

egen virksomhed og meget mere, således at der utvivlsomt kun bliver ganske lidt tilbage til egentlige forbrugslån. *Der er således ingen baggrund for at gøre gældende, at tillægslån i større omfang virker forbrugsudvidende.* Iøvrigt er det vel ikke illegitimt, at ældre mennesker bruger en del af deres værdifaste opsparing til forbrug.

Tillægslån vil der da også fremover være behov for. Men der er grund til at fremhæve de afgørende træk ved den hidtidige organisationsform, der nu er foreslået indskrænket, nemlig at lån uden persons anseelse har kunnet gives til alle, der opfylder kravene til sikkerhed, og endvidere, at lånevilkårene ingen som helst risiko rummer for, at der skal opstå afhængighedsforhold (personlige eller erhvervsmæssige) mellem långiver og låntager.

Mange, som har indgået ejendomshandeler eller foretaget andre dispositioner i tillid til det hidtidige belåningssystems indretning, er blevet bragt i store vanskeligheder allerede ved de i marts 1969 indførte kraftige begrænsninger i adgangen til at optage tillægslån.

Det private byggeri, hvad enten der er tale om erhvervsbyggeri eller boligbyggeri, opnår iøvrigt i praksis aldrig lån op til lovgivningens lånegrænser. Privat boligbyggeri får i Byggeriets Realkreditfond for tiden kun op til 65 pct. af nettoanskaffelsesværdien, hvorved forstås bruttoanskaffelsesværdien excl. kurstab. Det meste byggeri må derfor suppleres med 10-årige pantebrev, som man gennem lang tid har kunnet forvente ved forfaldstid at indfri med tillægslån, idet realkreditinstitutionerne er mere tilbøjelige til at gå op mod toppen, når det er konstateret, at en ejendom har kunnet bebos eller anvendes til erhvervsformål i en årrække.

Den årlige produktion af enfamiliehuse har i den sidste halve snes år ligget på omkring 20.000 pr. år. I vid udstrækning er disse enfamiliehuse opført af private bygherrer og solgt med et fjerdeprioritets sælgerpantebrev, der efter dets indhold skal forfalde 10 år efter overtagelsesdagen. Sælgeren har på baggrund af den mere end 100 år gamle lovgivning og praksis vedrørende tillægslån været berettiget til at gøre gældende overfor køberne, at køberne kunne forvente, at restgælden ifølge sådanne sæl-

gerpantebrev kunne indfries ved optagelse af tillægslån.

En meget stor del af de købere, der har aftaget de sidste 10 års årlige produktion af enfamiliehuse, kommer således i betydelig vanskelighed ved de foreslåede ændringer af realkreditlånene. *Det drejer sig således om op til 200.000 familier, der har disponeret i forventning om at kunne optage tillægslån.*

Restriktionerne på tillægslånene rammer på en særlig måde privat boligbyggeri til udlejning. — Som følge af vort boligmarkeds karakter (huslejereguleringen, de mange lejeniveauer og begunstigelserne af boligforeningerne) er ledighedsrisikoen særlig stor for privat nybyggeri. Realkreditinstitutionerne er derfor sædvanligvis tilbageholdende ved prioriteringen af sådant byggeri umiddelbart efter opførelsen, og en betydelig del af de fornødne midler må skaffes ved private pantebrev. Men når der er gået en periode, og det er konstateret, at byggeriet har kunnet udlejes eller sælges, er realkreditinstitutionerne villige til at supplere den oprindelige belåning.

Antallet af lejligheder i etageboliger opført af private bygherrer har i den sidste halve snes år svinget mellem 5-10.000. Her er der også tale om, at der til håndværkere, leverandører og andre, der har medvirket ved byggeriet, er udstedt 10-årige pantebrev, som den private bygherre på baggrund af hidtidig lovgivning og praksis har været berettiget til at forvente at kunne indfri med tillægslån. I denne forbindelse kan oplyses, at Byggeriets Realkreditfond efter det for os oplyste i hele denne periode har tilkendegivet, at fonden ville respektere sådanne tillægslån, såfremt lånet til fonden på det tidspunkt, hvor tillægslån eventuelt optages, ville være sikret indenfor 75 pct. af ejendommens værdi.

Hvis man imidlertid vil foretage indskrænkninger i adgangen til optagelse af tillægslån, må Societetet dog henstille, at der i de første 15-20 år efter byggeriets afslutning er adgang til at optage tillægslån op til 75 pct. af belåningsværdien.

Erhvervsbyggeriet.

Lånemulighederne for nye erhvervsinvesteringer vil i noget varierende grad blive forringet. Størst synes forringelserne at