

# BETÆNKNING

VEDRØRENDE

## STATSHUSMANDSLOVEN OG LOVEN OM OPFØRELSE AF ARBEJDERBOLIGER PÅ LANDET

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

### 1. BETÆNKNING

BETÆNKNING NR. 211

1958

Socialministeriets  
bibliotek

33.95/57 ex. 2



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommissionens beretning og indstilling . . . . .	5
Forslag til lov om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet . . . . .	.11
Bemærkninger til lovforslaget . . . . .	.12
Forslag til lov om udlån til arbejderboliger på landet . . . . .	.17
Bemærkninger til lovforslaget . . . . .	.18
Bilag 1: Oversigt over afviklingsforløbet for en belåning på 24 500 kr. til opførelse af en arbejderbolig efter reglerne i lov nr. 297 af 21. december 1957 om udlån til arbejderboliger på landet . . . . .	.21
Bilag 2: Oversigt over afviklingsforløbet for en belåning på 24 500 kr. til opførelse af en arbejderbolig efter lovforslagets regler. . . . .	.22



## Kommissionens beretning og indstilling.

### *Til landbrugsministeriet.*

Ved skrivelse af 26. august 1957 nedsatte landbrugsministeriet nærværende kommission med den opgave at undersøge mulighederne for at gennemføre:

- 1) en begrænsning af sælgeres kapitalisering af renteleppler m. v. ved ejerskifte på statshusmandsbrug,
- 2) en forbedring af unge kvalificerede landmænds muligheder for at overtage bestående statshusmandsbrug på overkommelige vilkår ved ejerskifte,
- 3) en forbedring af statshusmændenes adgang til rimelig og fordelagtig udnyttelse af det almindelige realkreditmarked,
- 4) en forkortelse af løbetiden for langfristede lån og
- 5) en undersøgelse af, om de ved nyoprettelse af statshusmandsbrug gældende rammer for bygningernes udformning og brugenes produktions- og driftsformer kan anses for hensigtsmæssige under hensyn til den udvikling i landbruget, som er foregået siden statshusmandslovens gennemførelse

samt at udarbejde forslag til de i anledning af 1)–5) fornødne lovændringer og forslag til sådanne ændringer, som det ved lovens administration har vist sig ønskeligt at gennemføre med henblik på forslagernes optagelse i folketingsåret 1957/58 i forslag til lov om tillæg til statshusmandsloven og i forslag til lov om udlån til statshusmandsbrug m. m.

Kommissoriet blev udformet i nøje tilslutning til den under 2. april 1957 af det af folketetinget nedsatte udvalg angående forslag til lov om tillæg til statshusmandsloven (lov nr. 129 af 16. april 1957) afgivne betænkning.

I forbindelse med de kommissionen i henhold til kommissoriet pålagte opgaver har landbrugsministeren pålagt kommissionen føl-

gende særlige opgaver i forbindelse med statshusmandsloven:

*at* tage spørgsmålet om retningslinierne for statens jordlovsudvalgs forhandlinger med trediemand i forbindelse med benyttelse af statens forkøbsret i henhold til statshusmandslovens § 8, stk. 1, op til undersøgelse,

*at* tage spørgsmålet om eventuel tilvejebringelse af lovhjælp til at ændre den konjunkturbestemte rente til fast rente i tilfælde, hvor statslånet ved ejerskifte som led i en rent forretningsmæssig afvikling af lånet kræves bragt til afvikling over en kortere årrække, op til overvejelse,

*at* tage spørgsmålet, om stamparceller bør undtages fra stempel- og gebyrfriheden i statshusmandslovens § 47, op til overvejelse.

I tilknytning til de kommissionen i henhold til kommissoriets punkt 5 pålagte opgaver har medlem af kommissionen, kammerherre E. Tesdorpf, derhos i skrivelse af 13. januar 1958 anmodet kommissionen om at ville foranledige udarbejdet en redegørelse vedrørende den befolkningsmæssige udvikling, der på grundlag af folketællingerne kan forventes i landdistrikterne i tidsrummet fremover til 1970.

I overensstemmelse med et af landbrugsministeren overfor det af folketetinget nedsatte udvalg angående forslag til lov om udlån til arbejderboliger på landet (lov nr. 297 af 21. december 1957) afgivet tilsagn har landbrugsministeren endelig anmodet kommissionen om også at underkaste reglerne vedrørende afdragstiden for arbejderboliger samt reglerne vedrørende ejerskifte på disse boliger en dybtgående behandling, samt pålagt kommissionen i forbindelse med behandlin-

gen af sidstnævnte spørgsmål at undersøge og tage stilling til det af folketingsmand Hjortnæs den 12. marts 1958 i en i folketinget til landbrugsministeren stillet forespørgsel rejste spørgsmål vedrørende de vanskeligheder, der i områder med stor arbejdsløshed kan opstå for landarbejdere, der bor i arbejderboliger, med at afhænde boligen til en efter loven kvalificeret køber.

Til formand for kommissionen udnævntes departementschef i landbrugsministeriet *P. Stahlschmidt*.

Til medlemmer af kommissionen udnævntes iøvrigt:

fhv. indenrigsminister *Carl Petersen*, m. f., Ågerup pr. Roskilde, og

gartner *Chr. Thomsen*, m. f., Viborg, som repræsentanter for den socialdemokratiske folketingsgruppe,

gårdejer *Niels Eriksen*, m. f., Kørbitzdal pr. Ringe, som repræsentant for Venstres folketingsgruppe,

fhv. folketingsmand, kammerherre *E. Tesdorpf*, Gjorslev pr. St. Heddinge, som repræsentant for den konservative folketingsgruppe,

husmand *Aksel Sørensen*, m. f., Ruglykke pr. Hatting, som repræsentant for den radikale folketingsgruppe,

husmand *Mads Sig Steffensen*, Naur, som repræsentant for Retsforbundets folketingsgruppe,

fuldmægtig *Charles F. Jensen*, De samvirkende danske Landboforeninger, som repræsentant for De samvirkende danske Landboforeninger,

husmand *Emanuel Vestbo*, Brosbøl pr. Tarm, som repræsentant for De samvirkende danske Husmandsforeninger.

afdelingschef *Jørgen Andersen*, finansministeriet, som repræsentant for finansministeriet,

formand for statens jordlovsudvalg, gård-ejer *N. C. Nielsen-Man*, Aldershåb pr. Brovst, og

landbrugskyndig næstformand for nævnte udvalg, husmand *Fr. W. Teichert*, Søgård pr. Kliplev, begge som repræsentanter for statens jordlovsudvalg,

kommissionsformand, husmand *Holger Sørensen*, Sdr. Nystrup pr. Kalundborg, som repræsentant for husmandsbrugskommissionerne, og

kontorchef *N. Wermuth*, landbrugsministeriet, udpeget af landbrugsministeriet.

Sidstnævnte medlem er tillige sekretær for kommissionen og har været bistået af sekretær i landbrugsministeriet *H. Nordby Madsen* ved udførelsen af sekretariatsarbejdet.

I forbindelse med de kommissionen pålagte opgaver vedr. loven om opførelse af arbejderboliger på landet, udnævnte landbrugsministeriet under 10. januar 1958 forretningsfører *Lorents Petersen*, Islevhusvej 79, Brønshøj, til medlem af kommissionen som repræsentant for Dansk Arbejdsmands Forbund.

Kommissionen har holdt plenarmøder den 3. oktober 1957, den 25. april 1958, den 29. maj 1958, den 28. oktober 1958 og den 20. og 28. november 1958 (ialt 6 møder).

Efter på mødet den 3. oktober 1957 at have drøftet afgrænsningen af kommissionens opgaver og de almindelige retningslinier for løsningen af disse opgaver, nedsatte kommissionen på nævnte møde et underudvalg med følgende sammensætning og arbejdsopgaver:

Underudvalg I (ang. statshusmandsloven)

*P. Stahlschmidt*, formand,

*N. C. Nielsen-Man*,

*Fr. W. Teichert*,

*E. Vestbo*,

*Jørgen Andersen*,

*N. Wermuth*.

