

Til lovforslag nr. L 3. Betænkning afgivet af boligudvalget den 23. oktober 1980

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Udlånsregler for industri- og håndværksejendomme og for ejendomme til helårsbeboelse samt henstandsordning for vanskeligt stillede landmænd)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder haft samråd med boligministeren, der tillige skriftligt har besvaret spørgsmål fra udvalget.

Udvalget har modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Danmarks Sparekasseforening,  
 Danske Husmandsforeninger,  
 De danske Landboforeninger,  
 DLR, Dansk Landbrugs Realkreditfond,  
 Folkepensionistforeningernes og Invalideorganisationernes Kontaktudvalg,  
 Forenede Kreditforeninger,  
 Frie Kostskolers Fællesråd,  
 HVIDBOGSUDVALGET:

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd,  
 Boligselskabernes Landsforening,  
 Det kooperative Fællesforbund,  
 Lejernes Landsorganisation,  
 LO, Landsorganisationen i Danmark,

Håndværksrådet,

Industrirådet,

Jyllands Kreditforening,

Kreditforeningen Danmark,

Københavns Murerlaug og

Realkreditrådet.

Boligministeren har den 15. oktober 1980 til udvalget fremsendt en »Skitse til en ændret realkreditordning«. Skitsen, der er optaget som bilag til betænkningen, har dannet grundlag for udvalgets drøftelser af de ændringer på realkreditområdet, der kan komme på tale ud over de ændringer af loven, der er indeholdt i regeringens ændringsforslag vedrørende udlånsregler for industri- og håndværksejendomme, for ejendomme til

helårsbeboelse samt for en henstandsordning for vanskeligt stillede landmænd.

Disse yderligere ændringer af realkreditloven tager dels sigte på en styrkelse af den beskæftigelsesfremmende effekt af gunstigere belåningsregler ved bl. a. gennemførelsen af et kontantprincip for vurdering og låneudmåling inden for hele realkreditlovens område og ved udvidelse af belåningsområdet til vedligeholdelses- og opretningsarbejder m. v., dels en forenkling af den nuværende realkreditordning for så vidt angår opdelingen i almindelig og særlig realkredit og antallet af lånegrænser og løbetider.

På denne baggrund har boligministeren fremsat en række ændringsforslag til lovforslaget.

Udvalget har endvidere drøftet, om pantebrev for henstandslån til nødstedte landmænd bør kunne rykke tilbage for både lån fra realkreditinstitutter og Dansk Landbrugs Realkreditfond og fra f. eks. banker og sparekasser. Som resultat heraf har boligministeren fremsat ændringsforslag, hvorefter der sker automatisk rykning for lån fra institutterne og realkreditfonden, medens rykning i øvrigt kan ske med realkreditinstituttets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

I forbindelse med drøftelserne af lånegrænserne for ejendomme til industri og håndværk samt ejendomme til landbrug, skovbrug, gartneri og frugtplantager har boligministeren endvidere givet tilsagn om, at disse grænser vil blive taget op til fornyede overvejelser, såfremt der indtræder væsentlige ændringer i renteniveauet.

Boligministeren har endelig lovet at tilstræbe, at bestyrelsen for det nye industribe-låningsinstitut får en så bred og alsidig erhvervsmæssig og geografisk repræsentation som muligt.

Herefter indstiller *udvalget* lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Udvalget er bekendt med, at centrum-demokraterne, der ikke er repræsenteret i udvalget, agter at stemme for lovforslaget med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (venstres og det konservative folkepartis medlemmer af udvalget) bemærker, at mindretallet navnlig lægger vægt på

- at den effektive finansieringsgrad for realkrediten hæves, hvorved den samlede terminsydelse i nyopførte ejendomme ned-sættes,
- at der indføres kontantvurdering og kontant låneudmåling såvel ved bolig- som erhvervsbelåning,
- at sondringen imellem almindelig og særlig realkredit ophæves inden for enheds-prioriteringsområdet og
- at der gennemføres en henstandsordning for økonomisk betrængte landmænd.

