindelig enighed om, at der med hensyn til statslånenes udbetaling i lighed med den for statshusmandslovgivningen foreslåede ordning bør søges gennemført en forenkling og arbejdsbesparelse for finansministeriet og statens jordlovsudvalgs administrationskontorer ved etablering af en ordning, hvorefter statslån til oprettelse af nye arbejderboliger fremtidig udbetales pengeinstitutterne til indsættelse på en i vedkommende låntagers navn oprettet konto i det pågældende pengeinstitut, som derefter på grundlag af attestation fra vedkommende myndighed udbetaler låneraterne, efterhånden som disse forfalder.

Der har dels i denne anledning, dels med henblik på en nærmere klarlæggelse af pengeinstitutternes stillingtagen til det af det konservative folkepartis medlemmer af folketingsudvalget 1958-59 udarbejdede udkast til en ændret finansieringsordning til opførelse af arbejderboliger på landet været optaget forhandling med Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening. Vedrørende resultatet af disse drøftelser henvises til det betænkningen vedføjede bilag.

Kommissionen har på grundlag af foranævnte retningslinier udarbejdet det nærværende betænkning vedføjede

*Forslag til lov om ændringer i loven om opførelse af arbejderboliger på landet.*

Dels med henblik på en af fornævnte lovforslag nødvendiggjort ændring i det den 2. december 1959 for folketinget fremsatte forslag til lov om udlån til arbejderboliger på landet, dels for at bringe sidstnævnte lovforslags regler om statslåns tilbagebetaling i overensstemmelse med reglerne i forslag til lov om udlån til statshusmandsbrug m. m., således at der opnås mulighed for med prioritet foran statslånet at optage sparekasselån — hvilke ifølge tinglysningslovens § 41, stk. 1, ikke omfattes af „lån af offentlige midler“ — har kommissionen endvidere udarbejdet følgende

*Ændringsforslag til forslag til lov om, udlån til arbejderboliger på landet.*

1. I lovforslagets § 3, stk. 2, 2. punktum, ændres „lån af offentlige midler“ til: „kredit- og hypoteksforeningslån samt for sparekasselån, ydet alene mod pant i ejendommen,“.

I samme paragrafs stk. 5, ændres „§ 22, stk. 4“ til: „§ 22, stk. 2“.

2. Til lovforslagets § 4 føjes som nyt stk. 5:

„Stk. 5. Reglen i § 3, stk. 2, 2. punktum, finder tilsvarende anvendelse på lån ydet i henhold til den i stk. 1, 2. punktum, nævnte lov.“

I den foreliggende form er betænkningen tiltrådt enstemmigt af den samlede kommission på mødet den 21. januar 1960.

*Landbrugsministeriets kommission af 26. august 1957 vedrørende statshusmandsloven m. m., den 21. januar 1960.*

Jørgen Andersen.	Niels Eriksen.	Vald. Hornslet. Formand.	Charles F. Jensen.
N. C. Nielsen-Man.	Carl Petersen.	Lorents Petersen.	M. Sig Steffensen.
			Axel Sørensen.
Holger Sørensen.	Fr. W. Teichert.	E. Tesdorpf.	Chr. Thomsen.
	Emanuel Vestbo.	N. Wermuth. Sekretær.	



## Forslag

tu

### Lov om ændringer i lov om opførelse af arbejderboliger på landet.

#### § 1.

I lov om opførelse af arbejderboliger på landet, jfr. lovbekendtgørelse nr. 138 af 23. april 1959, foretages følgende ændringer:

1. I lovens § 2, stk. 1, nr. 1, foran „indfødsret” indsættes: „dansk, finsk, islandsk, norsk eller svensk”.

2. I lovens § 9 affattes stk. 2 således:

„Stk. 2. Mod pant efter jordrenten af lodden kan der tilstås køberen lån til opførelse af bygningen inden for et ved særlig ndlanslov for det pågældende finansår fastsat maksimumsbeløb. Forslag til ndlanslov fremsættes for folketinget så vidt muligt inden 15. november året forud. Lånebeløbet til opførelse af bygningen må ikke overstige omkostningerne ved byggeriet, og disse må som regel ikke overstige det for det pågældende finansår fastsatte maksimumsbeløb for lån til opførelse af bygninger. Købere, som ikke er familieforsørgere, skal dog selv tilvejebringe  $\frac{1}{10}$  af omkostningerne ved byggeriet, og disse købere kan hertil i det højeste opnå  $\frac{9}{10}$  af det normale lånebeløb til opførelse af bygninger i det pågældende år.”