Underudvalget fik til opgave i forbindelse med tilvejebringelse af materiale til belysning af den administrative praksis i de senere år vedrørende ejerskifter at undersøge og til forelæggelse for den samlede kommission udarbejde forslag om, på hvilken måde de til opfyldelse af kommissoriets punkter 1)–5) krævede ændringer i statshusmandslovgivningen bedst ville kunne gennemføres, således at der navnlig skete en forkortelse af løbetiden for langfristede lån og begrænsning af sælgeres kapitalisering af renteleppler m. v. ved ejerskifte samtidig med, at der blev tilstræbt en forenkling af långivningen og administrationen i det hele.

Underudvalget har afholdt møder den 9. januar 1958, den 6. februar 1958, den 6. marts 1958, den 9. april 1958, den 16. maj 1958, den 16. september 1958 (ialt 6 møder).

Underudvalget har udarbejdet forskellige udkast til et lovforslag til en ny udlånslov.

De af underudvalget udarbejdede udkast har været behandlet af den samlede kommission på dennes plenarmøder den 25. april 1958, den 29. maj 1958, den 28. oktober 1958 og den 20. november 1958, hvorom henvises til den nedenfor anførte nærmere redegørelse for kommissionens hidtidige virksomhed.

Efter på mødet den 25. april 1958 at have drøftet retningslinierne for løsningen af de kommissionen pålagte opgaver vedrørende loven om opførelse af arbejderboliger på landet, nedsatte kommissionen på nævnte møde et underudvalg med følgende sammensætning og arbejdsopgave:

#### **Underudvalg II** (angående loven om opførelse af arbejderboliger på landet),

*P. Stahlschmidt*, formand,  
*N. C. Nielsen-Man*,  
*Fr. W. Teichert*,  
*Lorents Petersen*,  
*Jørgen Andersen*,  
*N. Wermuth*.

Underudvalget fik til opgave at undersøge og til forelæggelse for den samlede kommission at udarbejde forslag om ændring af vilkårene for de i henhold til loven om opførelse af arbejderboliger på landet ydede statslån, således at der navnlig skete en forkortelse af lånenes løbetid, samt at udarbejde forslag om en eventuel ændring af reglerne vedr. ejerskifte.

Underudvalget har afholdt møder den 13. maj 1958, den 12. juni 1958 og den 16. september 1958 (ialt 3 møder).

Underudvalget har udarbejdet udkast til 2 lovforslag, nemlig:

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

hvilket forslag i forbindelse med en forenkling af långivningen ved sammenlægning af lånene i det væsentlige tager sigte på en for-

kortelse af lånets normale løbetid til ca. 60 år uden væsentlig forhøjelse af de nuværende halvårslige ydelser, og

*forslag til lov om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet,*

hvilket forslag navnlig tager sigte på at skabe hjemmel for skærpelse af rente- og afdragsvilkårene ved ejerskifte, samt at give ejere adgang til at kræve statens overtagelse af ejendommen til genafhændelse, såfremt en overdragelse af ejendommen til anden side er bortfaldet som følge af lovens ejerskiftebegrænsninger.

De af underudvalget udarbejdede udkast til lovforslag har været behandlet af den samlede kommission på dennes plenarmøder den 28. oktober 1958, den 20. november 1958 og den 28. november 1958, og lovforslagene er i den af kommissionen vedtagne udformning tilligemed bemærkninger til forslagene vedføjet nærværende betænkning.

#### Nærmere redegørelse for kommissionens hidtidige virksomhed:

##### *1. Statshusmandsloven.*

Under det forberedende arbejde i underudvalg I lykkedes det ikke at opnå enighed om, hvilke principper der måtte lægges til grund for en ændring af selve statshusmandsloven. Da det herefter stod klart, at kommissionen ikke ville kunne nå at færdiggøre arbejdet med en ændring af statshusmandsloven som helhed inden folketingsåret 1958/59, blev det på mødet i den samlede kommission den 25. april 1958 vedtaget i første række at søge udarbejdet et forslag til sådanne ændringer i udlånsloven, der i forbindelse med de derved evt. nødvendiggjorte ændringer af selve statshusmandsloven måtte kunne tjene til foreløbig opfyldelse af kommissoriets punkter, navnlig med hensyn til spørgsmålet om en forkortelse af løbetiden for de langfristede lån. Det var tanken under den fortsatte behandling at tage spørgsmålet om yderligere ændringer i selve statshusmandsloven op til dyberegående behandling.

Under de forberedende møder i underudvalget var der almindelig enighed om at søge

forslag til en ændret afviklingsordning baseret på følgende hovedprincipper:

- 1) lånene (lånet) afvikles med halvårlige annuitetsydelse,
- 2) den nuværende forrentning med 4 pct. årlig bør bevares,
- 3) lånenes samlede løbetid bør ansættes til ca. 50-60 år,
- 4) af hensyn til vanskelighederne i de første år efter brugets oprettelse bør de nuværende lempelige ydelser i de første terminer i det væsentlige søges bevaret.

Underudvalget har derefter drøftet en række udkast til afviklingsordninger for statshusmandslån.

På mødet den 20. november 1958 i den samlede kommission blev det imidlertid klart, at det ikke var muligt at opnå overvejende tilslutning til noget af de drøftede udkast, idet der fra forskellig side blev udtalt betænkelighed ved at foreslå en afgørende omlægning af reglerne for lånenes afvikling, forinden man indenfor kommissionen var nået til en nærmere afklaring med hensyn til de mere principielle spørgsmål, som det er pålagt kommissionen at overveje med henblik på eventuelle forslag om ændringer i selve statshusmandsloven.

Under hensyn hertil har der på kommissionens nævnte møde været almindelig enighed om, at kommissionen ikke på indeværende tidspunkt kan afgive et forslag til en ændret opbygning af udlånsloven, men at arbejdet hermed videreføres som led i kommissionens fortsatte behandling af reglerne i statshusmandsloven med henblik på en samlet løsning af kommissionens opgaver vedrørende statshusmandslovgivningen inden folketingsåret 1959-60.

#### *//. Loven om opførelse af arbejderboliger på landet.*

Kommissionen har anset det som den mest påtrængende opgave at søge formuleret ændrede afviklingsregler for de i henhold til denne lov ydede statslån, og har i første række rettet bestræbelserne på at søge udarbejdet et forslag til sådanne ændringer i udlånsloven, som kunne tjene til opfyldelse af en

væsentlig del af de kommissionen i henhold til kommissoriet pålagte opgaver, navnlig med hensyn til en forkortelse af lånenes løbetid.

Under de forberedende drøftelser i underudvalg II opnåedes der enighed om, at et forslag til en ændret afviklingsordning måtte baseres på følgende hovedprincipper:

1. Byggelånet og jordkøbslånet samlet i eet lån, der afvikles med en annuitetsydelse.
2. Den nuværende rentefod på 4 pct. bør bevares.
3. Lånenes samlede løbetid bør ansættes til højst ca. 60 år.
4. Den nuværende rentefrihed bør i det væsentlige søges bevaret.

Underudvalget har herefter drøftet et udkast til en ændret affattelse af udlånsloven samt et skitse-mæssigt udkast til de ændringer i hovedloven, som følger af udkastet til en ændret udlånslov.

Under behandlingen i underudvalget har man imidlertid tillige drøftet forskellige forslag til videregående ændringer i hovedloven, navnlig med henblik på tilvejebringelse af hjemmel til ændring af lånerenten og afdragsvilkårene ved ejerskifte og tilvejebringelse af hjemmel for staten til overtagelse af en ejendom efter tilbud fra ejeren, når et salg til anden side er bortfaldet på grund af lovens ejerskiftetbegrensninger.

Der er herefter i underudvalget opnået enighed om et udkast, som tager sigte på i det væsentlige at løse de opgaver, der er pålagt kommissionen i forbindelse med denne lovgivning, idet det dog er forudsat, at der under kommissionens fortsatte arbejde vil kunne fremkomme forslag om ændringer.

Underudvalget har herefter udarbejdet dels et *forslag til lov om udlån til arbejderboliger på landet,*

dels et *forslag til lov om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet.*

Disse forslag er eenstemmigt tiltrådt af kommissionen.



Kommissionen anbefaler herefter de 2  
vedføjede lovforslag:

*forslag til lov om tillæg til lov om opfø-  
relse af arbejderboliger på landet og*

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

idet man med hensyn til de enkelte bestem-  
melser i lovforslagene henviser til de til for-  
slagene knyttede bemærkninger.