Mindretallet finder ikke, at der er fundet en endelig løsning for erhvervsbelåning. Ved fastsættelsen af lånegrænserne for landbrugs-, industri- og håndværksejendomme er der først og fremmest taget sigte på at undgå utilsigtede ændringer i erhvervsbelåningens institutionelle grundlag som følge af overgangen til kontantprincippet. Mindretallet mener, at bestræbelserne på at forbedre og forenkle realkreditgivning til erhvervs-ejendomme bør fortsætte med henblik på en samlet løsning.

Mindretallet kan ikke støtte den af ministeren foreslåede tilskudsordning for opretnings- og forbedringsarbejder samt energibesparende foranstaltninger og ser derfor ikke noget behov for de foreslåede realkreditlån til sådanne arbejder.

Et *andet mindretal* (fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) bemærker, at mindretallet støtter enhver lempelse i eksisterende restriktioner i realkreditlovgivningen, her-

under lempelser i lånebetingelser, lånegrænser og løbetid.

Det fremhæves dog, at mindretallet adva- rer mod en fortsættelse af det sidste tiårs brug af realkreditlovgivningen som erhvervs- og beskæftigelsespolitisk reguleringsfaktor.

De tilsigtede resultater af disse mange ændringer er stort set udeblevet, hvortil kommer, at de hyppige ændringer er uhen-sigtsmæssige at administrere for realkreditinstitutterne.

Det bør tilstræbes i de kommende år stærkt at forenkle denne lovgivning og i langt større omfang overlade beslutninger vedrørende lånegrænser og lånevilkår til låneinstitutterne.

Et  *tredje mindretal* (venstresocialisternes medlem af udvalget) bemærker, at den foreslåede ændring af realkrediten vil medføre en svag tendens til, at boligbyggeriet øges i kraft af en mindre startydelse. Forøgelsen vil dog efter al sandsynlighed ikke blive særlig stor, da de faldende reallønninger gør det vanskeligt for almindelige familier at kunne klare de økonomiske byrder, der er forbundet med at flytte ind i nybyggeriet.

En virkelig sikring af et øget boligbyggeri til priser, folk med almindelige indkomster kan betale, kan kun sikres gennem en omlægning af låneordningerne, en omlægning af rentefradragsretten og gennem et øget almennyttigt byggeri, hvor der samtidig er mulighed for at give en socialt afbalanceret boligstøtte.

Den foreslåede henstandsordning for landmænd vil formodentlig kunne give en vis forbedring. Mindretallet ønsker i denne forbindelse desuden at henlede opmærksomheden på, at en lang række højrentebyggerier også har brug for sådanne ordninger.

## Ændringsforslag

### Til § 1

Af *boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

1) *Nr. 1* affattes således:

»1. § 10 affattes således:

»§ 10. Når højere lånegrænser ikke gælder efter stk. 2-10, skal lån med tillæg af for-

anstående behæftelser have sikkerhed inden for følgende procent af ejendommens værdi:

- 1) 35 pct. for ejendomme til industri og håndværk.
- 2) 45 pct. for ejendomme til landbrug, skovbrug, gartneri og frugtplantager.
- 3) 40 pct. for øvrige ejendomme.

*Stk. 2.* Lån til opførelse af ejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

*Stk. 3.* Lån til lejerens overtagelse på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct., når mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne har tegnet andele.

*Stk. 4.* Lån til opførelse af ejendomme, der anvendes til sociale eller kulturelle formål, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Boligministeren fastsætter nærmere regler til afgrænsning af, hvilke ejendomme der kan ydes lån efter 1. pkt.

*Stk. 5.* Mod sekundær prioritet kan et her til godkendt institut yde lån til opførelse af ejendomme til industri og håndværk inden for en lånegrænse på 60 pct. Overstiger belåningsværdien af grund og bygninger ikke en beløbsgrænse på 1,5 mill. kr., kan lån inden for en lånegrænse på 60 pct. også ydes af institutter med videre udlånsadgang. Beløbsgrænsen på 1,5 mill. kr. svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 1981 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og reguleres én gang årligt på grundlag af udviklingen i dette og med afrunding efter boligministerens bestemmelse. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks, første gang med offentliggørelse af indekset pr. 1. januar 1982.