I samme paragraf affattes stk. 4 således:

„Stk. 4. Landbrugsministeren fastsætter efter forhandling med finansministeren nærmere regler om udbetaling af lånene og rater af disse.”

3. I lovens § 12, stk. 1, sidste punktum, ændres „stk. 1-4” til: „stk. 1-3”.

I samme paragraf affattes stk. 2 således:

„Stk. 2. For det samlede lån gælder reglerne i § 9, stk. 4-5.”

4. Lovens § 15 affattes således:

„§ 15. Retten til at få et tilsagt lån udbetalt fortabes, såfremt låntageren ikke inden udgangen af det finansår, for hvilket tilsagnet er givet, har udstedt behørigt pantebrev for lånet. Statens jordlovsudvalg kan dog, når omstændighederne måtte tale derfor, fravige denne regel.”

5. I lovens § 16, 1. punktum, ændres „jordkøbslån og byggelån” til: „lån til jordkøb og opførelse af bygninger”.

6. I lovens § 18, stk. 6, ændres „skadesløs betaling” til: „betaling, jfr. dog § 22 A”.

7. I lovens § 20, stk. 3, ændres „skadesløs betaling” til: „betaling, jfr. dog § 22 A”.

8. Lovens § 22 affattes således:

„§ 22. Ved ejerskifte forfalder de i ejendommen indestående lån til indfrielse. Såfremt den nye ejer opfylder de i § 2, stk. 1, nr. 1-5, stillede betingelser, kan landbrugsministeren efter indstilling af statens jordlovsudvalg tillade ham helt eller delvis at overtage lånene, eventuelt med ændring af lånerenten, rentepligten og afdragsvilkårene. Når ejendommen overgår til den hidtidige ejers livsarving, svigerbarn eller efterlevende ægtefælle samt i øvrigt, når særlige omstændigheder taler derfor, kan der bortses fra aldersbetingelserne.

Stk. 2. For de efter 1. januar 1948 oprettede ejendomme kan der ved ejerskifte kræves efterbetaling af forskellen mellem det rentebeløb, som er betalt, og det, der ville have været at betale, såfremt lånene skulle have været forrentet fuldt ud.

Stk. 3. For statslån, for jordrenteforpligtelse (kapitaliseret til den ved overdragelsen gældende jordrenteværdi) eller for

renteefterbetaling kan køberen ikke bindende i forhold til sælgeren overtage tilsvaret ud over herfor i overdragelsesdokumentet angivne beløb af den vedtagne købesum for ejendommen. Hvad køberen herefter måtte have erlagt for meget, kan han efter eget valg kræve refunderet af sælgeren ved kontant betaling eller ved afskrivning på gældsmellemværendet.

*Stk. 4.* Når en efter 1. april 1943 oprettet ejendom søges overdraget til en ny ejer, skal der af køber og sælger straks gennem vedkommende husmandsbrugskommission gives statens jordlovsudvalg underretning herom. Undladelse heraf straffes med bøde.

*Stk. 5.* Samtykke efter § 21, stk. 2, litra e, jfr. stk. 3, til tinglysning af adkomst kan betinges af, at sælgeren med et nærmere angivet beløb helt eller delvis erstatter staten dennes efter reglerne i § 19, stk. 4, sidste punktum, beregnede rentetab.

*Stk. 6.* Når ganske særlige forhold taler derfor, kan det undtagelsesvis tillades en ny ejer, som ikke opfylder de i § 2, stk. 1, nr. 1-5, stillede betingelser, helt eller delvis at overtage indestående statslån i ejendommen, dog kun på væsentlig skærpede rentevilkår."

9. Efter lovens § 22 indsættes som ny paragraf:

„§ 22 A. Når lån, som er undergivet de før 1. april 1959 gældende lånevilkår, ved ejerskifte overtages af den ny ejer, ændres lånevilkårene således, at restlånene — herunder tillige hæftelser for renteefterbetaling, som måtte være overtaget fra den hidtidige ejer, eller dele af sådanne hæftelser — konverteres til et samlet lån, der sikres, forrentes og afvikles efter de for ny lån gældende regler, dog med de ændringer, som følger af reglerne i stk. 4-7, samt eventuelt med skærpelse eller lempelse i henhold til § 22, stk. 1, 2. punktum.