*Kommissionen af 26. august 1957 ang. statshusmandsloven m. m., den 28. november 1958.*

**Jørgen Andersen.      Niels Eriksen.      Charles F. Jensen.      N. C. Nielsen-Man.**

**Carl Petersen.      Lorents Petersen.      P. Stahlschmidt,      M. Sig Steffensen.      Aksel Sørensen.**  
formand.

**Holger Sørensen.      Fr. W. Teichert.      E. Tesdorpf..      Chr. Thomsen.**

**Emanuel Vestbo.      N. Wermuth,**  
sekretær.



## Forslag

til

### Lov om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet.

§ 1. I lov nr. 449 af 23. september 1947 om opførelse af arbejderboliger på landet, således som denne senere er ændret, jfr. lovbekendtgørelse nr. 125 af 25. april 1955 og lov nr. 297 af 21. december 1957, føjes til § 2, stk. 1, punkt 5: „— hvorved forstås, at ansøgeren gennem længere tid har haft og stadig søger sit udkomme helt eller fortrinsvis ved sædvanligt lønarbejde ved jordbrug eller ved hermed økonomisk ligestillet lønarbejde ved andre arbejdssteder beliggende uden for bymæssig bebyggelse —, ”.

*Stk. 2.* Til samme paragrafs stk. 2 føjes som nyt punkt 11: „fortrinsvis arbejder ved landbrug eller skovbrug”.

§ 2. I lovens § 8, stk. 1, ændres „lov nr. 352 af 7. august 1922” og „lovs § 3” til henholdsvis: „lovbekendtgørelse nr. 237 af 9. juli 1958” og „lovbekendtgørelses afsnit I, C og D”, og i samme paragrafs stk. 3 udgår „til grundskyld”.

§ 3. I lovens § 10, stk. 2, ændres „§ 4 i lov nr. 352 af 7. august 1922” til: „lovbekendtgørelse nr. 237 af 9. juli 1958, afsnit I, C og D”.

§ 4. I lovens § 11 udgår stk. 1-3.

§ 5. I lovens § 12 affattes stk. 1 således: „Til opførelse af nye arbejderboliger kan der mod 1. prioritets pant i ejendommen ydes lån til indkøb af en byggegrund, jfr. § 5, og opførelse af en bolig på samme eller alene til opførelse af bolig. Lån til jordkøb må ikke overstige købesummen for jorden og må i det højeste udgøre et efter reglerne i § 9, stk. 2, fastsat beløb. For lån til opførelse af bygninger gælder de i § 9, stk. 1-4, fastsatte regler.”

*Stk. 2.* I samme paragraf affattes stk. 2

således: „Lånets rente- og afdragsvilkår fastsættes ved særlig lov.”

§ 6. I lovens § 18 føjes til stk. 1: „Når ejeren på grund af tidsbegrænset beskæftigelse andetsteds midlertidig må tage ophold uden for hjemstedet, kan statens jordlovsudvalg dog for et nærmere fastsat tidsrum, der normalt ikke må overstige 1 år, tillade ham at udleje boligen til en arbejderfamilie på vilkår, der godkendes af udvalget.”

§ 7. I lovens § 19, stk. 3, 2. punktum, ændres „nærværende bestemmelses ikrafttræden” til: „12. april 1955”, og „§ 11, stk. 3, og” udgår.

*Stk. 2.* Til paragraffen føjes som nyt stk. 4: „Når ganske særlige omstændigheder taler derfor, kan landbrugsministeren undtagelsesvis efter indstilling af statens jordlovsudvalg bevilge slettelse af noteringen og eventuelt tillige fritagelse for de i §§ 23 og 33 omhandlede rådighedsbegrænsninger på betingelse af, at ejeren med et nærmere angivet beløb helt eller delvis erstatter staten dennes rentetab og omkostninger ved ejendommens oprettelse. Som statens rentetab anses forskellen mellem de rentebeløb, som er betalt efter ejendommens oprettelse, og de, der ville have været at betale, såfremt lånene skulle have været forrentet fuldt ud, samt 4 pct. årlig rentes rente af forskelsbeløbene indtil indbetalingen”.

§ 8.1 lovens § 21, stk. 2, litra c, efter „beliggende”, indsættes: „eller fra statens jordlovsudvalg”, og i litra d efter „husmandsbrugskommissionens” indsættes: „eller jordlovsudvalgets”.

*Stk. 2.* Paragraffens stk. 3 affattes således: „Afslår jordlovsudvalget at give erklæring eller samtykke som anført i stk. 2,

litra c-e, kan udvalgets afgørelse indbringes for landbrugsministeren, som da kan tillade tinglysningen."

*Stk. 3.* I samme paragraf ændres stk. 6 til stk. 7, og som nyt stk. 6 indsættes: „Når ejeren inden 3 måneder efter, at en overdragelse af ejendommen til anden mand er bortfaldet i medfør af reglerne i stk. 2, jfr. stk. 3, skriftligt over for statens jordlovsudvalg fremsætter krav derom, overtager staten ejendommen. For så vidt ikke andet aftales, udgør statens overtagelses-sum det på overtagelsestidspunktet gældende maksimum for statslån efter nærværende lov til oprettelse af en tilsvarende bolig med *tillæg* af dokumenterede udgifter til eventuelle i henhold til § 18, stk. 3, godkendte varige forbedringer samt med *fradrag* af 1½ pct. for hvert fra opførelsen, henholdsvis forbedringens gennemførelse, forløbet år. Er ejendommens værdi forringet ved ændringer, mangelfuld vedligeholdelse, brand eller anden skade, fradrages yderligere det til en forsvarlig istandsættelse fornødne beløb. Kan der ikke mellem jordlovsudvalget og ejeren opnås enighed om fastsættelsen af nævnte tillæg eller fradrag, fastsættes disse af dertil af retten udmeldte mænd. Statens overtagelse sker til genafhændelse af ejendommen med eller uden statslån og forpligtelser i henhold til nærværende lov, og overtagelsespligten gælder ikke, såfremt ejendommens tilstand eller ejendommen påhvilende særlige hæftelser og forpligtelser væsentlig nedsætter statens muligheder for nævnte genafhændelse. Statens overtagelses-sum samt lån til statens køber udredes af de i §§ 6 og 16 omhandlede bevillinger."

§ 9. I lovens § 22, stk. 1, indsættes i 2. punktum efter „overtage lånene": „eventuelt med ændring af lånerenten og afdragsvilkårene", og i stedet for sidste punktum

indsættes: „Når ejendommen overgår til den hidtidige ejers livsarving, svigerbarn eller efterlevende ægtefælle samt iøvrigt, når særlige omstændigheder taler derfor, kan der bortses fra aldersbetingelserne."

*Stk. 2.* Til samme paragraf føjes som nyt stk. 6: „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."

§ 10. I lovens § 23 ændres „§ 21" til: „§ 21, stk. 1," og efter 1. punktum indsættes: „Det samme kan efter overenskomst fastsættes for ejendomme, der er oprettet før nævnte tidspunkt".

§ 11. I lovens § 31, 1. punktum, ændres „§ 19, § 20, § 21" til: „§ 20, § 21, stk. 1" og til paragraffen føjes som nyt stk. 2: „Ejendomme, oprettet efter reglerne i nærværende kapitel samt tilsvarende bestemmelser i de i § 34, stk. 2, nævnte ældre love, er omfattet af reglerne i § 19, jfr. § 21, stk. 2-7."

§ 12. I lovens § 33, 1. punktum, ændres „§ 19, § 20, § 21" til: „§ 20, § 21, stk. 1," og efter nævnte punktum indsættes: „Det samme kan efter overenskomst fastsættes for ejendomme, der er oprettet før nævnte tidspunkt."

§ 13. Landbrugsministeren bemyndiges til at lade lov nr. 449 af 23. september 1947 med de ændringer, som følger af lov nr. 451 af 4. oktober 1947, lov nr. 57 af 24. februar 1949, lov nr. 126 af 28. marts 1951, lov nr. 99 af 31. marts 1954, lov nr. 90 af 31. marts 1955, lov nr. 297 af 21. december 1957 samt nærværende lov, optrykke og bekendtgøre som lov om opførelse af arbejderboliger på landet.

### **Bemærkninger til lovforslaget.**

Til § 1.