*Stk. 6.* Lån til opførelse af kontor- og forretningsejendomme og hoteller kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

*Stk. 7.* Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af de i stk. 2, 5 og 6 nævnte ejendomme kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

*Stk. 8.* Lån til energibesparende foranstaltninger kan uanset bestemmelsen i § 9, stk. 2, ydes til kommunale ejendomme af den i stk. 5 og 6 nævnte art inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct.

af de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

*Stk. 9.* Lån efter stk. 7 og 8 kan ikke ydes, hvis låneprovenuet vil udgøre mindre end 12.000 kr. Dette gælder ikke, når lån efter stk. 7 ydes til ejere af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der tjener til helårsbeboelse for ejeren, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller modtager invaliditetsydelse. Beløbsgrænsen i 1. pkt. reguleres efter reglerne i stk. 5.

*Stk. 10.* Lån efter stk. 7 til ombygning, forbedring og opretning, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jfr. lov om sanering, og som kommunalbestyrelsen yder garanti for, jfr. saneringslovens § 47 a, kan ydes inden for det garanterede beløb.««

2) Nr. 2-6 udgår.

3) Nr. 7 affattes således:

»7. § 11, stk. 1, affattes således:

»Ved belåning fastsættes pantets værdi til den efter instituttets skøn rimelige kontantværdi af ejendommen. Lånet udmåles således, at provenuet ligger inden for de i § 10 anførte lånegrænser. Nærmere regler om vurdering og låneudmåling fastsættes af boligministeren.««

4) Nr. 8 udgår.

5) Nr. 10 affattes således:

»10. § 13 affattes således:

»§ 13. Amortisationstiden for lån kan højst andrage:

- 1) 35 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme og andelsboliger til helårsbeboelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i § 10, stk. 4.
- 2) 30 år for lån til skoler i udviklingskommuner m. v., jfr. § 9, stk. 2, sidste punktum.
- 3) 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.

- 5) 20 år for lån til opførelse af kontor- og forretningsjendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.
- 6) 20 år for lån til vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse, kontor- og forretningsjendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.
- 7) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse samt lån i forbindelse med overdragelse til lejere på andelsbasis af udlejningsejendomme til helårsbeboelse.
- 8) 10 år for lån til andre formål, herunder ejendomme til midlertidig beboelse (fritidshuse).

*Stk. 2.* Amortisationstiden for den del af et lån i en industriel eller dermed beslægtet ejendom, som ydes på grundlag af værdien af de særlige maskiner m. v., jfr. § 12, kan højst andrage 10 år.«

6) *Nr. 11 og 12* udgår.

7) *Nr. 13* affattes således:

»13. § 14 ophæves.«

8) *Nr. 14–16* udgår.

9) Før nr. 17 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 15, *stk. 1*, indsættes som nyt 2. *pkt.*:  
»Boligministeren kan godkende mindre afvigelser herfra.«

10) Efter nr. 17 indsættes som nyt nummer:

»02. § 23, *stk. 2–6*, affattes således:

»*Stk. 2.* I institutter, hvor låntagerne er solidarisk ansvarlige for instituttets forpligtelser, omfatter den enkelte låntagers solidariske ansvar et beløb, der for lån, der ydes inden for de i § 10, *stk. 1*, nævnte lånegrænser, svarer til  $\frac{2}{3}$  af lånets hovedstol, og som for lån ud over disse lånegrænser svarer til hele lånets hovedstol. For lån, der ydes inden for de i § 10, *stk. 1*, nævnte lånegrænser, hæfter låntagere alene med deres pantsatte ejendomme for det i 1. *pkt.* nævnte beløb. Til fyldestgørelse af det solidariske ansvar opkræves der ekstraordinære bidrag til institut-

tets reserver, såfremt disse ikke har den i loven eller vedtægterne fastsatte størrelse.