*Stk. 2.* Efter samme regler kan statens jordlovsudvalg på ejerens begæring bevilge konvertering af lån og påløbet tilsvaret for renteefterbetaling uden for ejerskiftetilfælde.

*Stk. 3.* For så vidt lån i de i § 18, stk. 6, og § 20, stk. 3, omhandlede tilfælde ikke kræves indfriet fuldt ud, kan landbrugsministeren kræve, at de i ejendommen inde-

stående statslån og påløbet tilsvaret for renteefterbetaling konverteres efter samme regler, evt. på skærpede rente- og afdragsvilkår.

*Stk. 4.* Såfremt ejendommen er oprettet på de efter 1. januar 1948 gældende udlånsvilkår, kan der indrømmes rentefrihed for en i hvert enkelt tilfælde fastsat brøkdelen af den til enhver tid skyldige resthovedstol på det konverterede lån, dog højst for halvdelen. Er ejendommen oprettet på de efter 1. april 1946 og indtil 1. januar 1948 gældende udlånsvilkår, kan tilsvarende rentefrihed indrømmes, dog højst for en fjerdedel af den skyldige resthovedstol. Dersom ejendommen er oprettet på de inden 1. april 1946 gældende udlånsvilkår, kan rentefrihed ikke indrømmes. Det rentefrie beløb kan normalt ikke overstige den del af lånet, der før konverteringen henstod rentefri eller udgjorde hæftelse for renteefterbetaling.

*Stk. 5.* For så vidt en ved ejerskifte overtagen hæftelse for renteefterbetaling ville overstige 1/4 af den samlede resthovedstol på overtagne lån, kan den nævnte hæftelse nedskrives med det overskydende beløb eller en del heraf, såfremt forholdene taler derfor. Ved konvertering uden for ejerskiftetilfælde kan påløben hæftelse for renteefterbetaling på tilsvarende måde nedskrives.

*Stk. 6.* Halvårsydelse fastsættes i almindelighed således, at det samlede lån afvikles inden for et tidsrum, der — regnet fra de oprindelige låns anvisning — ikke væsentligt overstiger afdragstiden for tilsvarende ny lån. Såfremt halvårsydelse derved — bortset fra en eventuel stigning som følge af skærpelse af vilkårene i medfør af stk. 1 eller stk. 3 — ville komme til at overstige det dobbelte af de hidtidige halvårsydelse, kan der fastsættes en længere afdragstid.

*Stk. 7.* Når lånene er konverteret, finder reglerne i § 22, stk. 2 og 4, uanset ejendommens oprettelsestidspunkt anvendelse fra konverteringen at regne."

10. I lovens § 30 affattes stk. 2 således:

„*Stk. 2.* For lånet gælder reglerne i § 9, stk. 4-5."

Paragraffens stk. 4 udgår.

11. I lovens § 31, stk. 1, ændres „§ 22, stk. 2" til: „§ 22, stk. 4".

12. I lovens § 33 ændres „§ 18, stk. 2-6” til: „§ 18, stk. 2-5”.

§ 2.

Loven træder i kraft den 1. april 1960.

Landbrugsministeren bemyndiges til i lovtidende at optrykke og bekendtgøre lov nr. 449 af 23. september 1947 om opførelse af arbejderboliger på landet, jfr. lovbekendtgørelse nr. 138 af 23. april 1959, med de ændringer, som nærværende lov medfører.

### *Bemærkninger til lovforslaget.*

Til § 1.

*Nr. 1, lovens § 2.*

I overensstemmelse med den på Nordisk Råds 6. session vedtagne rekommendation (nr. 3/1958) om gennemførelse af ligestilling af nordiske statsborgere med hensyn til retten til at erhverve fast ejendom til boligformål samt opnåelse af lån hertil foreslås sådan ligestilling gennemført i lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet.

