

## Bemærkninger til lovforslaget.

### Almindelige bemærkninger.

Lovforslaget indeholder 2 elementer: *dels* forslag om indførelse af en såkaldt frivillig forhåndslåneordning, *dels* forslag om at gennemføre en midlertidig udvidet adgang til optagelse af lån i realkreditinstitutterne til finansiering af visse byggearbejder.

Første led i forslaget om indførelse af en frivillig forhåndslåneordning skal ses på baggrund af den „Redegørelse vedrørende nogle reformforslag inden for realkreditområdet“, der den 4. december 1974 blev afgivet af en arbejdsgruppe under boligministeriet. Arbejdsgruppen redegør heri for de fordele og ulemper, der vil være forbundet med gennemførelsen af en række forskellige reformforslag inden for realkreditområdet, som har været fremdraget fra forskelligt hold i den offentlige debat — navnlig set i lyset af den økonomiske udvikling, der har kendetegnet de senere år. I redegørelsen peges der bl. a. på muligheden af at indføre en forhåndslåneordning, som kan etableres enten som en frivillig eller som en tvungen ordning, og man søger i redegørelsen at vurdere de fordele og ulemper, der er knyttet til disse 2 forskellige systemer.

Regeringen har tidligere i forbindelse med l. behandling af det radikale venstres forslag til folketingsbeslutning om ændring af lov om realkreditinstitutter (Folketingstidende 1974/75 sp. 791) redegjort for sine principielle synspunkter vedrørende mulighederne for gennem ændringer af realkreditloven at sikre en bedre tilpasning af realkreditsystemet til den samfundsøkonomiske udvikling. Regeringen er — set i et længere perspektiv — tilhænger af en omlægning af realkreditsystemets funktion gående ud på, at finansieringen altid skal ske forud for byggeriets start, men finder, at indførelsen af en obligatorisk forhåndslåneordning under de nuværende renteforventninger må afvises ud fra beskæftigelsesmæssige grunde.

Af hensyn til de bygherrer, der måtte ønske at fjerne det usikkerhedsmoment, der er knyttet til den gældende ordning, hvor de endelige finansieringsvilkår er helt ukendte på kalkulationstidspunktet, foreslås det, at der indføres en adgang til, at lån kan optages forud for byggeriets start. Låntager kan herefter benytte sig af forhåndslåneordningen, hvis han ønsker at fjerne det usikkerhedsmoment, der ligger i et eventuelt efterfølgende kursfald, eller han kan lade være, hvis han i stedet ønsker at be-

vare muligheden for den lettelse i finansieringsforpligtelserne, der kan opstå ved en efterfølgende kursstigning i byggeperioden.

Andet led i forslaget skal ses i lyset af den øjeblikkelige beskæftigelsessituation og udviklingen inden for byggesektoren. Forslaget tager navnlig sigte på at søge gennemført sådanne midlertidige lempelser i realkreditlovens lånevilkår, som skønnes egnede til at øge interessen for hurtig igangsætning af byggearbejder, dels forbedringsarbejder i den eksisterende boligmasse, dels nyopførelse af helårsboliger inden for den private byggesektor, hvor faldet i påbegyndt byggeri i særlig grad har gjort sig gældende.

Ifølge lovforslaget omfatter lempelserne alene byggearbejder, der iværksættes i perioden 1. april 1975-31. marts 1976.

For så vidt angår *eksisterende ejendomme*, retter den foreslåede udvidede belåningsadgang sig mod sådanne forbedrings-, om- og tilbygningsarbejder, som udføres på ejendomme til helårsbeboelse, hvad enten dette drejer sig om udlejningsejendomme, parcel- og rækkehuse eller ejerlejligheder. De foreslåede lempelser muliggør, at forbedringer m. v., der påbegyndes i ovennævnte periode, vil kunne belånes op til en lånegrænse på 100 pct. af den værdiforøgelse, forbedringen skønnes at have tilført ejendommen. Samtidig foreslås kravet til værdiforøgelsen som vilkår for opnåelse af den gunstigere belåning nedsat fra 15 pct. til 10 pct. af bygningsværdien inden forbedringens gennemførelse. Det er dog en forudsætning for den foreslåede belåning med 100 pct. af værdiforøgelsen, at den samlede lånegrænse for ejendommen som helhed ikke herved kommer til at overstige 75 pct.

I forbindelse med, at der ved lovforslaget åbnes adgang til særlig realkredit til forbedringer af parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder, foreslås den maksimale amortisationstid for sådanne lån fastsat til 20 år.

Udover de beskæftigelsesmæssige virkninger for byggeerhvervet vil lovforslagets gennemførelse øge mulighederne for iværksættelse af tiltrængte forbedringer af den utidssvarende del af boligmassen både i henseende til boligmæssig og teknisk kvalitet, herunder større energibesparende isoleringsarbejder.

Fordelingen inden for lovens rammer af lån til