*Stk. 3.* Reserverne for lån, der ydes inden for de lånegrænser, der er nævnt i § 10, *stk. 1*, skal i de i *stk. 2* omhandlede institutter til enhver tid udgøre mindst  $2\frac{1}{2}$  pct. af pantebrevens restgæld.

*Stk. 4.* Reserverne for lån ud over de lånegrænser, der er nævnt i § 10, *stk. 1*, skal i de i *stk. 2* omhandlede institutter til enhver tid udgøre mindst 5 pct. af pantebrevens samlede restgæld.

*Stk. 5.* I institutter, hvor låntagerne ikke er solidarisk ansvarlige for instituttets forpligtelser, skal garantikapital og reserver for lån i de tilfælde, der er nævnt i *stk. 3*, til enhver tid udgøre mindst 5 pct. af pantebrevens restgæld.

*Stk. 6.* I institutter, hvor låntagerne ikke er solidarisk ansvarlige for instituttets forpligtelser, skal garantikapital og reserver for lån i de tilfælde, der er nævnt i *stk. 4*, til enhver tid udgøre mindst 10 pct. af pantebrevens samlede restgæld.«

11) Efter nr. 17 indsættes som nyt nummer:

»03. I § 23 indsættes efter *stk. 7* som nyt *stk. 8*:

»*Stk. 8.* Boligministeren bemyndiges til at fravige de i *stk. 2–6* fastsatte krav til reserver, så længe de ikke kan opfyldes uden forhøjelse af låntageres bidrag eller indskud.«

12) I den under *nr. 18* foreslåede affattelse af lovens § 23 *d* tilføjes i *stk. 1, nr. 3*, som nyt 2. *pkt.*:

»Uanset reglen i tinglysningslovens § 15 a, *stk. 1*, rykker panteretten uden særskilt påtegning tilbage for panterettigheder, der tinglyses til sikkerhed for lån, der ydes af et realkreditinstitut eller Dansk Landbrugs Realkreditfond.«

Til § 2

13) *Stk. 2* affattes således:

»*Stk. 2.* Lån kan ydes efter de hidtidige regler indtil udgangen af marts 1981.«

14) Efter *stk. 2* indsættes som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Lån, der er udbetalt i tiden mellem den 16. september 1980 og lovens ikraft-

træden, kan omberegnes og berigtiges i overensstemmelse med de i lovens § 1, nr. 7, fastsatte regler.«

### Bemærkninger

#### Til nr. 1

##### *Ad § 10, stk. 1*

Den foreslåede ophævelse af sondringen mellem almindelig og særlig realkredit (når bortses fra belåning af landbrugsejendomme og ejendomme til industri og håndværk), som er omtalt foran i betænkningen, nødvendiggør en ny affattelse af stk. 1, som imidlertid fortsat ved procentangivelsen 40 fastsætter den grænse, inden for hvilken realkreditlån til ikke særligt angivne formål skal holdes. Den hidtidige 50 pct.s grænse ændres for industri- og håndværksejendomme til 35 pct. og for landbrugsejendomme m. v. til 45 pct., som herved bliver grænserne for 1. prioriteten i disse ejendomme. Lån herudover forudsættes ydet af specialinstitutter for disse erhverv inden for en lånegrænse på henholdsvis 60 pct. og 70 pct.

Lånegrænserne på 40 pct., 60 pct. og 70 pct. af ejendommens værdi er bibeholdt uændret uanset overgangen til værdiansættelse og låneudmåling efter kontantprincippet, som giver mulighed for en højere belåningsgrad.

Nedsættelsen af lånegrænserne for 1. prioriteten i ejendomme til industri og håndværk samt i landbrugsejendomme m. v. fra 50 pct. til henholdsvis 35 pct. og 45 pct. indebærer som følge af overgangen til kontantprincippet ikke en tilsvarende nedsættelse af grænsen for den faktiske belåning.

