

F. t. l. om realkreditinstitutioner.

tioner samt offentlige værker, er formålet at forøge navnlig kommunernes selvfinansieringsgrad og samtidig hermed aflaste obligationsmarkedet.

Da det ofte er tilfældigt og beroende på lokale traditioner, om nye bygninger og anlæg opføres og drives af kommunerne, eller om de opføres og drives som selvejende institutioner, hvis ledelse og drift staten eller kommunerne i varierende omfang har sikret sig indflydelse på, er der i stk. 2, 2. punktum, foreslået en lignende begrænsning i sådanne selvejende institutioners adgang til at optage realkreditlån.

I stk. 2, sidste punktum, er der indrømmet boligministeren en adgang til at fravige den almindelige regel, når ejendommene tjener nærmere bestemte almenyttige formål. Man har herved taget i betragtning, at offentlige og selvejende institutioner, der tjener sådanne formål, i finansieringsmæssig henseende frembyder et meget uensartet billede.

Til § 10.

Forslaget følger 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). „Særlige realkreditlån“ kan ydes op til en lånegrænse på 75 pct. (for landbrugsejendomme m. v. henvises til bemærkningerne nedenfor) — en lånegrænse, der svarer til den i dag gældende for hypotekforeningerne og boligreallånefondene.

I forslagets stk. 2 er medtaget en bestemmelse om, at lånegrænsen på 75 pct. kan forhøjes i det omfang, der ydes stats- eller kommunegaranti for lånene, ligesom lånegrænsen kan forhøjes, når der stilles anden uømtvistelig god sikkerhed efter boligministerens nærmere bestemmelse. Forslagets bestemmelser om forhøjede lånegrænser svarer til det samtidig fremsatte lovforslag til ændring af boligloven for så vidt angår sidstnævnte forslags bestemmelser om de lånegrænser, som statsgarantien kan gå op til. Når en bestemmelse om forhøjede lånegrænser er medtaget, skyldes det, at boliglovens kap. II, der afgiver hjemmel for at forhøje lånegrænserne mod supplerende sikkerhed, ophæves samtidig med gennemførelsen af dette lovforslag.

Den gældende lånegrænse med statsgaranti m. v. til almenyttigt byggeri og til socialt og kulturelt

institutionsbyggeri foreslås nedsat fra 94 til 90 pct. I en overgangstid foreslås der dog anvendt lånegrænser på 92 og 91 pct., jfr. forslaget § 29, stk. 3.

For statsgaranti til privat udlejningsbyggeri foreslås lånegrænsen tilsvarende nedsat fra 85 pct. til 80 pct.

Adgangen til forhøjet lånegrænse mod særlig sikkerhed har navnlig fundet vid anvendelse inden for parcelhusbyggeriet, hvor belåningen mod forsikringsgaranti efter gældende regler kan gå op til en lånegrænse på 85 pct. Denne adgang til forhøjet lånegrænse for ejendomme til brug for ejeren foreslås ligeledes nedsat til 80 pct.

I de tilfælde, hvor ombygninger efter forslaget § 3 fortsat kan finansieres op til en lånegrænse på 75 pct., d.v.s. beboelsejendomme til udlejning m. v., foreslås det at kræve, at der skal være tale om ombygningsarbejder af et vist omfang, som kan antages at medføre væsentlige forbedringer i ejendommen, eller et øget antal lejligheder. Det er derfor foreskrevet, at værdien af forbedringerne skal udgøre mindst 25 pct. af bygningernes værdi inden forbedringernes gennemførelse.

Lån i landbrugsejendomme m. v. udover en lånegrænse på 40 pct. vil alene kunne ydes af den i henhold til særlig lov oprettede Dansk Landbrugs Realkreditfond, og i det væsentlige kun når formålet er opførelse og modernisering af bygninger eller formidling af generationsskifter.

I stk. 4 foreslås som sikkerhedsgrænse for lån, der ydes mod 1. prioritets panteret, en maksimal lånegrænse på $\frac{2}{3}$. Der henvises herom nærmere til de almindelige bemærkninger.

Til § 11.

Bestemmelsen om, at pantets værdi skal danne grundlag for långivningen, indebærer, at den gældende ordning — kreditforeningslovens § 28, stk. 1, hypotekforeningslovens § 28, stk. 2, og boliglovens § 7, stk. 3 — hvorefter realkreditinstitutioner kan yde lån mod pant i ejendomme, der agtes bebygget, når der gennem bankgaranti eller lign. stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis den projekterede bebyggelse ikke gennemføres, bortfalder.

Adgangen til at yde de såkaldte forhåndslån blev indført i 1939 og havde til formål at give bygherrerne mulighed for at sikre sig imod kursfald i byggeperioden. Først i de senere år har systemet vundet almindelig udbredelse, men er snarest blevet benyttet imod den oprindelige hensigt, idet de byggelångivende banker i perio-