

med 100 pct. af de godkendte merudgifter, jfr. § 56, stk. 2, hvorefter disse merudgifter ikke skal indgå i ejendommens værdifastsættelse. Lån ydes med midler, der måtte blive stillet til rådighed for fonden som statslån i medfør af § 40, stk. 4, se bemærkningerne til denne bestemmelse.

Til § 29.

Af § 29, der må sammenholdes dels med reglerne i kap. III (navnlig §§ 20-23) dels med reglerne i kap. VI, fremgår, hvorledes fonden tilvejebringer de udlånsmidler, der er nødvendige til belåning af de enkelte projekter med mindst 23 pct. af værdien.

Ved stats- og kommunelån til fonden i medfør af kap. VI tilvejebringes henholdsvis 10 pct. og 5 pct. af de belånte ejendommens værdi, og af fondens egne midler tilvejebringes mindst 8 pct. af værdien. Såfremt fonden i de enkelte tilfælde skønner det hensigtsmæssigt til nedbringelse af begyndelseslejen, kan den af egne midler udlåne mere end 8 pct. af ejendommens værdi under forudsætning af, at fonden har tilstrækkelige midler til sådanne højere lån.

Af de beløb, som fonden ifølge § 29, stk. 2, har pligt til at tilvejebringe til udlån efter kap. IV, kan indtil 50 mill. kr. årligt anses for tilvejebragt af de indskud, der indbetales til fonden i henhold til § 21. Som nævnt under bemærkningerne til § 21 forventes disse indskud at ville andrage ca. 67 mill. kr. årligt. § 29, stk. 2, bygger således forudsætningsvis på, at mindst 17 mill. kr. årligt af disse midler anvendes til formål som angivet i kap. V, jfr. i denne forbindelse lovforslagets § 35, hvorefter mindst 2/3 af den del af fondens midler, der ikke udlånes til nybyggeri, skal anvendes som lån til byggerier med udlejningsvanskeligheder, såfremt der er behov derfor.

Til § 30.

Fondens lån til hvert enkelt projekt skal udgøre mindst 23 pct. af ejendommens værdi, således som denne fastsættes i medfør af § 56, d.v.s. på grundlag af en vurdering af ejendommens samlede anskaffelsessum excl. kurstab og indskud til realkreditinstitutterne. 3 pct. af værdien tilvejebringes ved indskud fra beboerne (§ 40, stk. 2), og de resterende indtil 74 pct. af værdien forudsættes tilvejebragt ved lån i de godkendte realkreditinstitutter eller eventuelt ved andre udlånsmidler, jfr. § 59. Landsbyggefondens lån skal have oprykkende panteret efter realkreditlånene, og summen af disse låns nettoprovenu og landsbyggefondens lån skal udgøre 97 pct. af ejendommens værdi.

Realkreditlånenes lånegrænse forudsættes således at blive højst 74 pct. af ejendommens værdi, d.v.s. noget mindre end realkreditlovens almindelige mak-

simale lånegrænse på 80 pct. for boligbyggeri, jfr. det samtidigt fremsatte forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter. Såfremt imidlertid realkreditinstitutterne i særlige tilfælde kun mener at kunne gå op til den 74 pct. lånegrænse mod supplerende sikkerhedsstillelse, jfr. at låneudmålingen efter reglerne om støttet byggeri er gunstigere for låntager end efter realkreditlovens almindelige regler (hvor kurstabet ikke belånes fuldt ud), er der i lovforslagets § 48 bibeholdt en adgang for boligministeren til at yde statsgaranti for en del af lånet.

Til § 31.

Når landsbyggefonden har bevilget lån til boligelskabet, kan lånet helt eller delvis komme til udbetaling allerede i forbindelse med grundkøbet samt byggeriets projektering og udførelse. Lånet er således ikke alene en bestanddel af de endelige finansieringsmidler, men det kommer tillige til at fungere som byggelån i det omfang midlerne strækker til. Da lånet er rentefrit, jfr. nedenfor, indebærer dette en besparelse i byggeriets anlægsudgifter gennem en formindskelse af byggelånsrenterne.

Det forudsættes, at fonden selv tilrettelægger sin praksis med hensyn til sådanne „rate-udbetalinger“. Efter lovforslaget er det blot et vilkår, at fonden sikrer sig behørig pantesikkerhed i ejendommen. Herom må eventuelt træffes nærmere aftale med den byggelångivende bank.

Fondens lån udbetales kontant til pari.

Til § 32.

Landsbyggefondens lån til boligelskabet er rentefrit og desuden afdragsfrit, indtil byggeriets økonomiske forhold tillader, at afdrag kan finde sted. Afdragsfriheden kan dog højst gælde i 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Når lånets tilbagebetaling til sin tid bliver aktuel, skal afdragsvilkårene fastsættes af fonden efter forhandling med boligministeren.

Med disse lånevilkår vil lånet i realiteten have samme faktiske virkning for byggeriet, som hvis der var givet et tilskud af samme størrelse til dets opførelse. Først når lånet skal afdrages, vil det være en økonomisk byrde for ejendommens drift.

Til kap. V.

Landsbyggefondens udlånsvirksomhed iøvrigt.

Kap. V (§§ 33-38) indeholder regler om anvendelse af den del af landsbyggefondens udlånsmidler, der ikke medgår til opfyldelse af fondens forpligtelser efter kap. IV om udlån til nybyggeri.