##### *Ad § 10, stk. 5*

Da almindelig/særlig realkredit opretholdes for så vidt angår ejendomme til industri og håndværk, er indledningen omformuleret. Samtidig er lånegrænsen ændret fra 70 pct. til 60 pct. og beløbsgrænsen på 1 mill. kr. forhøjet til 1,5 mill. kr.

I forhold til lovforslaget er der endvidere foretaget en mindre, overvejende teknisk betonet ændring af indeksreguleringsbestemmelsen i 3. og 4. pkt.

##### *Ad § 10, stk. 7*

I forhold til lovforslaget er foretaget en teknisk ændring samt en formulæringsændring, der understreger, at lånet altid kan udmåles i forhold til de afholdte, rimelige udgifter. Der tænkes herved fortsat på udgifter til momsregistreret virksomhed.

Under karakteristikken »vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning« falder også energibesparende foranstaltninger og brandsikring, hvis finansiering således reduceres fra 100 til 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter sammenlignet med lov nr. 73 af 20. februar 1980.

##### *Ad § 10, stk. 9*

Bestemmelsen er ny og fastsætter som et absolut beløb en nedre grænse for størrelsen af et realkreditlån.

Begrænsningen skal ikke gælde for visse pensionister, men af hensyn til administrationsomkostningerne ved en ny lånesag kan det ikke forventes, at realkreditinstitutterne vil yde helt små lån.

##### *Ad § 10, stk. 10*

Bestemmelsen er ny og har sammenhæng med forudsætninger i saneringeloven, der nødvendiggør, at realkreditlån skal kunne ydes med en højere finansieringsgrad end bestemt i stk. 7.

#### Til nr. 2

Som følge af en samlet affattelse af § 10 i nr. 1 overflødiggøres lovforslagets nr. 2-6.

#### Til nr. 3

I forhold til lovforslaget er formuleringen af realkreditlovens § 11, stk. 1, ændret således, at der gives hjemmel for vurdering og låneudmåling efter kontantprincippet ved alle ejendomme og alle belåningsformål, altså også til landbrugsejendomme og ejendomme til industri og håndværk.

På grund af de forøgede behæftelser, dette medfører, er – som det fremgår af nr. 1 – lånegrænsen for landbrugsejendomme reduceret fra 50 til 45 pct., således at det reelle belåningsområde i særlig realkredit, der ydes af Dansk Landbrugs Realkreditfond, forbliver stort set intakt.

#### Til nr. 5-8

Ophævelsen af sondringen mellem almindelig og særlig realkredit gør det muligt at formulere alle løbetidsbestemmelser i lovens § 13. Lovens § 14, som angav løbetider i særlig realkredit, kan herefter ophæves. Da der yderligere i nr. 5 gives en samlet affattelse af § 13, kan lovforslagets nr. 11-12 og 14-16 udgå.

Til nr. 9

Lovens § 15 foreskriver, at amortisation af lån med længere amortisationstid end 10 år ikke må foregå langsommere end amortisationen af et annuitetslån med lige store halvårslige terminsydelser.

Da indførelse af 4-terminers lån medfører, at der kan forekomme en langsommere amortisation, end loven kræver, om end forskellen næppe ved en hovedstol på 100.000 kr. vil overstige ca. 300 kr. på et år, foreslås der givet boligministeren bemyndigelse til at godkende mindre afvigelser fra § 15, stk. 1.

Til nr. 10

Ophævelsen af sondringen mellem almindelig og særlig realkredit nødvendiggør en ændring af bestemmelsen om reservefondshenlæggelser vedrørende nye samlede lån i det låneområde, der hidtil har været opdelt i almindelig og særlig realkredit. Da det anses for ønskværdigt at styrke reservefondsopbygningen, og da alle lånene nu berøres af risikoen på den yderste del, foreslås de hensættelser, der tidligere gjaldt for særlig realkre-

dit, udstrakt til at gælde for hele det udelte lån.

