

Bilag 16.

Hypotekforeningernes staaende
Fællesudvalg.

København, den 27. Maj 1941.

Til Det af Folketinget nedsatte Udvalg angaaende Forslag til Lov om Ændringer i Lov Nr. 153 af 13. April 1938 om Laan til Boligbyggeri m. m.

Paa given Foranledning tillader man sig i Tilslutning til Henvendelse til Folketingsudvalget af 24. April 1941 i Korthed at redegøre for den tekniske Begrundelse for Hypotekforeningernes saakaldte Nedskæring af Kreditforeningslaan.

Ved Oprettelsen af Hypotekforeningerne er det forudsat, at Hypotekforeningslaan skal udfylde Pladsen fra 60 til 75 pCt. af de tilbudte Panters Laaneværdi, altsaa andrage 25 pCt. af normale Kreditforeningslaan svarende til en Femtedel af Totalbehæftelsen, og Risikopræmien for Hypotekforeningslaan — Reservefondsbidraget — har af den Grund, fordi Laanene omfatter en saadan Del af Ejendommenes Kreditbasis, og fordi Muligheden for Tab paa den bedst prioriterede Del af dem er ringe, kunnet sættes saa lavt, at disse Laan gennem Aarene er blevet optaget paa særdeles fordelagtige Vilkaar.

Laaneværdien bestemmes af Kreditforeningernes og Hypotekforeningernes Direktioner uafhængigt af hinanden og adskiller sig fra Ejendommenes Handelsværdi ved, at den ansættes under Hensyn til Laanenes Løbetid og altsaa ikke maa lade sig paavirke af mere eller mindre forbigaaende Konjunkturer.

Kun i Tilfælde, hvor Kreditforeningernes og Hypotekforeningernes Ansættelse af Laaneværdien afviger væsentligt fra hinanden, opstaar Problemet.

Har en Hypotekforening saaledes skønnet, at der i en Ejendom kan anbringes en Totalbehæftelse af Første- og Andenprioritetsmidler paa f. Eks. 100 000 Kr., vil der følgelig kunne tilbydes et Hypotekforeningslaan paa ca. 20 000 Kr. efter et Kreditforeningslaan paa ca. 80 000 Kr. Har imidlertid Kreditforeningen skønnet anderledes og tilbudt et Laan paa f. Eks. 90 000 Kr., vil dette medføre, at der kun bliver Plads til et Hypotekforeningslaan paa 10 000 Kr. Men et saadant Laan, der nedsætter Risikopræmien — Reservefondsbidraget — med Halvdelen af det forudsatte Beløb, samtidig med, at Risikoen bevares uændret under Hensyn til Totalbelaaningen, er det uforvarsligt at anbringe paa de for et normalt Hypotekforeningslaan forudsatte Vilkaar.

Det er nemlig klart, at Risikoen for den sidste Halvdel af et Hypotekforeningslaan er langt større end for den første. Skærer man derfor den første sikreste Del af Laanet bort, maa Konsekvensen blive en meget betydelig Stigning af Risikopræmien for den resterende Del, men dels er dette teknisk meget vanskeligt realisabelt, og dels vil det medføre en meget betydelig Stigning i Udgifterne ved Optagelsen af Hypotekforeningslaan.

I Stedet for i et saadant Tilfælde konsekvent at nægte at tilbyde Laan har man imidlertid inden for Hypotekforeningernes Kreds anset det for mere stemmende med Laansøgeres Interesser at lade dem vide, at man er villig til at tilbyde et Laan paa 20 000 Kr., hvis Ejeren vil indskrænke sig til at optage et Kreditforeningslaan paa 80 000 Kr.