

ud over den normale lånegrænse for almindelig realkredit. Resultatet vil være, at ejerne tvinges til at finansiere forbedringerne ad anden vej til højere rente med større lejeforhøjelser til følge eller at investere flere penge i ombygning end strengt nødvendigt, også med lejeforhøjelse til følge. Vi mener i øvrigt, at adgangen til tillægslån i tilfælde af ombygning også bør omfatte parcelhuse. Der forekommer en lang række tilfælde, hvor en udvidelse af huset er at foretrække frem for at flytte til et større hus, og hvor en udvidelse f. eks. på grund af sygdom eller familieudvidelse er en helt naturlig og velbegrundet foranstaltning. Det er ganske urimeligt, at man i sådanne tilfælde ikke har mulighed for at optage tillægslån, der går ud over 40 pct.s lånegrænsen.

Bestemmelserne i § 13 synes at være resultatet af et udpræget skrivebordsarbejde uden smålige hensyn til, hvordan det vil fungere i praksis. Den rent skematiske opdeling i forskellige grupper med 10-års intervaller mellem løbetiderne synes ikke at være velovervejet. I princippet burde lån til parcelhuse ligestilles med udlejningsejendomme. I modsat fald vil der fremkomme den forskelsbehandling, at de sociale boligselskaber kan opføre parcelhuse til udlejning med gunstigere lånevilkår end folk, der selv løser deres boligproblem.

Lån til forbedring af udlejningsejendomme og parcelhuse bør have en løbetid på 30 år, eventuelt 20 år for parcelhusene. 10-årige lån til om- og tilbygning er alt for byrdefulde. Hvis den korte afdragstid for parcelhuse fastholdes samtidig med, at ejendomsskatterne stiger efter den 14. vurdering, og vilkårene for nyopførte parcelhuse strammes, vil boligudgiften for et almindeligt parcelhus alt i alt blive forhøjet med adskillige tusinde kroner. Hvis man forudsætter, at et gennemsnitligt parcelhus i København ved 13. vurdering var vurderet til ejendomsværdi 200.000 kroner, heraf grundværdi 60.000, og ved 14. vurdering var vurderet til ejendomsværdi 300.000 kroner, heraf grundværdi 90.000, vil den samlede fordyrelse andrage følgende beløb:

Grundskatten stiger fra 42 $\frac{0}{100}$ af	
60.000 eller 2.520 kr. til 40 $\frac{0}{100}$	
af 90.000 eller 3.600 kr., stigning.....	1.080 kr.

Værdien af egen bolig i tilfælde af salg stiger fra 3 $\frac{1}{4}$ pct. af 200.000 eller 6.500 kr. til 4 pct. af 300.000 eller 12.000 kr. Stigning.....	5.500 kr.
--	-----------

Til denne stigning på ialt 6.580 kr. kommer fordyrelsen ved ændringen fra 30-årige tillægslån til 10-årige tillægslån, hvis et ejerskifte medfører bygningsændringer, eller hvis køberen senere ønsker at afløse en sælgerprioritet med et privat lån, fordi realkreditlån ikke kan fås. Størrelsen af denne fordyrelse vil naturligvis afhænge af ombygningens pris eller tillægslånets størrelse, men kan meget let løbe op i flere tusinde kroner.

Hvis man ser stramningen under et, kan den meget let føre til en betydelig ændring af befolkningens boligvaner til skade for enfamilieboligen, der fra alle sider anerkendes som den ideelle bolig for store befolkningsgrupper.

Afdragstiden for tillægslån bortset fra lån til større ombygninger, der foreslås sat til 10 år, er for kort. En fastholden af dette årsmål vil i praksis hæmme ombygning og modernisering, gøre ejerskifter meget vanskelige og ramme et stort antal ejere, der har påtaget sig en forpligtelse til at indfri sælgerprioriteter, normalt ved udløbet af en 10 års periode. Disse mennesker har handlet i tillid til, at de gennem deres egne foreninger kunne skaffe sig tillægslån på de tilvante vilkår, og de vil blive meget hårdt ramt af forslaget.

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at en forskel på 10 år mellem gruppe *e* og *f* vil føre til en forholdsmæssigt langt større belastning for gruppe *f* end forskellen mellem gruppe *a* og *b* eller gruppe *c* og *d*, idet ydelserne for 10-årige lån er langt mere byrdefulde. At opretholde intervaller på 10 år kunne tyde på, at man har lagt større vægt på at nå frem til runde tal end at finde en rimelig løsning. Hvis man i stedet for at opretholde disse 10-års intervaller lagde vægt på en forholdsmæssig øgelse af den økonomiske belastning i forhold til de øvrige grupper, ville man antagelig snarere nå til en løbetid på 15 år for tillægslån.

En forkortelse af afdragstiden for lån, der ikke har sikkerhed indenfor en lånegrænse på 40 pct., som foreslået i § 14, vil medføre en meget betydelig fordyrelse af boligudgiften.