Den forøgede henlæggelse hertil forudsættes at skulle kunne foretages uden at øge låntagernes nuværende bidrag.

Til nr. 12

Ved forslaget gives fornøden hjemmel til, at henstandslån uden særskilt påtegning herom rykker tilbage for senere lån, der ydes af et realkreditinstitut eller af Dansk Landbrugs Realkreditfond. For andre lån kan realkreditinstituttet ved påtegning tillade, at lånet rykker, når forholdene taler derfor og lånets sikkerhed ikke skønnes at ville blive væsentligt forrykket.

Til nr. 13

Der ønskes givet mulighed for en rimelig afviklingsperiode vedrørende långivning efter hidtidige regler.

Til nr. 14

Da der fra den 16. september 1980 var omtale i dagspressen af mulighed for overgang til låneudmåling med højere kontantfinansieringsgrad, skal lån, der er berigtiget mellem dette tidspunkt og tidspunktet for lovens ikrafttræden og er udmålt efter tidligere regler, kunne omberegnes.

Derimod kan lån ydet før den 16. september 1980 ikke omberegnes efter denne bestemmelse.

*Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S) fmd. Grünbaum (S)*

*Majken Hessner (S) Preben Steen Nielsen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) nfmd.*

*Svend Erik Hovmand (V) Fogh Rasmussen (V) Keld Andersen (KF)*

*Agnete Laustsen (KF) Arne Bjerregaard (KrF) Kalnæs (SF)*

*Anne Grete Holmsgård (VS) Erlendsson (FP) Thorndahl (FP)*

Partierne CD og DR var ikke repræsenteret ved medlemmer i udvalget.

## Bilag

## Boligministerens skitse til en ændret realkreditordning

## I. Baggrunden

Det gældende realkreditsystem hviler på en vurdering af ejendommen i normalprioriteret stand. Låneudmålingen sker efter et bruttoprincip, dvs. i obligationer – for tiden 10 pct.s og fra ca. 1. november 1980 12 pct.s – på grundlag af den nævnte vurdering med et kursafhængigt finansieringstillæg. De lave obligationskurser og det høje renteniveau bevirker, at der ved låneudmålingen fremkommer et nettoprovenu til låntageren, som ligger noget under lovens lånegrænse.

Det nugældende system er endvidere mindre overskueligt som følge af antallet af lånegrænser, belåningsprocenter og løbetider.

Skitsen i det følgende tager sigte på en øget finansieringsgrad i realkredit ved indførelse af et kontantprincip såvel med hensyn til vurdering som låneudmåling. I skitsen tilstræbes endvidere en forenkling af det nuværende system og lånegrænser og løbetider.

## II. Vurdering og låneudmåling efter et kontantprincip

Ved *kontantvurdering* fastlægges den rimelige, kontante købesum for en ejendom efter kontant indfrielse af eventuelle indestående lån. For en nybygget ejendom svarer dette normalt til den rimelige, kontante anskaffelsessum. For en eksisterende ejendom er ud-

gangspunktet handelsprisen, idet indestående lån omregnes til kursværdi, afpasset efter det effektive renteniveau.

Ved *kontant låneudmåling* fastsættes lånet på grundlag af nettoprovenuet af obligationerne i forhold til lovens lånegrænse. Under det nuværende kursniveau opnås således et noget højere lån end efter det under I beskrevne bruttoprincip, ligesom låneudmålingen for en nyopført ejendom vil være uafhængig af markedsrenten.

Kontantprincippet anvendes i dag i almenyttigt boligbyggeri og andre former for støttet byggeri.

I det følgende forudsættes kontantprincipet udstrakt til at gælde for al realkreditbelåning, dvs. såvel til boligformål som til ethvert erhvervsformål samt til ethvert låneformål i form af både bygningsinvesteringer og andet.