*Nr. 2-5, lovens §§ 9, 12, 15 og 16.*

Med henblik på en forenkling for statsadministrationen med hensyn til statslånenes ratevise udbetaling samt deraf følgende arbejdsbesparelse for såvel finansministeriet som statens jordlovsudvalgs administrationskontorer er der på kommissionens foranledning indledet forhandlinger med Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening om gennemførelse af en tilsvarende ildbetalingsordning som den, der påregnes gennemført inden for statshusmandslovens område, jfr. forslaget til lov om udlån til statshusmandsbrug § 4, stk. 6, og de til nævnte paragraf knyttede bemærkninger, afsnit L. Nævnte ordning tager sigte på, at statslånene fremtidig udbetales pengeinstitutterne til indsættelse på en i låntagerens navn oprettet konto i det pågældende pengeinstitut, som derefter på grundlag af attestation fra vedkommende myndighed udbetaler låneraterne, efterhånden som disse forfalder.

For at muliggøre gennemførelsen af en ordning efter de nævnte retningslinjer er det foreslået, at lovens § 9, stk. 4, ændres således, at landbrugsministeren bemyndiges til efter forhandling med finansministeren at fastsætte nærmere regler om udbetaling af lånene og rater af disse.

De foreslåede ændringer i § 9, stk. 2, samt §§ 12, 15 og 16 er begrundet dels i, at statslån til køb af byggegrund og til opførelse af bygninger ydes som et samlet lån, dels i den foreslåede ændring af

reglerne om lånenes udbetaling og er i øvrigt af redaktionel karakter.

*Nr. 6-7, lovens §§ 18 og 20.*

Med hensyn til de foreslåede ændringer i lovens §§ 18 og 20 henvises til bemærkningerne nedenfor til nr. 9.

*Nr. 8, lovens § 22.*

I den foreslåede affattelse afviger § 22, *stk. 1*, fra den gældende bestemmelse dels ved, at den nugældende ugyldighedsregel bortfalder og erstattes med den som *stk. 3* foreslåede ny bestemmelse, jfr. bemærkningerne nedenfor, dels ved indsættelse af hjemmel for jordlovsudvalget til i ej erskifte - tilfælde at ændre rentepligten for overtagne lån, hvorved den nugældende regel i paragraffens *stk. 5* overflødiggøres. Ved den sidstnævnte ændring udvides statens adgang til at graduere lånevilkårene, således at rentefriheden ikke blot som hidtil kan indskrænkes eller ophæves for den ny ejer, men også kan udvides, når forholdene taler derfor, hvilket navnlig kan være tilfældet, når en ejer, over for hvem rentevilkårene tidligere er blevet skærpet, afhænder ejendommen til en velkvalificeret mindre-bemidlet køber.

Reglerne i *stk. 2* om renteefterbetaling svarer til *stk. 4* i paragraffens hidtidige affattelse.

I *stk. 3* foreslås til afløsning af den ovennævnte hidtidige ugyldighedsregel i *stk. 1* fastsat regler, som direkte fastlægger køberens og sælgerens økonomiske mellemværende indbyrdes og i forhold til staten, og som præceptivt tilsikrer køberens krav over for sælgeren på friholdelse eller økonomisk refusion for tilsvarende over for staten ud over nærmere i overdragelsesdokumentet specificerede beløb af den vedtagne købesum. En ganske tilsvarende ændring er ved § 23 i forslaget til lov om ændringer i statshusmandsloven foreslået gennemført i sidstnævnte lovs § 43, *stk. 2*.

*Stk. 4* svarer til paragraffens nuværende *stk. 2*

alene med den ændring, at bøder i overensstemmelse med gældende almindelige regler i alle tilfælde skal tilfalde statskassen.

*Stk. 5* svarer ganske til paragraffens nuværende stk. 6.

Den som *stk. 6* foreslåede ny bestemmelse svarer til det ved § 23 i forslaget til lov om ændringer i statshusmandsloven forelåede ny stk. 8 i sidstnævnte lovs § 43. Bestemmelsen, der kan betragtes som et supplement til reglerne i lovens §§ 19 og 21, tager sigte på visse undtagelsesvis forekommende tilfælde, hvor ganske særlige forhold taler for at se bort fra en købers eller arvinges kvalifikationsmangler og tillade overtagelse af lånene på skærpede rentevilkår, idet ejendommens overgang til kvalificerede købere ved senere ejerskifter sikres, således at ejendommens karakter af arbejderbolig opretholdes over længere sigt. Behov for en sådan løsning har i praksis navnlig foreligget ved ægteskabsopløsning og i tilfælde, hvor hjemmeboende børn udsættes for alvorlig ulempe ved en afhændelse af hjemmet efter forældrenes død. Endvidere vil det i visse tilfælde kunne være i det offentlige interesse at fravige kvalifikationskravene, for så vidt der på det pågældende tidspunkt ikke kan findes kvalificerede købere, og f. eks. køberens alder gør det sandsynligt, at ejendommen inden for en kortere årrække kommer til salg på ny. I tilfælde af denne art må det påregnes, at en væsentlig renteskærpelse over for den ukvalificerede køber vil kunne fremme en senere genafhændelse af ejendommen til en eventuel kvalificeret køber, der kan opnå lempeligere rentevilkår.

