

[Boligministeren.]

nuværende obligationssystem savner. En omlægning af realkreditsystemets funktion gående ud på, at finansieringen altid skal ske forud for byggeriets start, åbner mulighed for, at ændringer i samfundsøkonomiske forhold, herunder aktiviteten i samfundet, straks kan virke ind på realkreditsystemet gennem rentepåvirkning. Hvis forhåndsbelåningen knyttes sammen med kontantlån, skulle denne låneordning blive et bedre styringsmiddel og medvirke til at undgå de hidtil kendte store udsving i byggerytmen.

En obligatorisk forhåndslåneordning indebærer desværre også nogle ulemper, som selvfølgelig også må tages med i overvejelserne. I den redegørelse, som arbejdsgruppen har afgivet, og som jeg tidligere har omtalt, er der peget på sådanne ulemper.

Det nævnes bl. a., at en obligatorisk forhåndslåneordning vil påføre låntagerne en del meromkostninger. Tungtvejende er en anden ulempe ved den tvungne ordning, som der også peges på i redegørelsen. Denne indvending retter sig i og for sig ikke imod selve forhåndslånesystemet som sådant, men sætter spørgsmålstegn ved det rigtige i at gennemføre systemet på nuværende tidspunkt. Synspunktet går i korthed ud på følgende:

Hvis en bygherres forventninger om et kommende rentefald er tilstrækkelig stærke, vil den tvungne forhåndslåneordning let få ham til at udskyde igangsættelsen af sit byggeri. Hvis en obligatorisk forhåndslåneordning netop indføres i en periode, hvor, som tilfældet vel er i øjeblikket, disse forventninger afspejler en almindelig forventning i samfundet, vil indførelsen af en sådan ordning kunne virke som en dæmper på byggeaktiviteten, og det er vel ikke lige det, vi har brug for i dagens Danmark.

Selv om jeg som nævnt har sympati for den tvungne forhåndslåneordning set i et længere perspektiv, er jeg ud fra beskæftigelsesmæssige grunde betænkelig ved at indføre systemet netop nu.

Man kan så spørge, om man foreløbig burde nøjes med at åbne mulighed for, at låntageren — hvis han ønsker det — kan fjerne det usikkerhedsmoment, der ligger i et eventuelt efterfølgende kursfald. Jeg tænker her på den frivillige forhåndslåneordning eller som et alternativ hertil, ind-

førelse af et organiseret terminsmarked for obligationer. Også disse systemer er udføreligt gennemgået i redegørelsen om realkreditreformer, og jeg vil derfor nøjes med at henvide til denne redegørelse.

Det andet element i det radikale forslag om fremskaffelse af kontant låneprovenu på grundlag af forudgående obligationsemissioner, de såkaldte blokemissioner, er jeg betænkelig ved. Ideen i dette forslag skulle jo være, at man videreudlåner den tilvejebragte kapital kontant til parikurs med en rente, der fastsættes på grundlag af den effektive rente af det pågældende obligationslån.

Jeg er da ikke uenig i, at et sådant system kan indebære en række fordele, men jeg er alvorligt bange for, at disse fordele mere end opvejes af endnu flere ulemper, der knytter sig til dette system. Også herom kan jeg henvide til den tidligere nævnte redegørelse, hvis betænkeligheder ved blokemissionssystemet forekommer mig meget vægtige. Når man taler om blokemissioner, som jo kendes bl. a. i Sverige, er det vel navnlig følgende to fordele, man nævner:

For det første vil der kunne ske en tilpasning af obligationsudstedelsen med henblik på at opnå bedre markedsvilkår, først og fremmest en lavere renteutgift. I systemet indbygges, at der ikke som nu bliver fuldstændig fri adgang til obligationsmarkedet for ejere af fast ejendom, men mulighederne for at få lån i realkreditinstitutterne bliver afhængig af institutternes vurdering af, om det af hensyn til kursudviklingen er ønskeligt at foretage de fornødne emissioner.

Som den anden fordel ved blokemissionssystemet har der været peget på, at dette let vil kunne udbygges til at fungere som et offentligt styringsinstrument. Det kunne ske f. eks. ved, at det offentlige fastsætter den rente, hvortil emissionerne kan udbydes.

Heroverfor står imidlertid en række efter min mening tungtvejende negative sider ved blokemissionssystemet. Jeg vil således pege på, at obligationsmarkedets andel af den samlede kapitalmarkedets forsyning til byggeriet er væsentlig større i Danmark end i Sverige, og at samtlige de institutionelle købere er færre og stærkere koncentreret i Sverige end i Danmark. Det vil give nogle børsmæssige afsætningsproblemer, som man