I nedenstående tabel er for en række belåningsformål anført lånegrænser og kontantfinansieringsgrader, såvel efter gældende regler som efter de i nærværende skitse foreslåede nye regler for lånegrænser og kontantfinansiering. Kontantfinansieringsgraden efter gældende regler er beregnet på grundlag af låneudmåling med 12 pct.-obligationer. Endvidere er – efter omregning til 12 pct.-obligationer – gennemsnitskurser i september 1980 af 10 pct.-obligationer lagt til grund.

| Belåningsformål   | Gældende regler |                          | Nye regler                            |
|---|-----------------|--------------------------|---------------------------------------|
|   | Lånegrænse      | Kontantfinansieringsgrad | Lånegrænse = kontantfinansieringsgrad |
|   |                 |                          | pct.                                  |
| Boligejendomme . . . . .                                | 80              | ca. 66 <sup>1)</sup>     | indtil 80 <sup>2)</sup>               |
| Ejendomme til sociale og kulturelle formål . . . . .    | 75              | ca. 66 <sup>3)</sup>     | indtil 75                             |
| Ejendomme til industri og håndværk . . . . .            | 60              | ca. 47 <sup>3)</sup>     | indtil 70                             |
| Kontor- og forretnings- ejendomme og hoteller . . . . . | 60              | ca. 50 <sup>3)</sup>     | indtil 60                             |
| Landbrugsejendomme (alm. realkredit) . . . . .          | 50              | ca. 28 <sup>4)</sup>     | indtil 40                             |

*Noter:*

- 1) Matematisk udregnet ville finansieringsgraden blive ca. 72 pct. Den lavere procentsats på 66 skyldes, at der ved låneudmåling i praksis anvendes en lånegrænse på ca. 75 pct. for at undgå overskridelser af den legale grænse.
- 2) Også efter indførelse af kontantprincippet står det et realkreditinstitut frit at tilbyde lån med lavere beløb end de efter loven maksimalt mulige.
- 3) Ved disse ejendomme forudsættes, at lån udmåles på grundlag af den fulde legale lånegrænse, jfr. note 1).
- 4) Den lave finansieringsgrad skyldes, at der ikke gives finansieringstillæg ved landbrugsejendomme.

Lån til om- og tilbygning, vedligeholdelse og opretning kan for de forskellige ejendoms-kategorier ydes inden for de lånegrænser, der er anført i skemaet. Belåningen af disse arbejder kan ske med 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter. Dette gælder – af hensyn til en forenkling – også lån til energibesparende foranstaltninger, herunder sådanne lån i erhvervsejendomme, hvorved der sker en mindre reduktion af lånemuligheden hertil i forhold til de nugældende regler for disse ejendomme.

*III. Forenklinger af realkreditsystemet*

A. Ophævelse af sondringen mellem almindelig og særlig realkredit

Opdelingen i almindelig og særlig realkredit blev gennemført ved realkreditreformen i 1970. Det bygger – som det tidligere 2-lags princip (Kredit- og hypotekforeninger) – på, at der – ud fra sikkerhedsmæssige hensyn – kunne ydes lån indtil 40 pct. til alle bolig-ejendomme og 50 pct. til erhvervsejendomme, hvorimod særlig realkredit kun kunne ydes til særlige formål, herunder navnlig nyt boligbyggeri med lånegrænser individuelt afpasset efter de særlige låneformål. Også løbetiderne i almindelig og særlig realkredit er i nogen grad forskellige.

Bag opdelingen lå de væsentlige mål for realkreditreformen: Lavere lånegrænser og kortere løbetider for at dæmpe obligationsudbuddet og renten samt forøge opsparingen.

Ved en ophævelse af sondringen almindelig/særlig realkredit kan opnås en forenkling i form af færre obligationstyper og mere overskuelige låneformer.

En ophævelse af sondringen rejser imidlertid forskellige spørgsmål:

1. Kursen på obligationer i almindelig realkredit er lidt højere end i særlig realkredit. Et kontantprincip kan tænkes at øge denne

forskul. Renten kan derfor ventes alt i alt at blive højere.

2. Kravene til reservefondshenlæggelser er dobbelt så store i særlig som i almindelig realkredit, nemlig – i institutter med solidarisk ansvarlige låntagere – i almindelig realkredit 2½ pct. af pantebrevens restgæld og i særlig realkredit 5 pct.