Den nugældende bestemmelse i paragraffens stk. 3 om genanvendelse af tilbagebetalte lån til opførelse af en ny arbejderbolig inden for samme kommune har ikke hidtil haft praktisk betydning og er ikke optaget i forslaget.

#### *Nr. 9, ny § 22 A.*

A. Lånevilkårene efter lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet er siden gennemførelsen af den første lov herom i 1938 ændret gentagne gange:

##### *1. Tidsrummet 1938-42.*

Efter lov nr. 139 af 13. april 1938 udgjorde det normale maksimum for jordkøbslån 1 000 kr. og for byggelån 7 000 kr. Sidstnævnte beløb forhøjedes ved lov nr. 564 af 31. oktober 1940 til 8 000 kr. Renten er 2 pct. halvårlig, 25 pct. af byggelånet, dog højst 1 500 kr., er rentefri. Jordkøbslånet er afdragsfrit det første år og afdrages med faste

halvårsydelse over de følgende 40½ år. Byggelånet er rente- og afdragsfrit det første år og er derefter afdragsfrit, såfremt og så længe låntageren har forsørgerpligt for 3 eller flere børn. Ud over sidstnævnte afdragsfri tidsrum er lånets løbetid ca. 61 år.

Ved lov nr. 475 af 22. november 1941 udvidedes rentefriheden til  $\frac{1}{3}$  af byggelånet, hvorved den normale løbetid forlængedes til ca. 75 år ud over eventuelle tidsrum med afdragsfrihed som følge af forsørgerpligt for 3 eller flere børn.

##### *2. Tidsrummet 1943-1947.*

Ved lov nr. 149 af 13. marts 1943 fastsattes lånevilkårene som hidtil, dog med den ændring, at det rentefri beløb forhøjedes til % af byggelånet, hvorved den normale løbetid forlængedes til ca. 91½ år ud over eventuelle tidsrum med afdragsfrihed som følge af forsørgerpligt for 3 eller flere børn. Det normale byggelån forhøjedes ved loven til 9 000 kr. og senere ved lovanordning af 6. marts 1944 til 9 500 kr.

Ved lov nr. 384 af 12. juli 1946 ændredes vilkårene således, at  $\frac{1}{5}$  af byggelånet er rente- og afdragsfrit og afskrives efter 20 års forløb, såfremt beløbet ikke forinden — ved ejendommens salg til tredjemand — er forfalden til indbetaling. Endvidere er  $\frac{2}{5}$  rentefri og afdrages forlods over 50 år, hvorefter de resterende  $\frac{2}{5}$ , der er rentepligtige, afvikles ved faste halvårslige ydelser over ca. 40½ år. Lånets samlede løbetid er ca. 91% år ud over eventuelle tidsrum med afdragsfrihed som følge af forsørgerpligt for 3 eller flere børn.

##### *3. Tidsrummet 1948-1958.*

Ved lov nr. 449 af 28. september 1947 og dertil knyttede årlige udlånslove ændredes udlånsvilkårene således, at  $\frac{3}{5}$  af byggelånet er rentefrit og afdrages over de første 60 år med % pct. af det samlede byggelån halvårligt, hvorefter de resterende  $\frac{2}{5}$  af lånet, som er rentefri det første år efter anvisningen og derefter forrentes med 2 pct. halvårlig, afvikles over ca. 41 år med 2% pct. halvårlig annuitetsydelse. Den ved rentefriheden besparede rente kan — i modsætning til de tidligere love — ved ejerskifte kræves efterbetalt af sælgeren. Det normale maksimumsbeløb for byggelånet, der ved lov nr. 450 af 28. september 1947 blev fastsat til 13 500 kr., er i de følgende år gentagne gange forhøjet og udgjorde i 1957 og 1958 23 000 kr.

