

5. For fritidshuse hæves lånegrænsen fra 37 pct. til 40 pct. Låneloftet på 110.000 kr. obligationer beregnes i 12 pct. i stedet for 10 pct.

Disse ændringer har for nybyggede helårsboliger forhøjet den effektive belåningsprocent fra knap 60 pct. til knap 70 pct.

Såfremt den effektive rente stiger med 1 procentpoint, vil kursen på en 12 pct. obligation falde med ca. 3 procentpoint, hvilket reducerer den effektive belåningsprocent med godt 1 procentpoint.

## 2. Uoverskuelige regler

Ved realkreditreformen i 1970 tilstræbtes en forenkling af realkreditlovgivningen. At det langt fra er lykkedes, fremgår af oversigten over lånegrænser og løbetider i bilag 1.

Disse udviklede regler for løbetider og lånegrænser er uforståelige og lidet forbrugervenlige. F. eks. ydes erhvervsfinansiering efter vidt forskellige retningslinier. For nyopførte landbrugsejendomme kan lån op til 50 pct. ydes af de tre kreditforeninger. Dansk Landbrugs Realkreditfond kan udlåne i særlig realkredit op til 70 pct. For industriens vedkommende er billedet mere kompliceret. De tre kreditforeninger samt Byggeriets Realkreditfond kan udlåne op til 50 pct., men excl. maskinværdien. Monopol på maskinbelåning har den Industrielle Kreditforening. Oven i dette kan Industriens Hypotekfond så udlåne i særlig realkredit – men kun op til 60 pct.

Også regler om *kontantlån* er uforståelige. Ifølge realkreditloven kan der kun optages kontantlån i særlig realkredit. Siden 1975 er der på midlertidig basis – frem til 3/4 1981 – givet tilladelse til kontantlån i almindelig realkredit. Men tillægs- og ejerskiftelån kan ikke ydes som kontantlån. De nye energisparelån ydes derimod som kontantlån.

## 3. Realkredit og samfundsøkonomi

Baggrunden for de mange reguleringer af realkrediten har været investeringsstyrings- og opsparingspolitiske hensyn.

Realkreditreformen i 1970 var båret af tre hovedformål:

1. En stramning af lånevilkårene, dels i form af nedsættelse af lånegrænser, dels ved en afkørelse af obligationslånenes løbetid.
2. En begrænsning af de formål, hvortil der kan ydes obligationslån ud over et givet låneniveau.
3. En begrænsning af de formål, hvortil realkreditinstitutterne overhovedet kan yde obligationslån.

Imidlertid har udviklingen vist, at en skærpelse af vilkårene for realkreditbelåning ikke i sig selv medfører øget opsparing. De lavere belåningsprocenter modsvarer af større finansiering over pantebrevsmarkedet, og den forøgelse af opsparingen, som ligger i afkortede løbetider, er blevet modsvarret af et relativt fald i de kontante udbetalinger.

Konklusionen må herefter være, at fremme af opsparingen må ske på anden måde end gennem reguleringer over realkrediten. Realkreditlovgivningen skal alene tilrettelægges efter det hensyn, at den skal varetage udlån mod pant i fast ejendom på den billigste, smidigste og mest enkle måde.

I det følgende er der stillet forskellige forslag, som kan forbedre mulighederne for realkreditbelåning af fast ejendom. Isoleret betraget vil disse ændringer øge obligationsudbudet og dermed tendere til at trykke kurserne. Imidlertid vil der samtidig bortfalde et betydeligt udbud af pantebrev. Såfremt investorenes efterspørgsel efter finansielle fordringer er uændret, vil nettoeffekten på kapitalmarkedet således være meget beskedent.

### Bemærkninger til de enkelte punkter

#### ad 1) Der indføres kontantvurdering og kontant låneudmåling

Forslaget indebærer, at den maksimale effektive belåningsprocent forhøjes fra ca. 70 pct. til 80 pct., således at behovet for udstedelse af dyre sælgerpantebreve formindskes. For et parcelhus med en anskaffelsessum på 600.000 kr. medfører forslaget en nedsættelse af den årlige ydelse med ca. 5.500 kr. i forhold til de gældende regler.

Når den maksimale effektive belåningsprocent i dag ligger helt nede på under 70 pct., skyldes det, at der ved låneudmålingen sker en omregning fra kontantværdi til værdi i »normalt prioriteret stand«. Det skyldes, at realkrediten principielt yder sine lån i 12 pct. obligationer.

Ved at undlade den nævnte omregning og i stedet gå over til kontantvurdering og kontant låneudmåling kan den maksimale effektive belåningsprocent bringes op til den nominelle, hvorved der generelt sker en reel udvidelse af mulighederne for realkreditbelåning.

Af praktiske grunde forudsættes, at den kontante låneudmåling kombineres med kontant långivning, således at adgangen til kontantlån gøres permanent inden for almindelig realkredit.

Desuden foreslås, at ejerskiftelån samt tillægs lån kan ydes som kontantlån.

Ved et kontantlån modtager låneren det provenu, der fremkommer ved realkreditinstitutternes