Der har i den tid, lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet har været gældende, vist sig hos såvel lånsøgere som sælgere og købere at foreligge en betydelig uklarhed med hensyn til rækkevidden af det beskæftigelsesmæssige kvalifikationskrav, hvorefter ansøgerne skal være beskæftiget ved normalt forefaldende arbejde på landet.

Denne lovgivning, som indledtes med lov nr. 138 af 13. april 1938, har fra første færd navnlig haft boligforholdene for jordbrugets arbejdere for øje, men har tillige taget sigte på andre arbejdere, hvis beskæftigelse sædvanligvis er knyttet til landdistrikterne. Det sidstnævnte forhold er senere blevet særligt understreget ved de ændringer i den gældende lov, som blev gennemført ved lov nr. 99

af 31. marts 1954 om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet.

En nærmere afgrænsning i de enkelte tilfælde af bestemmelsens rækkevidde er gennem årene udviklet i statens jordlovsudvalgs og landbrugsministeriets administrative bevillingspraksis og siden den i 1955 gennemførte ændring af ejerskiftereglerne, jfr. lovens § 21, stk. 2-6, tillige ved en række afgørelser af husmandsbrugskommissionerne og det i nævnte paragrafs stk. 3 omhandlede ankenævn.

Omend afgørelsen i de enkelte tilfælde i vidt omfang må træffes efter en konkret bedømmelse, kan der af den foreliggende praksis udrages visse hovedretningslinier for fortolkningen af bestemmelsen, og af hensyn til den ovennævnte usikkerhed hos lånsøgere m. fl. har man fundet det formålstjenligt, at lovbestemmelsen på dette grundlag suppleres med en nærmere afgrænsning af kvalifikationskravets rækkevidde.

I *stk. 1* foreslås en sådan afgrænsning indsat i lovens § 2, stk. 1, punkt 5. Der lægges herved vægt dels på ansøgerens beskæftigelsesmæssige tilknytning til jordbruget eller i øvrigt til landdistrikterne, dels på omfanget af denne i forhold til eventuel anden beskæftigelse. Endvidere understreges arbejdets karakter af sædvanligt lønarbejde, således at selvstændig erhvervsudøvelse, herunder landbrugsdrift for ansøgerens egen regning, ikke kan regnes ansøgeren tilgode ved bedømmelsen af hans kvalifikationer.

Samtidig er det fundet rimeligt i *stk. 2* at foreslå, at der indrømmes kvalificerede arbejdere ved landbrug og skovbrug en vis fortrinsstilling ved udvælgelsen af låneansøgere, når der ikke er tilstrækkelige bevillinger til rådighed til, at alle kvalificerede ansøgere kan komme i betragtning.

Til §§ 2, 3 og 5.

De foreslåede ændringer er i alt væsentligt af redaktionel karakter og tager sigte på at bringe bestemmelserne i overensstemmelse dels med de i 1956 og 1958 gennemførte ændrede lovregler om vurdering af faste ejendomme, jfr. lovforslagets § 2 og § 3, dels med de i forslag til lov om udlån til arbejderboliger på landet indeholdte regler om forening af hidtidige lånetyper til et samlet lån, jfr. § 5.

Til § 4.

Den foreslåede ophævelse af pantsætnings- og retsforfølgningensbegrænsningen for arbejderboliger oprettet på lodder af jord i statens eje, hvoraf der svares jordrente, anses for forsvarlig bl. a. under hensyn til den videregående sikring af statens krav, der forudsættes gennemført i henhold til det i § 3,

stk. 5, i forslag til lov om udlån til arbejderboliger på landet fremsatte forslag om, at det til et lån knyttede efterbetalingskrav sikres ved pant i ejendommen inden for det beløb, der til enhver tid er afdraget på lånets oprindelige hovedstol, og er forudsat ved den i nævnte lovforslags § 3, stk. 2, 2. punktum, indeholdte bestemmelse om, at statslånet under visse forudsætninger står tilbage for lån af offentlige midler.

Ved ændringen bortfalder den ulighed i vilkårene på det heromhandlede område, som hidtil har været gældende mellem jordrenteboliger og arbejderboliger på privat indkøbt jord, idet de sidstnævnte ejendomme ikke har været underkastet begrænsninger med hensyn til pantsætning og retsforfølgning. På ældre jordrenteboliger, hvor restgælden på statslånet er lav i forhold til ejendommens værdi, kan det gældende pantsætningsforbud være en afgørende hindring for, at ejendommen ved ejerskifte kan overgå til en kvalificeret, mindrebemidlet køber.

Til § 6.

Ifølge lovens § 18, stk. 1, er ejeren forpligtet til selv at bebo ejendommen, og efter samme paragrafs stk. 6 skal hele den skyldige kapital — bortset fra eventuel jordrente — straks uden opsigelse være forfalden til skadesløs betaling, såfremt ejeren fraflytter ejendommen.

Da det ofte forekommer, at landarbejdere bl. a. under de sæsonmæssige ledighedsperioder for en tid søger beskæftigelse andetsteds, har man i praksis anset det for en rimelig løsning at tillade ejeren for et nærmere fastsat tidsrum, normalt ikke over 1 år, at udleje boligen til en arbejderfamilie, under forudsætning af, at ejeren ikke beregner sig en urimelig fortjeneste i forbindelse med udlejningen.

Den af statens jordlovsudvalg indledede praksis, der forekommer vel forenelig med de bestræbelser, der i øvrigt fra statsmagtens side udfoldes for at fremme bevægeligheden på arbejdsmarkedet, foreslås lovfæstet.

Til § 7.

De i *stk. 1* foreslåede ændringer i lovens § 19, stk. 3, 2. punktum, er kun af redaktionel karakter og følger tildels af den i forslagets § 4 omhandlede ophævelse af pantsætnings- og retsforfølgningensforbudet m. m. i lovens § 11, stk. 1-3.

De gældende regler om erhvervelse af tinglyst adkomst på ejendomme, der er noteret som arbejderboliger, og reglerne om overtagelse af statslån i ejerskiftetilfælde giver administrationen ret vidtgående muligheder for at bevare disse boliger for de mindrebemidlede arbejderkredse, for hvilke de er bestemt. Dog forekommer undertiden tilfælde, hvor ejen-

dommen ganske har ændret sin til lovens formål svarende karakter, f. eks. ved indretning af erhvervsvirksomhed i ejendommen eller ved ændringer i bebyggelsen eller tilføjelser til denne, hvorved ejendommen er bragt op i et prisniveau, der ligger væsentligt over, hvad der i almindelighed vil være økonomisk overkommeligt for en arbejderfamilie. Uanset at sådanne ændringer i bebyggelsen i almindelighed vil være i strid med reglerne i lovens § 8, stk. 2-3, vil det ofte under hensyn til den anvendte bekostning og den ejendommen tilførte værdiforøgelse være økonomisk betænkeligt at kræve ejendommens tidligere tilstand retableret.

I de enkelte tilfælde, der har foreligget i praksis, har landbrugsministeriet som en administrativ nødudvej anset det for en efter omstændighederne rimelig løsning at tillade slettelse af ejendommens notering som arbejderbolig, i ganske enkelte tilfælde tillige fritagelse for de i lovens §§ 23 og 33 omhandlede rådighedsbegrænsninger, på betingelse af, at ejeren indbetalte et nærmere fastsat beløb til staten til hel eller delvis dækning af dennes rentetab og omkostninger ved brugets oprettelse.

Den af landbrugsministeriet indledede praksis, der imødekommer et behov for frigørelse af enkelte af de af loven omfattede boliger i ekstraordinære tilfælde, foreslås ved paragraffens *stk. 2* lovfæstet. Efter forslaget omfatter statens erstatningskrav dels renteefterbetaling med renters rente, dels de af staten afholdte omkostninger ved ejendommens oprettelse. Ved fastsættelsen af sidstnævnte beløb vil man normalt delvis være henvist til et gennemsnitligt skøn.