Jordkøbslånet forrentes fra anvisningen med 2 pct. halvårlig og afvikles, når byggelånet er indfriet, med halvårslige annuitetsydelse på 2% pct. over 41 år, således at den samlede normale afvik-

lingstid er ca. 142 år. Det normale maksimumsbeløb for jordkøbslånet, der ved lov nr. 450 af 28. september 1947 blev fastsat til 1 000 kr., forhøjedes i 1952 til 1 200 kr. og i 1955 til 1 500 kr.

#### 4. De fra 1959 gældende regler.

Ved den gældende udlånslov nr. 84 af 21. marts 1959 ændredes lånevilkårene således, at lån til køb af byggegrund (normalt 1 500 kr.) og til opførelse af boligen (normalt 23 500 kr., hvilket beløb ved forslaget til lov om udlån til arbejderboliger søges forhøjet til 24 500 kr. fra 1. april 1960) sikres som et samlet lån, der med rentefrihed for halvdelen af skyldig resthovedstol afvikles over 60 år med halvårlige annuitetsydelse på 1,45 pct., dog med nedsatte ydelser i det første år. Rentefterbetalingskravet er pantsikret inden for den afdragne del af pantebrevet samt er for overskydende beløb sikret ved håndpant i ejerpantebrev.

I modsætning til de tidligere love fastsættes, at statslånet står tilbage for visse realkreditlån, for så vidt statslånets hovedstol og foran prioriterede hæftelser tilsammen ikke overstiger pantets ejendomsværdi.

B. L. paragraffen foreslås gennemført regler om konvertering af ældre statslån i arbejderboliger på landet til lånevilkår, der svarer til de for ny lån gældende regler, således at restgælden af jordkøbslån og byggelån i en ejendom samt eventuelt hertil — for ejendomme oprettet efter 1947 — knyttede rentefterbetalingskrav forenes til et samlet lån, der ved halvårlige annuitetsydelse afvikles inden for et åremål, der regnet fra de oprindelige låns anvisning så vidt muligt ikke væsentligt overstiger 60 år.

Ved konverteringen opnår låntageren adgang til fordelagtig prioritering forud for statslånet, for så vidt dettes resthovedstol er lavere end pantets ejendomsværdi. Da denne prioriteringsadgang kun vil kunne udnyttes, når der ved nedbringelse af statslånet eller ved eventuelle stigninger i ejendomsværdien er fremkommet den fornødne realkreditbasis ud over statslånets resthovedstol, vil en konvertering af lånene i første række være af interesse for ejeren af de arbejderboliger, som er opført under et væsentligt lavere byggeprisniveau end det nugældende.

Der er efter krigen gennemført en del skærpelser af kravene til boligernes indretning og varmeisolering, og det må antages, at navnlig en del af de i den første årrække efter 1938 opførte boliger vil have et væsentligt behov for forbedringer, dels med hensyn til isolering og opvarmning, dels for så vidt

angår sanitære indretninger og drikkevandsforsyning m. m. Medens optagelse af lån med respekt af statslånene næppe i almindelighed vil være en farbar udvej for de pågældende ejere, må det påregnes, at der ved gennemførelsen af adgang til lånekonvertering skabes mulighed for i vidt omfang at opnå tiltrængte moderniseringer af de ældre med statslån opførte arbejderboliger.

C. I paragraffens *stk. 1* foreslås konverteringen gennemført obligatorisk, når statslånene ved førstkommande ejerskifte overgår til en ny ejer.

I *stk. 2* foreslås hjemlet adgang til at bevilge frivillig konvertering uden for ejerskiftetilfælde, og i *stk. 3* foreslås, at landbrugsministeren i misligholdelsestilfælde kan kræve lånene konverteret, evt. på skærpede vilkår, i stedet for at kræve lånene indfriet.

D. Under hensyn til de væsentlige afvigelser mellem de for ældre og for ny lån gældende vilkår har man fundet det påkrævet at foreslå gennemført enkelte regulerende bestemmelser om konverteringen af ældre lån, dels til sikring af administrativ enkelhed, dels med henblik på en tilpasning af halvårscydelserne af det konverterede lån, således at disse ydelser — hvor ikke hensynet til kvalifikationer m. m. betinger særlige skærpelser — ikke overstiger normalydelse af de oprindelige lån væsentligt mere, end hvad der modsvares af restafdragstidens forkortelse.