Med en ophævelse af sondringen almindelig/særlig realkredit – sammen med en overgang til kontantprincippet med deraf følgende øget belåning – må kravene til reserver forøges, således at det nuværende krav til særlig realkredit stilles for hele lånet. Disse forøgede reservekrav kan antagelig opfyldes af realkreditinstitutternes samlede indtægter uden at kravene til låntagernes bidrag forøges.

Såfremt den solidariske hæftelse blandt låntagerne, der gælder i visse institutter, ophæves, må reservefondskravene tilsvarende forøges til det dobbelte – svarende til ordningen i dag.

3. Løbetiderne for lån i almindelig og særlig realkredit er i nogle tilfælde forskellige, og en ophævelse af sondringen vil derfor nødvendiggøre, at der fastsættes nye løbetider. Der henvises til afsnit B nedenfor.

4. Medens en ophævelse af 2-lagssystemet er umiddelbart gennemførlig i de områder, der hidtil har været genstand for enhedsprioritering, dvs. navnlig for boliger, kontor- og forretningsejendomme samt hoteller, bør en 2-lagsprioritering opetholdes på specialområderne: Industri og håndværk samt landbrug m. v. Inden for disse områder, hvor værdiansættelserne forudsætter specialkundskab, sker den yderste belåning i i specialinstitutter med den fornødne ekspertise i driftsøkonomiske analyser o. lign. inden for de pågældende områder.

Derfor opretholdes 2-lagsfinansieringen på disse særlige områder.



For *industri* og *håndværk* betyder overgangen til kontantprincippet, at det forudsatte låneområde 40–70 pct. rent faktisk vil blive indsnævret, fordi almindelig realkredit op til 40 pct. vil beslaglægge en større del af belåningsgrundlaget end efter bruttoprincippet. Den tilsvarende forøgelse af den yderste belåning op til 70 pct., der vil være særlig risikobetonet, vil næppe – af sikkerhedsmæssige grunde – blive udnyttet af specialinstituttet i samme omfang.

Derfor foreslås adgang til belåning fra 0–40 pct. i både de almindelige realkreditinstitutter og i specialinstituttet for industri og håndværk, som herved får en basal sikkerhed som grundlag for sin virksomhed. Området 40–70 pct. forbeholdes specialinstituttet.

Tilvarende synspunkter gør sig gældende på *landbrugsområdet*. Her er lånegrænsen for almindelig realkredit i dag 50 pct., medens lån herudover op til 70 pct. ydes af Dansk Landbrugs Realkreditfond, der er undergivet den særlige lov om et finansieringsinstitut for landbrug m. v.

For at afbøde virkningerne af kontantprincippet nedsættes lånegrænsen i almindelig realkredit fra 50 pct. til 40 pct., hvorved Dansk Landbrugs Realkreditfonds udlånsområde forudsættes at blive nogenlunde det samme som i dag.

Der foreslås ingen enhedsprioritering inden for landbrug, gartneri m. v.

### B. Løbetider

Som ovenfor nævnt fordrer en sammenlægning af almindelig og særlig realkredit, at visse løbetider, der er forskellige i de to lag, ændres. Herudover gennemføres yderligere forenklinger af løbetiderne.

| Løbetiderne bliver herefter:  |         |
|---|---------|
| Udlejningsejendomme til helårsbeboelse  | } 35 år |
| Ejendomme til sociale og kulturelle formål                                    |         |
| Parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder                                     | } 30 år |
| Landbrugsejendomme (alm. realkredit)  |         |
| Ejendom til industri og håndværk  | } 20 år |
| Kontor- og forretningsejendomme samt hoteller                                 |         |
| Om- og tilbygning samt vedligeholdelse og opretning i de ovennævnte ejendomme |         |
| Ejerskiftelån i boligejendom  |         |
| Fritidshuse, ubebyggede grunde samt tillægslån                                | } 10 år |