

Bemærkninger til forslaget

Almindelige bemærkninger

1. Det uorganiserede marked i vækst

Siden 1975 har realkreditinstitutternes andel af

långivningen mod pant i fast ejendom været kraftigt faldende. Til gengæld har pantebrevsmarkedet samt udlån fra pensionskasser m. v. overtaget en større andel af långivningen, jfr. tabel 1.

Tabel 1: Bruttolångivningen mod pant i fast ejendom fordelt på långivergrupper (kontantværdi)

År	Realkreditinsti- tutter	Banker/spare- kasser	Forsikringssel- skaber og pen- sionskasser	Sælger- og lå- nepantebreve
	pct.	pct.	pct.	pct.
1975	77,5	4,1	0,8	17,6
1976	71,7	4,2	1,1	23,0
1977	65,6	3,0	2,9	28,5
1978	63,8	2,9	5,1	28,2
1979	61,3	2,8	7,5	28,4

Kilde: Beretning fra Realkreditrådet. 1979

Denne udvikling er uheldig, fordi væksten i det uorganiserede marked generelt fordyrer finansieringen og mindsker de pengepolitiske myndigheders styringsmuligheder.

Den organiserede realkredits vigende position skyldes dels det faldende boligbyggeri, dels de senere års begrænsninger på realkreditinstitutternes långivning. En række af disse midlertidige restriktioner er ophævet. De tilbageværende restriktioner er:

1. *Belåningsprocenterne* er midlertidigt nedsat i forhold til realkreditloven:
 - a) Ældre ejerboliger: fra 40 pct. til 30 pct.
 - b) Ældre udlejningsejendomme: fra 40 pct. til 30 pct.
 - c) Ubebyggede grunde: fra 40 pct. til 30 pct.
2. *Individuelle lånelofter*: I henhold til disse kan fuld belåning kun opnås, såfremt den nyopførte bolig ved beliggenhed, størrelse, udstyrstandard eller grundstørrelse ikke går ud over normen for en almindelige bolig, hvilket som hovedregel vil sige en bolig, der ikke overstiger ca. 165 m². For fritidshuse gælder et låneloft på 110.000 kr.

3. For *tillægslån* i boligejendomme er for 1980 fastsat en ramme på 700 mill. kr., d. v. s. uændret i forhold til 1979. Denne ramme for tillægslån har beløbsmæssigt været uændret siden 1975.

Specielt om belåningsprocenterne skal bemærkes, at den *effektive belåningsprocent* ligger væsentligt under lovens *nominelle belåningsprocent* på grund af specielle regler vedrørende realkreditlåneudmåling.

Den 2. juli 1980 blev der imidlertid mellem regeringen og Danmarks Nationalbank truffet beslutning om at forbedre vilkårene for realkreditgivning på følgende punkter:

1. Realkreditinstitutterne kan udstede 12 pct.'s obligationer.
2. 12 pct.'s obligationer kan anvendes som vurderingsgrundlag ved låneudmåling til boligejendomme m. v.
3. Der anvendes ureduceret finansieringstillæg.
4. Lånegrænsen for nyopførte parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder hæves fra 74 pct. til 80 pct.