

forskellige dele af landet og til forskellige formål i betragtning ved kvotarevisionerne. Ligeledes var det u hensigtsmæssigt, at lånsøgerne i stigende omfang forsøgte at reservere sig plads i lånekøen længe før byggeriets påbegyndelse. Lånemulighederne blev herved blokerede for projekter, der var nærmere ved at kunne realiseres, ligesom der skete en kunstig oppustning af lånekøen ved projekter, der ikke blev gennemført.

10. Da det i foråret 1969 igen viste sig nødvendigt at træffe foranstaltninger til stabilisering af obligationsmarkedet, blev det bl. a. på denne baggrund besluttet at gennemføre en gradvis afvikling af forhåndslånsystemet. Herved er der opnået en midlertidig nedgang i obligationsudstedelsen, som kan benyttes til at træffe mere langsigtede foranstaltninger til forbedring af balancen på obligationsmarkedet, ligesom man vil undgå de udsving i obligationsudstedelsen, som tidligere var en følge af forhåndslånsystemets forskellige udnyttelse i perioder med stram og rigelig likviditet.

C. Begrænsninger i adgangen til at optage tillægslån.

11. Medens der i løbet af 1968 skete en fuldstændig frigivelse af långivningen til nybyggeri og ombygning m. v. fuldført tidligst to år inden lånoptagelsen, blev det ikke anset for forsvarligt også at opgive kvoteringen af långivningen til andre formål i betragtning af de meget betydelige ubelånte ejendomsværdier, som i så fald ville kunne danne basis for obligationsudstedelse. Endvidere gennemførtes en begrænsning af løbetiden for sådanne „Andre lån“, først og fremmest tillægslån og lån i sommerhuse til højst 30 år i landbrugsejendomme og 15, i særlige tilfælde 20 år, i andre ejendomme.

For så vidt angår lån i landbrugsejendomme er afgrænsningen af de låneformål, der kan tilgødeses uden for kvoterne og uden begrænsning af løbetiden, så vidt, at kvoterne for den regulerede del rigelig slår til, og institutterne kan overføre betydelige beløb fra det ene kvartal til det næste.

For så vidt angår tillægslån m. v. i andre ejendomme bruges kvoterne derimod af de allerfleste institutter fuldt ud, og der er formentlig tale om en vis begrænset kødannelse. For at mindske denne har nogle institutter fulgt den praksis at nedskære lånene i forhold til de lån, de ellers statutmæssigt ville kunne give.

Begrænsningen af lånemulighederne i realkreditinstitutterne synes kun at have ført til en forholdsvis beskedent stigning i udstedelsen af private pantebrev, især i forbindelse med ejendomsomsætningen. Tilsyneladende har denne udvikling dog ikke i væsentlig grad hæmmet ejendomsomsætningen, hvorimod de skærpede kreditvilkår muligvis har bidraget til den dæmpning af ejendomsprisstigningen, som har kunnet konstateres i de seneste år. Endvidere er det sandsynligt, at sælgerne af fast ejendom har fået en mindre del af de konstaterede kapitalgevinster til rådighed i likvid form, idet de ringere salgsvilkår for private pantebrev sammenlignet med obligationer kan have medført en vis tilbageholdenhed med hensyn til afhændelse af overtagne sælgerpantebrev.

Det er ikke sandsynligt, at begrænsningen i løbetiden for tillægslån i sig selv har bidraget til forøget finansiering over pantebrevsmarkedet, idet pantebrev fortsat altovervejende har en løbetid på 10 eller højst 15 år.