#### Til § 8.

Ved § 3 i lov nr. 90 af 31. marts 1955 om tillæg til lov om opførelse af arbejderboliger på landet blev der gennemført en begrænsning af køberkredsen omfattende alle ejendomme, der ifølge notering i tingbogen er undergivet de i lov om opførelse af arbejderboliger på landet fastsatte vilkår, hvorefter tinglysning af endelig adkomst på en sådan ejendom kun kan finde sted på de i loven nærmere fastsatte betingelser. Loven tog direkte sigte på at forebygge, at de for arbejderens regning med statsstøtte efter den heromhandlede lovgivning opførte arbejderboliger ved ejerskifte overgår til andre erhververe end sådanne, som er beskæftiget ved normalt forefaldende arbejde på landet. Opfyldelsen af dette kvalifikationskrav blev gjort til den normale betingelse for en købers adgang til at få tinglyst endelig adkomst til ejendommen, og bedømmelsen af, om denne betingelse er tilstede ved et ejerskifte, blev henlagt til husmandsbrugskom-

missionerne under appel til det ankenævn, som var blevet oprettet som appelinstant med hensyn til de afgørelser, som ved lov nr. 240 af 7. juni 1952 om visse landbrugsejendommers brug og overgang til selveje var blevet henlagt til nævnte kommissioner.

Som anført under bemærkningerne til lovforslagets § 1 har man dels i kommissionernes og nævnets praksis, dels i den administrative bevillingspraksis fundet grundlag for at foreslå en nærmere afgrænsning af rækkevidden af det beskæftigelsesmæssige kvalifikationskrav. Idet loven herefter vil give et væsentligt sikrere og klarere grundlag end hidtil for bedømmelsen af en købers beskæftigelsesmæssige kvalifikationer, har man fundet det forsvarligt i *stk. 1 og 2* at foreslå denne bedømmelse henlagt til de almindelige administrative myndigheder, husmandsbrugskommissionerne og statens jordlovsudvalg under appel til landbrugsministeren, idet det herved under hensyn til spørgsmålets retlige karakter forudsættes, at den administrative bedømmelse af en købers beskæftigelsesmæssige kvalifikationer i de enkelte tilfælde kan indbringes til prøvelse ved de ordinære domstole.

Den ved ændringen i 1955 af ejerskiftereglerne gennemførte direkte begrænsning af købermarkedet tog samtidig indirekte sigte på, at denne begrænsning af købermarkedet skulle medvirke til at holde prisudviklingen for disse boliger inden for rimelige og for arbejderne på landet overkommelige vilkår, idet det havde vist sig ved ejerskifter, at ejendommene i vidt omfang var efterspurgt af købere, som var villige til at byde priser og købsvilkår, som ville være uoverkommelige for mindrebemidlede arbejdere.

Efter gennemførelsen af ovennævnte bestemmelser har der fremdeles i praksis vist sig betydelige vanskeligheder med hensyn til prisfastsættelsen, idet det af talrige dispensationsansøgninger fremgår, at sælgeren ofte er utilbøjelig til at tage rimeligt hensyn til de ejendommen påhvilende rådighedsbegrænsninger og i vidt omfang har søgt de for statslånene gældende lempelige vilkår kapitaliseret ved ejendommens afhændelse. I en overvejende del af disse tilfælde må grunden til, at sælgeren ikke har fundet en kvalificeret køber, søges i, at sælgeren har været utilbøjelig til at acceptere, at den del af købesummen, som ikke dækkes ved overtagelse af lån, og som for ældre boliger med lav restgæld på statslånene kan være forholdsvis betydelig, afvikles med en så lav kontant udbetaling og iøvrigt med en sælgerprioritet på så lempelige vilkår, som en mindrebemidlet køber kan overkomme. En væsentlig del af dispensationsansøgningerne er derfor blevet afslået.

Behandlingen af dispensationssager af denne art er imidlertid forbundet med betydelige administrative vanskeligheder, idet statens jordlovsudvalg over for en sælgers påstand om, at det er umuligt at finde en kvalificeret køber til ejendommen, ikke altid i den konkrete situation kan forventes at være i stand til at anvise en sådan køber, hvilket også i almindelighed ville falde uden for administrationens naturlige opgaver. Der er derfor et behov for at supplere de gældende regler med bestemmelser, der anviser en udvej for sælgere, som ikke selv har kunnet finde en kvalificeret køber, til at få ejendommen rimeligt afhændet.

I de i *stk. 3* foreslåede ny bestemmelser åbnes der sælgeren en sådan udvej, medmindre de i slutningen af næstsidste punktum omhandlede hindringer, som normalt vil være sælgeren tilregnelige, er tilstede.

Når lovens regler har hindret et indgået salg gennemførelse, vil sælgeren herefter i reglen have ret til at kræve, at staten overtager ejendommen på vilkår, som principalt forudsættes fastsat ved forhandling, men subsidiært beregnes på nærmere fastlagt måde. De på sidstnævnte måde ansatte priser er ikke tænkt som umiddelbart normgivende for salgspriserne på de af loven omfattede arbejderboliger, men skønnes rimeligt forsvarlige for ejendomme, på hvilke der siden opførelsen intet er ofret udover jævn vedligeholdelse, idet der samtidig med indregningen af værdiforringelse ved boligens almindelige brug og dens forældelse i forhold til senere tidssvarende byggeri tages rimeligt hensyn til konjunkturmæssige prisbevægelser.  $1\frac{1}{2}$  pct.-fradraget pr. år er en af hensigtsmæssighedshensyn groft udformet afskrivningsregel, for så vidt som den bl. a. bortser fra, at en del af statslånet vedrører jordkøb; men reglen skønnes for de hidtil opførte ejendomme at kunne give en indtil videre rimelig prisberegning i tilfælde, hvor man ikke har kunnet forhandle sig til rette om anden pris, og sælgeren fastholder sit krav om overdragelse til staten. Da fradraget på  $1\frac{1}{2}$ pct. pr. år svarer til en afskrivning over ca. 67 år, vil denne fradragelsesregel givetvis til sin tid, når boligerne nærmer sig denne alder, have mistet sin praktiske anvendelighed over for ejendomme, der har bevaret en væsentlig brugsværdi. Det er imidlertid ikke fundet påkrævet eller hensigtsmæssigt på nærværende tidspunkt at fastlægge disse forhold for en relativt fjern fremtid, idet det må anses for rimeligt at lade den fornødne regulering være forbeholdt lovgivningen til den tid.

Det forudsættes, at de af staten overtagne arbejderboliger fortrinsvis søges afhændet med statslån og forpligtelser efter arbejderboliglovens regler, men

da det må forudses, dels at der ikke altid vil kunne findes kvalificerede købere, dels at ejendommene ved ændringer kan have mistet deres egnethed som arbejderboliger, foreslås der hjemlet staten adgang til at sælge ejendommene på andre vilkår til ukvalificerede købere. I begge tilfælde udredes statens købesum og fornødne lån til køberne af de ved de årlige udlånslove bevilgede rådighedsbeløb.

#### Til § 9.

Den første ændring i *stk. 1* er en ajourføring med den ved lov nr. 129 af 16. april 1957 gennemførte ændring af statshusmandslovens § 43, *stk. 2*, og tilsigter på samme måde som denne at modvirke, at de for statslånet gældende lempelige vilkår kapitaliseres ved ejerskifte, således at sælgeren ved købesummens fastsættelse opnår en økonomisk særfordel, som ikke er tilsigtet af loven.

Udover adgangen til at forhøje lånerenten og ændre afdragsvilkårene — hvorved en graduering af behandlingen af ejerskiftesager muliggøres i tilfælde, hvor det ikke skønnes rimeligt, at køberen overtager lånet på lige så lempelige vilkår som de for sælgeren gældende — tager ændringen tillige sigte på at imødekomme det behov, der i særlige tilfælde kan foreligge for ved ejerskifte at indrømme lempelse af lånevilkårene, således navnlig i tilfælde, hvor en mindre kvalificeret køber har overtaget statslånet på væsentlig skærpede rente- og afdragsvilkår og derefter videresælger ejendommen til en bedre kvalificeret køber.

Ved den sidste ændring i *stk. 1* foreslås den nu gældende hjemmel til at bortse fra aldersbetingelserne, når ejendommen overgår til den hidtidige ejers nærpårørende, udvidet således, at der også gives mulighed for under særlige omstændigheder at bortse fra nævnte betingelser for andre køberes vedkommende.

Bestemmelsen i *stk. 2* omfatter tilfælde, hvor en beskæftigelsesmæssigt ukvalificeret køber får tiladelse til at erhverve adkomst på ejendommen i henhold til dispensationsbestemmelsen i lovens § 21, *stk. 2*, litra e, jfr. *stk. 3*, og forslaget lovfæster for så vidt en administrativt indledt praksis, som man i visse tilfælde har betinget en adkomstdispenation af indbetaling af en nærmere fastsat godtgørelse af statens tab.

