

Denne adgang til forhøjet lånegrænse mod særlig sikkerhed har fundet vid anvendelse inden for parcelhusbyggeriet, hvor belåningen mod forsikringsgaranti kan gå op til en lånegrænse på 85 pct.

Ved nyordningen bibeholdes realkreditinstitutternes lånegrænse på 75 pct., ligesom der fortsat bliver adgang til at forhøje lånegrænsen, når der ydes statsstøtte, jfr. nærmere nedenfor.

Adgangen til at forhøje lånegrænsen mod særlig sikkerhed foreslås begrænset til en lånegrænse på 80 pct., således at bygherren på anden måde må dække finansieringen ud over denne procentsats.

Løbetiderne for institutternes lån foreslås nedsat, jfr. også bemærkningerne til nr. 7.

Nyordningens betydning kan belyses ved følgende regneeksempel vedrørende et parcelhusbyggeri med en anskaffelsessum på 165.000 kr. excl. kurstab:

Kr.	Gældende regel	Redegørelsens skitse	Lovforslaget
Egenkapital	29.500	46.000	39.000
Årlig kapitalydelse	14.000	14.200	13.500

Til nr. 1 og nr. 3.

Efter de gældende regler kan institutterne yde lån til ombygning også af ejendomme til brug for ejeren, d. v. s. parcelhuse og ejerlejligheder. Nyordningen vil indeholde den ændring, at der ikke længere kan ydes ombygningslån til de nævnte arter af byggeri, og de fornødne bestemmelser indeholdes i nr. 1 og nr. 3.

I de tilfælde, hvor ombygninger fortsat kan finansieres af institutterne, d. v. s. i beboelsesejendomme til udlejning og i kollegier m. v., foreslås det endvidere at kræve, at der skal være tale om ombygningsarbejder af et vist omfang, som kan antages at medføre væsentlige forbedringer i ejendommen, eller om et øget antal lejligheder. Det er derfor foreskrevet, at værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 25 pct. af bygningernes værdi inden forbedringernes gennemførelse.

Til nr. 2.

Efter gældende lov kan institutterne også yde lån til kontor- og forretningsejendomme. Under nyordningen vil sådant byggeri kun kunne opnå lån op til en lånegrænse på 40 pct., og der vil således normalt ikke længere være mulighed for belåning i realkreditinstitutterne. Den gældende bestemmelse foreslås derfor ophævet. Bestemmelserne er i øvrigt stort set aldrig sat i kraft, jfr. de indledende bemærkninger til kap. II.

Desuden sikrer den i nr. 2 foreslåede formulering af § 3 en bedre overensstemmelse med den i nr. 12 nævnte ændring.

Til nr. 4, ad § 6, stk. 2.

Bestemmelsen indeholder nærmere regler for ombygningslån.

Til nr. 4, ad § 6, stk. 3.

I redegørelsen vedrørende obligationsmarkedets forhold omtales de principper, hvorefter ejendomme vurderes som grundlag for prioritering, og det nævnes, at der kan være behov for en mere ensartet vurdering under nyordningen.

Det er næppe muligt at lade nærværende lovforslag afvente den nærmere udformning af eventuelle nye vurderingsformer, bl. a. under hensyn til, at spørgsmålet også er taget op til behandling af realkreditkommissionen.

Lovforslagets nr. 4 må ses som en bestemmelse, der skal muliggøre anvendelsen af nye vurderingsprincipper. I denne forbindelse skal opmærksomheden navnlig henledes på det foreslåede 2. punktum, hvorefter nærmere retningslinier for værdiansættelse (vurdering) ved låneudmåling fastsættes af boligministeren.

Til nr. 5.

Herom henvises til de indledende bemærkninger til kap. II. Bestemmelsen vil især have betydning for parcelhusbyggeriet.

Til nr. 6.

I det foreslåede § 6, stk. 5, angives, hvorledes låneudmålingen skal ske, når en ejendom anvendes til flere formål, og § 6, stk. 6, indeholder en afgrænsning af låneberettiget helårsbeboelse fra sommerbeboelse, der ikke kan opnå lån i realkreditinstitutterne. Bestemmelserne er nødvendige tekniske detaljebestemmelser.

Til nr. 7.

Som nævnt i de indledende bemærkninger til kap. II, vil prioritetslåns løbetider under nyordningen blive afkortet, således at der herigennem opnås øget opsparing i byggeriet.

§ 7, stk. 4, indeholder de nødvendige bestemmelser herom for realkreditinstitutternes lån. Lån til parcelhuse, ejerlejligheder og ombygninger kan ydes på indtil 20 år, medens lån til beboelsesejendomme til udlejning, kollegier og byggeri til socialt og kulturelt formål kan ydes på indtil 30 år. I den gældende lov er løbetiden 45 år for lån til udlejningsbyggeri og 30 år for lån til ejendomme til brug for ejeren.

Kap: V, VI, VII, X og XI.

(Lovens støttebestemmelser).

Efter lov om boligbyggeri ydes der statsgaranti