*Stk. 4* indeholder regler om overførelse af rentefrihed på det konverterede lån. Lån ydet på de før 1. april 1946 gældende udlåns vilkår foreslås konverteret med fuld forrentning, idet kun et mindre beløb af lånene har været rentefrit, og rentefterbetalingskrav ikke har været hjemlet. For boliger fra den ældste del af perioden vil ydelserne af det konverterede lån ikke afvige væsentligt fra de hidtidige halvårscydelser, og i en del tilfælde vil de blive lidt lavere end disse. For boliger fra den senere del af perioden vil konverteringen medføre en stigning i halvårscydelserne, som i det væsentlige modsvarer en betydelig nedsættelse af restafdragstiden.

For lån ydet på de fra 1. april 1946 til 1. januar 1948 gældende regler (lov nr. 384 af 2. juli 1946) foreslås hjemlet adgang til at indrømme rentefrihed for indtil  $\frac{1}{4}$  af skyldig restgæld på det konverterede lån under hensyn til den for nævnte periode gældende udvidede rentefrihed i forbindelse med delvis afdragsfrihed. Ved konverteringen vil nedsættelsen af restafdragstiden medføre forhøjelse af halvårscydelserne. Denne forhøjelse reduceres dog væsent-

ligt, såfremt **konverteringen først gennemføres efter, at den rente- og afdragsfri femtedel af det oprindelige byggelån** er afskrevet 20 år efter lånets anvisning.

For **lån** ydet efter reglerne i den gældende lov inden 1. april 1959 foreslås **hjemlet** adgang til at indrømme rentefrihed for indtil halvdelen af skyldig restgæld på det konverterede lån, som foruden resthovedstolen på de afløste lån omfatter påløben hæftelse for renteefterbetahng eller en del af denne hæftelse. Konverteringen medfører en forhøjelse af halvårsydelseerne, som i det væsentlige modsvarer restafdragstidens forkortelse og således er afhængig af tidspunktet for konverteringen.

Da rentefriheden for konverterede lån ligesom for ny lån, ydet efter den gældende udlånslov, fastsættes for en part af den til enhver tid skyldige resthovedstol, forudsættes denne part fastsat som en brøkdel, der muliggør en rationel, maskinel beregning af den i halvårsydelseerne indeholdte rente- og afdragsbetaling.

Medens det følger af reglerne i § 22, stk. 1 og 2, at staten ved ejerskifte kan vælge at kræve bl. a. hæftelsen for renteefterbetahng indfriet helt eller delvis og ligeledes kan frafalde efterbetalingskravet, foreslås der i nærværende paragrafs *stk. 5*, optaget hjemmel for staten til bl. a. i tilfælde, hvor en køber fra sælgeren har overtaget en større hæftelse af denne art til dækning af en del af købesummen, at nedskrive den pågældende hæftelse indtil  $\frac{1}{4}$  af den samlede resthovedstol på de overtagne lån, såfremt forholdene taler derfor. Ved maksimal nedskrivning efter denne regel vil renteefterbetalingskravet således udgøre  $\frac{1}{5}$  af det konverterede låns hovedstol. Denne nedskrivningsregel, som bl. a. kan tjene til en tilpasning af halvårsydelseerne for velkvalificerede købere, forudsætter i forbindelse med reglen i *stk. 7*, at der ved konverteringen finder endeligt opgør

**sted** med hensyn til det indtil konverteringen påløbne tilsvær for renteefterbetahng. Efter konverteringen kan der alene gøres tilsvær gældende for den rentebesparelse, som følger af eventuel rentefrihed for en del af det konverterede lån, og i henhold til nævnte *stk. 7* gælder tilsværet også i tilfælde, hvor der i overensstemmelse med de før 1948 gældende regler ikke var knyttet efterbetalingspligt til de afløste lån.

Ifølge *stk. 6* tager konverteringen sigte på afvikling af lånene inden for ca. 60 år regnet fra de oprindelige låns anvisning. Da afkortningen af restløbetiden i samme grad, som konverteringstidspunktet nærmer sig udløbet af nævnte åremål, vil medføre forøgelse af forskellen mellem halvårsydelseerne før og efter konverteringen, foreslås den modifikation, at halvårsydelseerne i almindelighed — d. v. s. hvor ikke særlige forhold betinger en skærpelse af lånevilkårene — ikke ved konverteringen må forhøjes ud over det dobbelte af de hidtidige ydelser, uanset om den samlede løbetid herved bliver længere end ca. 60 år.