#### Til § 10.

Den første ændring tjener til tydeliggørelse, idet bestemmelsen i lovens § 21, *stk. 2-6*, allerede som

følge af reglen i lovens § 19 skal gælde alle ejendomme uanset oprettelsestidspunkt.

Den sidste ændring tjener til at lovfæste en administrativ praksis.

Til §§ 11 og 12.

De omhandlede ændringer tjener samme formål som anført ovenfor under bemærkningerne til § 10.



## Forslag

til

### Lov om udlån til arbejderboliger på landet.

§ 1. Til de i lov om opførelse af arbejderboliger på landet (lovbekendtgørelse nr. 125 af 25. april 1955) omhandlede formål kan der af jordfondens midler i finansåret 1959-60 anvendes

a) 75 000 kr. til erhvervelse af byggegrunde i henhold til nævnte lovs kapitel III, jfr. lovens § 6, og

b) 1,5 mill. kr. til lån til opførelse af bygninger i henhold til samme bestemmelser.

*Stk. 2.* Til nævnte lovs formål kan der af statskassen i finansåret 1959-60 anvendes

a) 18 mill. kr. til lån til jordkøb og opførelse af bygninger samt tilskud til indløsning af ældre pantegæld i henhold til nævnte lovs kapitel IV, jfr. lovens § 16, og

b) 1 mill. kr. til lån til opførelse af bygninger i henhold til nævnte lovs kapitel VI, jfr. lovens § 16.

§ 2. Lån til nedennævnte formål må ikke overstige følgende beløb:

a) til køb af byggegrund 1 500 kr., i særlige tilfælde dog 1 800 kr., og

b) til opførelse af bygninger 23 000 kr. Statens jordlovsudvalg kan dog ved opførelse af boliger i henhold til den i § 1 nævnte lovs kapitel III og IV godkende, at det sidstnævnte maksimumsbeløb forhøjes med indtil 2 000 kr., såfremt byggeomkostningerne er særlig høje på den pågældende egn, eller såfremt særlige omstændigheder taler derfor, herunder at ansøgeren på grund af børneantallet behøver en rummeligere bolig, end det er muligt at skaffe for nævnte maksimumsbeløb.

*Stk. 2.* Tilskud til indløsning af ældre pantegæld, jfr. nævnte lovs § 12, stk. 3, må ikke overstige 2 500 kr.

§ 3. Lån i henhold til § 2, stk. 1, forrentes halvårlig bagud med 2 pct.

*Stk. 2.* Lån til en arbejder ydes som et samlet lån, der sikres med 1. prioritets pant i ejendommen efter eventuel jordrente. Pantebrevet står dog tilbage for lån af offentlige midler, for så vidt statslånets resthovedstol og foran prioriterede hæftelser tilsammen ikke overstiger pantets ejendomsværdi, jfr. lovbekendtgørelse nr. 237 af 9. juli 1958 om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme. I det første år er  $\frac{3}{4}$  af den til opførelse af bygninger ydede del af lånet rentefri. Derefter er halvdelen af skyldig resthovedstol rentefri. Lånet er afdragsfrit i det første år, hvorefter det forrentes og af drages med faste halvårsydelse, som udgør 1,45 pct. af den oprindelige hovedstol. Overgår debitor til andet erhverv end normalt forefaldende arbejde på landet, kan statens jordlovsudvalg fastsætte, at resthovedstolen forrentes fuldtud, og at halvårsydelsen forhøjes til 2,22 pct. af den oprindelige hovedstol. Udvalgets afgørelse kan indankes for landbrugsministeren.

*Stk. 3.* Lån til ejere af landbrugsejendomme, jfr. den i § 1 nævnte lovs kapitel VI, forrentes og afdrages halvårlig med 2,6 pct. af lånets oprindelige hovedstol.

*Stk. 4.* For lån, der ydes til opførelse af bygninger i andre materialer end almindeligt murværk, kan landbrugsministeren fastsætte af dragstillæg til de i stk. 2 og 3 nævnte halvårsydelse.

*Stk. 5.* For det til et lån knyttede efterbetalingskrav i henhold til den i § 1 nævnte lovs § 22, stk. 4, sikres ved pantebrevet pant i ejendommen inden for det beløb, der til enhver tid er tilbagebetalt af lånets oprindelige hovedstol. Overskydende beløb sikres ved håndpant i ejerpantebrev med prioritet efter statslånet i ejendommen.

§ 4. Denne lov, som ikke gælder for Færøerne og Grønland, træder i kraft den 1. april 1959. Samtidig ophæves §§ 1-7 og 9 i lov nr. 297 af 21. december 1957.

*Stk. 2.* Bestemmelserne i §§ 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse i finansåret 1960-61 og følgende finansår, medmindre andet fastsættes ved særlig lov, jfr. den i § 1 nævnte lovs § 9, stk. 2.

*Stk. 3.* Bestemmelserne i § 3 kan bringes i anvendelse på lån bevilget inden denne lovs ikrafttræden.

*Stk. 4.* Såfremt der i et finansår ikke bliver anvendelse for det fulde beløb, som er bevilget af statskassen eller jordfondens midler til et af de foran omhandlede formål, kan det overskydende beløb med landbrugsministerens samtykke efter forhandling med finansministeren anvendes i det følgende finansår eller i samme finansår til andet formål, der gennemføres ved udlån fra samme långiver i henhold til den i § 1 nævnte lov.

### Bemærkninger til lovforslaget.

Til § 1.

Paragraffen, der svarer til §§ 1 og 2 i den gældende udlånslov (lov nr. 297 af 21. december 1957) fastsætter for finansåret 1959-60 *rådighedsbeløbene af jordfonden* (stk. 1) og af *statskassen* (stk. 2) til gennemførelse af de i loven om opførelse af arbejderboliger på landet (i det følgende betegnet: hovedloven) omhandlede formål. I de foregående udlånslove er der af hensyn til rettidig tilrettelæggelse af administrationen, herunder afhændelsen af byggegrunde på statsjord, fastsat rådighedsbeløb for 2-3 finansår uanset, at hovedlovens § 9, stk. 2, forudsætter gennemførelse af en udlånslov forud for hvert finansår. I lovforslaget, der i overensstemmelse med sidstnævnte forudsætning fastsætter rådighedsbeløbene alene for det kommende finansår, er ovennævnte administrative behov for hjemmel til at disponere over noget længere sigt tilgodeset ved bestemmelsen i § 4, stk. 2.

Rådighedsbeløbene er optaget med samme beløb som i den gældende udlånslov.

Til § 2.

I paragraffen er optaget samtlige *maksimumsbeløb* for lån (*stk. 1*) og tilskud (*stk. 2*) efter hovedloven.

Til § 3.

A. Paragraffen fastsætter reglerne for lånenes *pantsikring, forrentning og afvikling*.

*I stk. 1* fastsættes rentefoden til 4 (halvårlig 2 pct. rente) i overensstemmelse med den gældende udlånslovs § 3, stk. 1.

*I stk. 2 og 3* fastsættes afviklingsreglerne for henholdsvis arbejderboliger opført for arbejderens regning (stk. 2) og for arbejderboliger opført for landmandens regning (stk. 3).

Lovforslaget tager sigte på en forenkling af den

bestående ordning i forbindelse med nedsættelse af afviklingstiden.

B. Efter *den gældende udlånslov* finansieres en ny arbejderbolig, der opføres *for arbejderens regning*, således:

Til *køb af jord* — i tilfælde, hvor jorden ikke overtages fra staten mod halvårlig betaling af jordrente, jfr. hovedlovens § 7, — ydes et jordkøbslån på normalt 1 500 kr. mod 1. prioritets panteret i ejendommen. Lånet forrentes fuldtud med 2 pct. halvårlig, men er afdragsfrit, indtil byggelånet efter ca. 101 års forløb er afdraget, hvorefter lånet afvikles over ca. 41 år med faste halvårlige annuitetsydelse på 2,5 pct. af den oprindelige hovedstol, jfr. udlånslovens § 4.

Til *opførelse af bygninger* ydes ifølge udlånslovens § 5, stk. 1, et byggelån på normalt 23 000 kr. mod 2. prioritets pant i ejendommen. Lånet er opdelt i 2 dele, hver med sine særlige lånevilkår:

$\frac{3}{5}$  af lånet eller 13 800 kr. er rentefri. Denne del af lånet afvikles over 60 år med 0,5 pct. halvårlig af det samlede låns oprindelige hovedstol.

