

at de ulemper, som er forbundet med låneoptagelsen, gentager sig i større eller mindre grad ved ejerskifter samt ved optagelse af tillægslån og andre ekspeditioner, som kræver efterstående panthavers samtykke,

at låneformer, som gør det muligt at ændre lånevilkårene i lånets løbetid, vanskeliggøres, fordi efterstående panthavere må dække sig ind,

at de realkreditgrupper, som giver sekundære lån, kræver en „rimelig plads“ i prioritetsrækken, hvilket kan føre til, at foranstående — præsumptivt gunstigere — lån må reduceres, og

at det kan diskuteres, om kursforskellen mellem de 3 grupper fuldt ud er begrundet i sikkerhedshensyn eller tildels hænger sammen med den omstændighed, at der rent faktisk eksisterer tre grupper.

Disse ulemper ved den nuværende lagdelte kreditgivning kunne fjernes ved gennemførelsen af enhedsprioritering, hvorved de enkelte institutter får adgang til at give fuld prioritering inden for de for den organiserede realkredit fastsatte lånegrænser. Ved en sådan løsning kunne det overlades til den enkelte forening, hvilken slags lån den ønsker at yde, og om långivningen ønskes delt op efter sikkerhedsgrader. Udviklingen vil da vise, hvad låntagere og obligationskøbere foretrækker.

Mod enhedsprioritering og dermed til fordel for at bevare den nuværende opdeling (eller, som en mellemløsning, at begrænse den til to grupper) er blevet anført,

at enhedsprioritering uden inddeling i sikkerhedsgrader vil fordyre långivningen for de låntagere, der ikke har behov for fuld prioritering (dels fordi de mister kursfordelen på de obligationer, der er knyttet til den sikreste del af belåningen, dels fordi der pålægges dem en øget risikobyrde),

at man, hvis man ved enhedsprioritering deler belåningen op i 2 eller 3 lån med forskellige sikkerhedsgrader, alligevel risikerer, at de yderste låns vilkår smitter af på foranstående lån,

at den dobbelte eller tredobbelte behandling giver øget sikkerhed for rigtig vurdering og låneudmåling, og

at en umiddelbar adgang for alle realkreditinstitutter til at yde fuld prioritering vil indebære en stærkt øget risiko for uheldig

konkurrence på låneudmålingen. Selv om denne risiko kunne begrænses ved sammenlægning af de eksisterende institutter til et mindre antal, måtte — hævdes det — en sammenlægning af kredit- og hypotekforeningerne med reallånefondene indtil videre anses for urealistisk, bl. a. på grund af gruppernes forskellige struktur.

I kommissionen har det været den overvejende opfattelse, at en enhedsprioritering, eventuelt opdelt i lån med forskellige sikkerhedsgrader, er det system, som både for låntager og kapitalmarked byder på de største fordele. Såfremt man så at sige kunne begynde forfra, er der næppe tvivl om, at man ville foretrække et sådant system fremfor det nu eksisterende. Når der ikke i kommissionen har kunnet skabes almindelig tilslutning til at anbefale en sådan omlægning, hænger det navnlig sammen med, at man ikke har ment at kunne se bort fra den nuværende historisk betingede, institutionelle og organisatoriske opbygning af realkreditinstitutterne.

Hertil kommer som en væsentlig betragtning, at en eventuel indførelse af enhedsprioritering omfattende reallånefondene må forudsætte, at fondenes reorganisation og virkeform ændres, således at den eksisterende tilknytning til bankvæsenet begrænses eller bortfalder. Da formidlingen af realkreditlån i stadig stigende grad sker gennem bankerne, ville reallånefondene ellers i kraft af bankernes indflydelse over for lånsøgerne komme til at indtage en dominerende stilling inden for hele den organiserede realkredit.

De forelagte lovforslag om ændrede lånegrænser og løbetider bygger på det eksisterende realkreditsystem, men foregriber ikke overgang til en to-lags ordning eller et enhedsprioriteringssystem, jfr. herved besvarelsen af udvalgets spørgsmål 16. De af kommissionen fremdragne synspunkter er nu genstand for overvejelser med henblik på det forslag om en samlet realkreditlovgivning, som regeringen har bebudet at ville fremsætte inden 15. marts 1970. Man vil finde det mest hensigtsmæssigt, at den nærmere behandling af de forskellige muligheder for realkreditens organisatoriske opbygning finder sted i tilknytning til behandlingen af dette lovforslag.