

til landbrugsformål), og lånegrænsen går op til 75-90 pct. af pantets værdi, medens løbetiden skal være højst 20 år (15 år i parcelhusbyggeri m. v.).

Derimod er det ikke i redegørelsen foreslået at ændre villkårene for lån, hvor lånemidlerne fremskaffes på anden måde end ved obligationsudstedelse.

Regeringen har overvejet de fremsatte forslag og er enig i, at der er behov for en nedsættelse af løbetider og lånegrænser for institutternes lån som led i bestræbelserne på at opnå en bedre balance på obligationsmarkedet. Imidlertid finder regeringen tillige, at forslagene i redegørelsen på en række punkter bør modificeres for at modvirke for voldsomme øjeblikkelige virkninger i skærpente retning på byggeriet og dermed på beskæftigelsen og forsyningen med boliger og andet byggeri, hvilket ikke mindst kan ramme økonomisk svagt stillede befolkningsgrupper. Regeringen har i sine overvejelser også lagt vægt på, at den udvikling på lånemarkedet, som redegørelsens forslag tager sigte på at imødegå, kun delvis har sin årsag i selve byggeriet og byggefinansieringen. En del af årsagerne ligger i almindelige samfundsøkonomiske forhold omkring forbrug og opsparing.

Nærværende lovforslag indeholder de forslag, som på grundlag af regeringens overvejelser søges gennemført i lov om boligbyggeri.

Denne lov regulerer den virksomhed, som udøves af realkreditinstitutterne (realkreditfondene) og indeholder tillige bestemmelser om statens støtte til bolig- og institutionsbyggeri.

Der vil blive stillet forslag om tilsvarende ændringer i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven m. v.

Det bemærkes, at den af regeringen nedsatte realkreditkommission snarest forventes at afgive en betænkning, der indeholder videregående forslag til ændringer af bl. a. realkreditsystemets struktur, og at regeringen, når betænkningen foreligger, påregner at fremkomme med yderligere forslag til revision af denne lovgivning.

Lovforslaget vil ikke få direkte finansielle virkninger for staten, idet de foreslåede nedsættelser af lånegrænser og løbetider ikke påvirker statsudgifterne. Indirekte vil de forkortede løbetider dog kunne føre til højere boligsikringsudgifter, idet de forøgede afdrag fremtræder som en stigning i den leje, der er afgørende for boligsikringens beregning.

I det omfang, lånebegrænsningerne på længere sigt måtte påvirke renten i nedadgående retning og medføre dæmpning eller nedgang i byggeomkostninger og grundpriser, vil nyordningen kunne føre til lavere rentesikrings- og boligsikringsudgifter.

Lovforslaget vil påvirke kommunernes økonomi i det omfang, kommunerne deltager i boligsikringsudgifterne, jfr. ovenfor. Herudover kan det nævnes, at det under nyordningen er tanken, at kommunernes adgang til at finansiere byggeri på det almindelige realkreditmarked skal begrænses stærkt. Dette får på boliglovens område den virkning, at byggeopgaver, der rettelig bør betragtes som kommunale, ikke længere skal kunne støttes med statsgaranti efter boliglovens kap. VI, jfr. bemærkningerne til nr. 12.

Lovforslaget får ingen følger for omfanget af den statslige og kommunale administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Realkreditinstitutternes virksomhed.

(Lovens kap. II).

Ændringsforslagene nr. 1-7 vedrører lovens kap. II, som indeholder bestemmelserne om realkreditinstitutternes oprettelse og virksomhed. Institutterne (realkreditfondene) yder efter de hidtidige regler sekundære lån til opførelse eller ombygning af beboelsejendomme, byggeri med socialt eller kulturelt formål, kollegier samt kontor- og forretningsejendomme. Bestemmelserne om lån til sidstnævnte formål har dog stort set aldrig været sat i kraft.

Der er etableret tre realkreditinstitutter, og institutternes lånemidler fremskaffes ved udstedelse af kasseobligationer.

Regeringen har tiltrådt den i de almindelige bemærkninger til lovforslaget omtalte skitse til opdeling af de obligationsudstedende institutters långivning i „almindelig realkredit“, der kan gå op til en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi, og i „særlig realkredit“, som kun kan ydes i nyopførte ejendomme til bestemte, nærmere afgrænsede formål og til dækning af finansiering af omfattende moderniseringer af ældre beboelsejendomme til udleje (samt til landbrugsformål). Disse realkreditlån kan gå op til højere lånegrænser. Imidlertid vil der for realkreditinstitutternes vedkommende normalt ikke være tale om at yde lån inden for en lånegrænse på 40 pct., og lovforslaget omfatter derfor alene indføjelsen af de nye bestemmelser angående „særlig realkredit“.

Hidtil har institutterne kunnet yde lån op til en lånegrænse på 75 pct. af den belånte ejendoms værdi. Denne lånegrænse kan forhøjes i det omfang, der ydes statsgaranti for lånene i medfør af boliglovens øvrige bestemmelser, ligesom lånegrænsen kan forhøjes, når der stilles anden uomtvistelig god sikkerhed efter boligministerens nærmere bestemmelse.