De resterende  $\frac{2}{5}$  af lånet er rentefri i det første år, jfr. udlånslovens § 3, stk. 3, og forrentes derefter med 2 pct. halvårlig, men er afdragsfri, indtil den fornævnte rentefri, men afdragspligtige del efter 60 års forløb er afdraget, hvorefter den rentepligtige del forrentes og af drages over ca. 41 år ved faste halvårlige annuitetsydelse på 2,5 pct. af den rentepligtige dels oprindelige pålydende.

Om afviklingsforløbet for det samlede normale udlån: 24 500 kr. til en ny arbejderbolig, der opføres for arbejderens regning, henvises til opstillingen på vedføjede *bilag 1*. Det fremgår heraf, at halvårsydelsen, når boligen er opført på privat indkøbt jord, udgør:

1. år: 145 kr. (2,0 pct. af jordkøbslån + 0,5 pct. af opr. byggelån),  
 2.-60. år: 329 kr. (2,0 pct. af jordkøbslån + 1,3 pct. af opr. byggelån),  
 61.-101. år: 260 kr. (2,0 pct. af jordkøbslån + 1,0 pct. af opr. byggelån),  
 102.-ca. 142. år: 37,50 kr. (2,5 pct. af jordkøbslån).

C. Ved fastlæggelsen af *den fremskyndede tilbagebetaling* af lånet, som reglerne i *stk. 2* tager sigte på, er der lagt vægt på at holde terminsydelsen på i det væsentlige samme niveau som den højeste terminsydelse efter de nugældende afviklingsregler samt i det første år at holde terminsydelsen nede på samme niveau som nu, idet man har ment at måtte tage hensyn dels til landarbejdernes økonomiske muligheder, dels til det almindelige huslejeniveau for boliger på landet. Man har derimod ikke anset det for påkrævet, at terminsydelsen reduceres under lånenes efterfølgende afvikling, således som det er tilfældet efter de nugældende regler, jfr. opstillingen foran under afsnit B. For fastholdelse af terminsydelserne på et uforandret niveau efter det første år taler ikke blot den omstændighed, at en betydelig afkortning af lånenes afdragsfrist (til 60 år) derved muliggøres, men tillige, at ydelsernes størrelse kan bidrage til at modvirke kapitalisering af de i lånevilkårene indeholdte lempelser, når ejendommen afhændes. I øvrigt har man ment, at der efter de hidtidige erfaringer om prisudviklingen er grund til at forvente, at den faste pengeydelses relative vægt over for leveomkostninger og arbejdslønnens størrelse på længere sigt må antages at være aftagende.

D. *Forenkling af vilkårene* for udlån til opførelse af arbejderboliger er i *stk. 2* foreslået gennemført ved, at de 2 lån, der normalt ydes til opførelse af arbejderboliger for arbejderens regning, og som i virkeligheden, som foran beskrevet, er sammensat af 3 forskellige lånetyper, hvert med sine særlige afviklingsvilkår (på jordrenteboliger dog kun 1 lån sammensat af 2 lånetyper), samles til ét lån, der afvikles under ét ved faste halvårslige annuitetsydelse, idet lånet dog er afdragsfrit i det første år.

Bevarelsen af terminsydelserne på i det væsentlige samme lave niveau som efter de gældende regler gennemføres ved følgende rentelempelser:

I *det første år*, hvor der alene betales rente, er % af den til opførelse af bygninger ydede del af lånet rentefri. Halvårssydelsen af et samlet lån på 24 500 kr., heraf 23 000 kr. til byggeri, udgør således i hver af de 2 første terminer 2 pct. af 1 500 kr.  $+ \frac{23\ 000}{1\ 500}$  kr. eller i alt 145 kr. ligesom efter de nugældende regler.

I *resten af løbetiden* er der rentefrihed for halv-

delen af den til enhver tid skyldige resthovedstol, hvilket medfører den forenkling, at renten i hver termin opkræves med 1 pct. af restgælden, medens et tilsvarende beløb tilskrives det beløb, som efter hovedlovens § 22, stk. 4, kan kræves efterbetalt ved ejerskifte. Ifølge forslaget afvikles lånet over 2.-60. år ved faste halvårslige annuitetsydelse på 1,45 pct. af det samlede låns oprindelige hovedstol. Af et samlet lån på 24 500 kr. vil den faste halvårslige ydelse således udgøre 355 kr. 25 øre, jfr. iøvrigt opstillingen på vedføjede *bilag 2*.

For boliger med jordrentesvarelse gælder foranstående med de begrænsninger, der følger af, at der kun ydes lån til opførelse af boligen, og at der ikke ydes nogen lempelse med hensyn til jordrenten. Dette medfører, at halvårssydelsen for en j ordrentebolig, dersom dens grundværdi ansættes til 1 500 kr., vil ligge 8 kr. 25 øre højere end halvårssydelsen for en arbejderbolig, der er oprettet med et lånebeløb af tilsvarende størrelse til køb af byggegrunden; men i denne forbindelse bemærkes dog, at en forøgelse af terminsydelserne på en jordrentebolig som følge af forhøjelse af grundværdien ofte vil være opvejet derved, at jordrente ejendomme i modsætning til de øvrige ejendomme er fritaget for grundstignings-skyld, jfr. hovedlovens § 11, stk. 4.

E. For lån ydet efter de hidtil gældende regler er der, bortset fra ejerskifter og misligholdelsess-tilfælde, ingen hjemmel til at inddrage de økonomiske lempelser, uanset om ejeren ved overgang til andet erhverv er kommet op på et indtægtsniveau, hvor sådanne lempelser savner en rimelig økonomisk baggrund. Ved reglerne i næstsidste og sidste punktum i *stk. 2* foreslås dette forhold ændret for lån, der fremtidig ydes efter den heromhandlede lovgivning. Efter forslaget kan statens jordlovsudvalg kræve resthovedstolen forrentet fuldtud, når debitor overgår til andet erhverv end normalt forefaldende arbejde på landet. Bestemmelsen kan efter sin ordlyd ikke bringes i anvendelse, når debitor ophører med erhvervsmæssigt arbejde, f. eks. ved overgang til folkepension. Iøvrigt tænkes bestemmelsen kun bragt i anvendelse efter nærmere bedømmelse af forholdene, herunder debtors indtægtsniveau, i hvert enkelt tilfælde, og en af jordlovsudvalget truffet afgørelse kan indankes for landbrugsministeren. Når lånet overgår til fuld forrentning, forhøjes samtidig de halvårslige annuitetsydelse til 2,22 pct. af lånets oprindelige hovedstol, hvorved lånets samlede løbetid holdes inden for ca. 60 år.

F. Endvidere indeholder forslaget en ændring af de hidtil gældende regler om *statslånets prioritetsstilling*, idet det foreslås, at statslånet umiddelbart

rykker tilbage for lån af offentlige midler, for så vidt statslånets resthovedstol og foran prioriterede hæftelser tilsammen ikke overstiger pantets ejendomsværdi. Den foreslåede prioriteringsadgang vil først kunne udnyttes, når der dels ved nedbringelse af statslånet, dels ved eventuelle stigninger i ejendomsværdien ved kommende vurderinger er fremkommet en relativt betydelig panteværdi udover statslånets resthovedstol. Den foreslåede bestemmelse tager sigte på at give ejeren mulighed for at udnytte den herved fremkomne realkreditbasis på den fordelagtigst mulige måde, der er forenelig med en betryggende sikkerhed for statslånet, hvad enten lån optages af ejeren til forbedringer af boligen, eller afløsning af anden, mere byrdefuld gæld, eller lånet optages af en køber til delvis dækning af købesummen. Det er herved taget i betragtning, at det ikke mindst for en mindrebedemidlet køber af en arbejderbolig med en i forhold til ejendommens værdi beskeden restgæld på statslånet vil være en fordel, at der foruden statslånet indestår eller kan optages kreditforeningslån eller andet lån af offentlige midler, som normalt ikke kræves indfriet ved ejerskifte.

