

F. t. l. om boligbyggeri.

nogenlunde at kunne have oversigt over ejendommens belåningsvilkår, har man fundet det rimeligt at åbne mulighed for, at også finansieringsinstitutterne — svarende til kredit- og hypotekforeningerne — mod supplerende sikkerhed kan yde lån i ejendomme, der agtes bebygget.

Ved fastsættelsen af afdragstiden for de af instituttet ydede lån må man tilstræbe at finde en afdragstid, som er tilstrækkelig tillokkende for kapitalmarkedet til, at man kan skabe en rimelig afsætningsmulighed for obligationerne, men man må være opmærksom på, at afdragstiden ikke bør være så kort, at den virker for belastende på huslejen. Ud fra de nævnte betragtninger er det foreslået, at amortisationstiden for lånene ikke skal kunne overstige 45 år for lån til udlejningsbyggeri og 30 år for lån til parcelbyggeri. Denne løbetid er kortere end for kredit- og hypotekforeningslån, således at der derigennem skabes incitament til for lånsøgerne at søge optaget størst mulige lån hos kredit- og aypotekforeningerne. Specielt med hensyn til hmortisationsperioden for lån til parcelbyggeri bemærkes, at den foreslåede løbetid på 30 år ligger på linje med den afdragstid, som normalt fastsættes af sparekasser, når de yder lån i form af 3. prioriteter i dette byggeri.

Til § 8.

Under hensyn til den betydning, som institutterne må forventes at få for byggeriet og af hensyn til tilliden til de af institutterne udstedte obligationer er det nødvendigt, at institutterne indrettes på forsvarlig måde og administreres under fornødent hensyn til samfundets almindelige interesser. Dette kan næppe sikres, uden at institutterne undergives et offentligt tilsyn. Tilsynet findes naturligt at burde udøves af boligministeren, der i forvejen har tilsynet med kredit- og hypotekforeningerne.

Til § 9.

Da det må forudses, at der i hvert fald indtil de nye låneinstitutter er indarbejdet og har fået tilvejebragt fornødne reservefonds, vil være nogen tilbageholdenhed over for de af institutterne udstedte obligationer, idet det kan være vanskeligt at bedømme den sikkerhed, som disse rummer, er det foreslået, at boligministeren skal kunne tegne garantikapital for institutterne.

Til kap. III. Garanti for lån til boligbyggeri.

Man har tidligere haft en statsgarantiordning, idet der i loven af 13. april 1938 var indeholdt en bestemmelse om, at indenrigsministeren på stats-

kassens vegne inden for et nærmere fastsat beløb kunne give tilsagn om overtagelse af garanti for oprykkende, sekundære prioritetslån til mindre beboelsesejendomme samt parcel- og rækkehus. Statsgarantien var betinget af, at lånene højst skulle løbe i 36 år, og at vedkommende kommune påtog sig regaranti over for staten. På grund af de usikre forhold under krigen fik ordningen ikke nogen større betydning. De nu foreslåede regler svarer i et vist omfang til de i 1938-loven indeholdte.

Til § 10.

Der er forskellige muligheder for statsgarantiens form. Den kan være en selvskyldnerkaution eller en tabskaution. Garantien kan også begrænses til alene at omfatte renten, således som tilfældet er for husmandskreditforeningerne. Hvis garantiordningen skal være tilstrækkelig tillokkende for kapitalmarkedet, må der formentlig blive tale om selvskyldnerkaution, men der bør i så fald være adgang for staten til at afværge misligholdelsesvirkning, hvis staten berigtiger forfaldne renter og afdrag efter påkrav og inden en vis frist.

Man har ikke fundet det rigtigt at fastsætte bestemte beløb, inden for hvilke staten skal kunne garantere i de enkelte finansår, eller et bestemt antal lejligheder, for hvilke garanti skal kunne ydes, idet man vanskeligt på nuværende tidspunkt kan overskue, i hvilket omfang statens garanti fremover vil være nødvendig for at sikre et byggeri af en sådan størrelse, at de forskellige behov vil kunne dækkes. Endnu er det næppe muligt at opstille nogenlunde sikre skøn over, hvilken indflydelse den tilstræbte huslejetilpasning vil få på finansieringsmulighederne.

På den anden side er det nødvendigt, at byggerhvervet har en vis sikkerhed på længere sigt i sine dispositioner med henblik på den kommende virksomhed. Byggeriet kræver som oftest en langvarig planlægning, og en stabil byggerytme er en absolut forudsætning for en rationel tilrettelægning af produktionen og dermed også for en gunstig prisudvikling. Man har derfor i forslaget åbnet mulighed for en mere kontinuerlig finansieringsvirksomhed end hidtil. Det forudsættes, at rammen for statens garantitilsagn tilrettelægges således, at man til stadighed har et løbende program for 3 år ad gangen. Ved lovens ikrafttræden fastlægges rammen for de første 3 år af lovens løbetid, og derefter skal der inden udløbet af hvert finansår ske forhandling med finansudvalget om supplerende af programmet med henblik på det følgende år. Ved denne fremgangsmåde giver man byggeriet og låneinstitutterne de fornødne muligheder for nogenlunde langsigtede dispositioner, og i så henseende må 3 år formentlig