*Nr. 10-12, lovens §§ 30, 31 og 33.*

Ændringerne er af redaktionel karakter. Ændringen i § 33 begrundes med, at lovens § 18, stk. 6, ikke er anvendelig efter statslånenes indfrielse.

Der er ikke fundet anledning til at foreslå en til § 22 A svarende konverteringsordning gennemført for lån, som er ydet til opførelse af arbejderboliger for landmandens regning.

Til § 2.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. april 1960, samtidig med den for det kommende finansår gældende udlånslov.

Den 14. januar 1960.

*Til den ved skrivelse af 26. august 1957 nedsatte kommission angående  
statshusmandsloven m. m.*

På et møde i landbrugsministeriet den 21. december 1959 blev repræsentanter for Danmarks Sparekasseforening og Danske Bankers Fællesrepræsentation anmodet om til brug ved overvejelserne i kommissionen at tage stilling til følgende to spørgsmål:

1) Kommissionen ønskede oplyst, hvorvidt pengeinstitutternes organisationer var villige til at henstille til deres medlemmer, at de påtog sig udbetalingen af statslån til opførelse af landarbejderboliger efter de samme retningslinjer, som man tidligere havde aftalt med hensyn til udbetalingen af statslån til oprettelse af statshusmandsbrug, jfr. pag. 32-33 i kommissionens 2. betænkning vedrørende statshusmandsloven og loven om opførelse af arbejderboliger på landet.

2) Kommissionen ønskede endvidere en udtalelse vedrørende et forslag, fremsat af et mindretal i folketingets udvalg til behandling af forslaget til landarbejderboliglov i folketingssamlingen 1958-59, om afløsning af statslån til oprettelse af landarbejderboliger med statsgaranterede lån fra de private pengeinstitutter. Ifølge forslaget skulle de private pengeinstitutter yde de omhandlede lån på deres normale rentevilkår for førsteprioritetslån som annuiteter med en afdragstid på ca. 60 år og med uopsigeligthed fra kreditors side, så længe statsgarantien løb. Forskellen mellem markedsrenten og den nugældende lavere rente til staten tænkes i princippet tilsvaret af staten som „driftstilskud“.

Efter at disse spørgsmål nu har været gjort til genstand for drøftelse i Danske Bankers Fællesrepræsentations repræsentantskab og i Danmarks Sparekasseforenings styrelse, skal vi vedrørende det under 1)

nævnte problem meddele, at de to organisationer under hensyn til sagens særlige karakter er villige til at henstille til deres medlemmer, at de påtager sig også denne opgave på de samme vilkår, som vi i sin tid aftalte vedrørende udbetalingen af statshusmandslån.

Med hensyn til de under 2) anførte spørgsmål bemærkes:

Pengeinstitutterne ser med sympati på muligheden for at etablere en tilsvarende finansieringsordning for de under landbrugsministeriet henhørende udlånsordninger som den ordning, der blev tilvejebragt ved lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri, hvorefter den hidtidige statslåneordning er blevet afløst af en ordning med statsgaranti for private lån. Det vil imidlertid bl. a. som følge af de likviditetsmæssige hensyn, som pengeinstitutterne skal anlægge, ikke være muligt for disse at placere deres midler i uopsigelige, langfristede prioritetslån.

Danske Bankers Fællesrepræsentation og Danmarks Sparekasseforening er imidlertid på den givne foranledning enige om, at de fornødne midler i givet fald måtte kunne tilvejebringes gennem et fælles kasseobligationsudstedende institut, idet pengeinstitutterne dog under hensyn til de administrative rammer forudsætter, at den skitserede finansieringsordning omfatter såvel udlån til opførelse af landarbejderboliger som udlån til husmandsbrug.

Administrationen af et sådant institut kan, hvis den ikke kan ske gennem kredit- og hypotekforeningerne, eventuelt henlægges til et af pengeinstitutternes bestående organer.

Med ærbødighed

Danmarks Sparekasseforening.

**E. Qvist.**

*H. Beck.*

Danske Bankers Fællesrepræsentation.

**Poul Ingholt.**

*Erik Krogstrup.*