Det er alene statslånets resthovedstol, der ved tinglysningen af forudprioriterede lån skal være sikret inden for ejendomsværdien, idet man har anset det for forsvarligt at lade statens pantsikrede efterbetalingskrav, jfr. paragraffens stk. 5, bære den risiko, som knytter sig til en tilbagekrykning udover ejendomsværdien.

G. *Arbejderboliger, der opføres for landmandens regning*, finansieres efter *den gældende udlånslov* ved et statslån alene til opførelse af boligen. Lånet må ikke overstige 9/10 af omkostningerne ved passende bygningers opførelse og må højst udgøre 23 000 kr. Det sikres med 1. prioritets pant i ejendommen, forrentes fuldtud med 2 pct. halvårlig og afdrages med 1/80 halvårlig over 40 år. Halvårsydelsen af et lån på 23 000 kr., udgør således i første termin 747 kr. 50 øre og falder derefter med 5 kr. 75 øre i hver termin, indtil lånet med en ydelse på 293 kr. 25 øre er indfriet i den 80. termin.

I paragraffens *stk. 3* foreslås afviklingsreglerne

ændret, således at lånet forrentes og afdrages med en fast halvårlig ydelse på 2,6 pct. af lånets oprindelige hovedstol eller 598 kr. halvårlig af et lån på 23 000 kr. Lånet vil herefter være afviklet i løbet af 37 år.

H. Bestemmelsen i *stk. 4* svarer i realiteten til bestemmelsen i § 5, stk. 2, i den gældende udlånslov.

I *stk. 5* foreslås, at det i hovedlovens § 22, stk. 4, hjemlede krav om efterbetaling ved ejerskifte af forskellen mellem betalte renter og det beløb, som skulle være betalt, om lånet havde været fuldt rentepligtigt, pantsikres inden for rammerne af statslånets oprindelige hovedstol. Forslaget forudsætter, at pantebrevet for statslånet tillige tinglyses til sikring af efterbetalingskravet i det omfang, dette sammenlagt med restgælden på lånet til enhver tid kan sikres indenfor pantebrevets hovedstol. Imidlertid vil efterbetalingskravet i en væsentlig del af lånets løbetid kun være delvis sikret indenfor statslånets oprindelige hovedstol. Den overskydende del af nævnte krav foreslås derfor sikret ved at et af låntageren udstedt ejerpantebrev med prioritet efter statslånet gives staten i håndpant.

Efterbetalingskravet kan gøres gældende ved ejerskifte, og staten kan, når forholdene taler derfor, tillade, at en kvalificeret køber overtager hæftelsen, samt fastsætte vilkårene for overtagelsen. Det pantsikrede krav vil således kunne tjene til at lette mindrebedemidlede køberes overtagelse af ejendommene samt til at modvirke, at sælgere betinger sig en ubillig fortjeneste på grundlag af de lempelige lånevilkår.

Til § 4.

*Stk. 1 og 4* svarer til den gældende udlånslovs § 9, stk. 1 og 2.

Med hensyn til *stk. 2* henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1.

Bestemmelsen i *stk. 3* tager sigte på tilfælde, hvor tidligere bevilgede lån f. eks. på grund af forsinket iværksættelse af byggeriet først berigtiges efter de ændrede låneregler ikrafttræden.

## Bilag 1 til bemærkninger til lovforslagets § 3 (afsnit B).

Overstigt over afviklingsforløbet for en belåning på 24 500 kr. (jordkøbslån 1 500 kr. og byggelån 23 000 kr.) til opførelse af en arbejderbolig efter reglerne i lov nr. 297 af 21. december 1957 om udlån til arbejderboliger på landet.

Termin	Jordkøbslån opr. 1 500 kr.		Byggelån opr. 23 000 kr.		Samlet halv- årsydelse af lånene	Restgæld på lånene efter terminsydelsens erlæggeelse	Efterbetalings- krav = 2 pct. halvårlig af rentefri låne- beløb	Effektiv rente af den samlede belåning bereg- net ved indfrielse af rest- gælden på forskellige tidspunkter med sam- tidig indbetaling af efter- betalingskravet. (1 parentes den effektive rente, for så vidt efterbe- tallingskravet eftergives ved indfrielsen)	
	Halvårsrente 2 pct.	Halvårsafdrag	Halvårsafdrag (1/2 pct. af samlet opr. hovedstol)	Halvårsrente 2 pct.					Halvårsafdrag
	kr.	kr.	kr.	kr.					kr.
1. ....	30,00	0	115,00	0	145,00	24 385,00	460,00	—	
2. ....	30,00	0	115,00	0	145,00	24 270,00	917,70	—	
3. ....	30,00	0	115,00	184,00	329,00	24 155,00	1 189,10	—	
10. ....	30,00	0	115,00	184,00	329,00	23 350,00	3 024,50	3,77 (1,47)	
20. ....	30,00	0	115,00	184,00	329,00	22 200,00	5 451,00	3,59 (1,66)	
40. ....	30,00	0	115,00	184,00	329,00	19 900,00	9 614,00	3,31 (1,82)	
60. ....	30,00	0	115,00	184,00	329,00	17 600,00	12 857,00	3,11 (1,92)	
80. ....	30,00	0	115,00	184,00	329,00	15 300,00	15 180,00	2,95 (2,03)	
100. ....	30,00	0	115,00	184,00	329,00	13 000,00	16 583,00	2,82 (2,11)	
120. ....	30,00	0	115,00	184,00	329,00	10 700,00	17 066,00	2,72 (2,18)	
121. ....	30,00	0	0	184,00	260,00	10 654,00	17 066,00	—	
160. ....	30,00	0	0	130,42	260,00	7 921,51	17 066,00	—	
201. ....	30,00	0	0	5,73	260,00	1 562,22	17 066,00	2,50 (2,32)	
202. ....	30,00	0	0	1,24	93,46	1 500,00	17 066,00	—	
203. ....	30,00	7,50	0	0	37,50	1 492,50	17 066,00	—	
240. ....	21,89	15,61	0	0	37,50	1 079,14	17 066,00	—	
283. ....	0,93	36,57	0	0	37,50	10,14	17 066,00	—	
284. ....	0,20	10,14	0	0	10,34	0	—	— (2,32)	

## Bilag 2 til bemærkninger til lovforslagets § 3 (afsnit D).

Oversigt over afviklingsforløbet for et samlet lån på 24 500 kr. (heraf til byggeri 23 000 kr.) til opførelse af en arbejderbolig efter lovforslagets regler:  
(I 1.-2. termin er  $\frac{3}{4}$  af den til byggeri ydede del af lånet rentefri og hele lånet afdragsfrit.)

I resten af løbetiden er halvdelen af den til enhver tid skyldige restgæld rentefri. Fra og med 3. termin afvikles lånet ved halvårlige annuitetsydelse på 1,45 pct. af den oprindelige hovedstol).

	Halvårsydelse i alt	Heraf halvårsrente	Resthovedstol inden terminsdel- sens erlæggelse	Halvårlig foregørelse af efterbetalings- kravet	Rentefterbetalings- krav efter termins- ydelsens erlæggelse	Effektiv rente af lånet beregnet ved ind- frielse på forskellige tidspunkter med samtidig indbetaling af efter- betalingskravet. (I parentes den effektive rente for så vidt efterbetalingskravet eftergives ved indfrielsen)
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	pct. p. a.
1. termin.....	145,00	145,00	24 500,00	345,00	345,00	—
2. termin.....	145,00	145,00	24 500,00	345,00	690,00	—
3. termin.....	355,25	245,00	24 500,00	245,00	935,00	—
4. termin.....	355,25	243,90	24 389,75	243,90	1 178,90	—
10. termin.....	355,25	237,05	23 704,71	237,05	2 618,50	3,81 (1,83)
20. termin.....	355,25	224,68	22 468,05	224,68	4 921,98	3,64 (1,91)
40. termin.....	355,25	195,93	19 593,04	195,93	9 123,21	3,37 (1,95)
60. termin.....	355,25	160,85	16 084,97	160,85	12 685,07	3,15 (1,96)
80. termin.....	355,25	118,04	11 804,47	118,04	15 466,78	2,97 (1,97)
100. termin.....	355,25	65,81	6 581,44	65,81	17 296,51	2,80 (1,97)
119. termin.....	355,25	5,58	558,05	5,58	17 962,63	—
120. termin.....	210,46	2,08	208,38	2,08	17 964,71	2,66 (1,97)
Restlånet indfries.						



