

[Boligministeren.]

økonomisk balance, bør hvile på et bredere grundlag, end obligationsmarkedsudvalget har haft mulighed for at forudsætte.

Regeringen agter derfor tillige at fremsætte forslag med henblik på en forøgelse af

1) den almindelige opsparing i samfundet og

2) opsparingen inden for den eksisterende boligmasse.

For så vidt angår det første kan jeg henholde mig til økonomiministerens redegørelse.

Hvad angår de opsparingsfremmende foranstaltninger inden for den eksisterende boligmasse, kan jeg henvise til

a) det forslag, som finansministeren vil fremsætte om boligopsparing og om forhøjelse af lejeværdien ved erhvervelse af enfamilieshuse og om nye regler for lejeværdien af ejerlejligheder samt til mine senere bemærkninger om

b) de påtænkte foranstaltninger med henblik på forøgelse af opsparingen til boligformål i forbindelse med genudlejning af lejligheder i de ældre private og almennyttige boligejendomme.

På dette grundlag har regeringen anset det for samfundsøkonomisk forsvarligt

at forhøje de af obligationsmarkedsudvalget foreslåede lånegrænser og løbetider for erhvervs- og boliglån, bortset fra til lægslån, og

at sikre den del af nybyggeriet, som har den særlige opgave at løse de sociale boligproblemer, mod yderligere forhøjelser af indskud og husleje som følge af den påkrævede stramning af obligationsmarkedet.

Jeg skal senere gøre nogle bemærkninger om, hvordan regeringen i praksis vil søge at tilgodese disse hensyn.

Lovforslagene bygger på den af obligationsmarkedsudvalget foreslåede sontring mellem

a) almindelig realkredit og

b) særlig realkredit.

Almindelig realkredit skal som hidtil kunne ydes til alle låneformål, men kun med en lånegrænse på 40 pct. af ejendommens værdi. Efter gældende regler er de formelle lånegrænser 75 pct., men i virkeligheden svarer udlånsniveauet snarere til ca. 50 pct. eller derunder.

Særlig realkredit skal kunne ydes til nyt

boligbyggeri og til opførelse af en række nærmere angivne institutioner af social og kulturel karakter, f. eks. plejehjem og daginstitutioner. Ombygninger af ældre beboelsesejendomme skal i et vist omfang også kunne opnå særlig realkredit. Her bliver det dog en betingelse, at der er tale om væsentlige forbedringer af brugsværdien, eller at antallet af lejligheder forøges ved ombygningen. Den særlige realkredit skal kunne opnås inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendomsværdien. Hvor der foreligger forsikringsgaranti, skal lånegrænsen kunne gå op til 80 pct. Den særlige statsgaranterede lånegrænse for almennyttigt byggeri, hvis maksimum i øjeblikket er 94 pct. af ejendommens værdi, foreslås gradvis nedsat til 90 pct. under hensyntagen til landsbyggefondens efterhånden voksende udlån til nyt byggeri. I kraft af disse udlån vil nyordningen i princippet ikke medføre en forhøjelse af beboerindskuddene i dette byggeri, som har en særlig forpligtelse til at løse de sociale boligproblemer. I det forsikringsgaranterede enfamilieshusbyggeri og privat udlejningsbyggeri må egenkapitalen øges med 5 pct. Virkningen heraf vil dog blive modvirket i samme udstrækning, som nyordningen fører til en stigning i obligationskurserne.

Løbetiderne for almindelige realkreditlån foreslås fastsat til 40 år i det private og almennyttige udlejningsbyggeri, 30 år for parcelhuse, ejerlejligheder og landbrugsjendomme, 20 år for indsutri-, kontor-, butik- og lagerejendomme og 10 år for ombygninger, sommerhuse og tillægslån. For de særlige realkreditlån foreslås en løbetid på 30 år, hvor det drejer sig om nyt privat og almennyttigt byggeri til udleje, og til 20 år for parcelhuse, ejerlejligheder og forbedring af ældre udlejningsejendomme. Disse forkortelser af løbetiderne i forhold til den nuværende tilstand vil medføre en hurtigere og dermed større opsparing i ejendomme. For private ejere medfører dette, at en større del af ydelsen vil tilfalde dem selv i form af opsparing. Også i det almennyttige byggeri vil løbetidsforkortelsen bewirke, at opsparingen forhøjes, medens et eventuelt rentefald ikke umiddelbart vil påvirke lejens højde på grund af rentesikringsordningen, så længe denne er gældende for de enkelte nye byggeforetagender.