

salg af obligationer. Kontantlånet ydes på grundlag af den kontante værdi, mens der i de almindelige obligationslån som omtalt indgår et finansieringstillæg – principielt svarende til kurstabet. Låntager får ikke et større kontantprovenu ved at vælge kontantlån frem for obligationslån. Men fordelingen mellem renter og afdrag bliver anderledes. For at imødegå utilsigtede skattemæssige virkninger heraf foreslås, at kontantlån kun ydes i obligationsserier med den højeste pålydende rente, p. t. 12 pct.

ad 2) *Sondringen mellem almindelig og særlig realkredit ophæves inden for enhedsprioriteringsområdet*

Forslaget indebærer, at alle ejendomme – med undtagelse af ejendomme inden for landbrug, industri og håndværk – kan belånes med ét realkreditlån i modsætning til i dag, hvor der ydes lån i almindelig og særlig realkredit.

Hovedprincippet i realkreditreformen var, at der inden for en lånegrænse på 40 pct. af værdien skulle være almindelig adgang til realkredit for alle lånsøgere bortset fra visse offentlige formål (»almindelig realkredit«). Derudover skulle der være adgang for visse låneformål til supplerende belåning (»særlig realkredit«). Lånenes løbetid skulle variere efter formålet med lånet.

Realkreditloven muliggør, at belåning sker i særlig realkredit, når blot lånegrænsen ikke overskrides, og der er således teoretisk mulighed for at belåne f. eks. et nyopført parcelhus med et lån i særlig realkredit op til den legale lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi.

Bortset fra belåning af visse forbedringer i henhold til de midlertidige regler har man i praksis imidlertid ydet realkreditlån som to lån, nemlig et i henholdsvis almindelig og særlig realkredit, hvor dette har været muligt.

Denne praksis med hensyn til opdeling af realkreditlån medfører bl. a., at der i forbindelse med prioriteringen skal udstedes, stemples og tinglyses to pantebreve mod kun ét, såfremt lånene ydes som ét lån, og at der ved al efterfølgende belåning i almindelig realkredit skal ske rykning af lån i særlig realkredit.

Den meget beskedne renteforskel mellem almindelig og særlig realkredit tyder på, at sikkerhedssynspunkter ikke kan tale for at opretholde særlig realkredit.

Det anførte taler derfor for, at realkreditlovens sondring mellem almindelige og særlig realkredit ophæves, således at fremtidige realkreditlån, der bevilges af *enhedsprioriteringsinstitutionerne*, ydes

som ét lån. Dette vil medføre meget væsentlige administrative besparelser for hele den finansielle sektor.

Ophævelsen af sondringen mellem almindelig og særlig realkredit må følges op af justerede reservekrav.

Den nuværende institutionelle struktur på realkreditmarkedet indebærer, at der ydes *enhedsprioritering* inden for boligejendomme og byerhverv uden for industri- og håndværkssektoren. For industri, håndværk og landbrug ydes prioritering derimod i *to lag*.

Baggrunden er formentlig en frygt for, at enhedsprioriteringen, der ydes af flere institutter op til den maksimale lånegrænse, kan medføre en uheldig konkurrence på vurderingernes størrelse. Desuden forudsætter belåningen i andet lag til landbrug, industri og håndværk en driftsøkonomisk analyse.

Det anses for hensigtsmæssigt at opretholde belåning i to lag til landbrug, industri og håndværk. Imidlertid blev der ved augustforlig I i 1976 foretaget en formentlig utilsigtet indsnævring af belåningsområdet for Industriens Hypotekfond, således at foreningen nu kun kan yde lån i området 50–60 pct. Derfor foreslås, dels at lånegrænsen forhøjes til 70 pct., dels at der etableres et industrielt enhedsinstitut – evt. ved fusion af Industriens Hypotekfond og Kreditforeningen for Industrielle Ejendomme – som kan yde lån i særlig realkredit i området 50–70 pct. Ved denne fordeling mellem almindelig og særlig realkredit er der lagt vægt på at skabe ensartede regler for landbrugs- og industribelåninger.

Af praktiske grunde kunne det overvejes at tillade enhedsprioritering af investeringer under en vis belåningsværdi.

ad 3) *Lånegrænser og løbetider forenkles som vist i bilag 2*

Forslaget indebærer, at antallet af lånegrænser nedsættes fra 7 til 4 og antallet af løbetider fra 5 til 3.

For alle ejendomstyper er der som følge af kontantprincippet tale om en forhøjelse af den *effektive* belåningsprocent. For byerhvervsjendomme sker tillige en forhøjelse af den *nominelle* belåningsprocent. Især for disse ejendomstyper vil forslaget således medføre en udvidelse af mulighederne for realkreditbelåning og dermed generelt en sænkning af finansieringsomkostningerne. Da lånegrænserne i realkreditloven er mindre afgørende for institutternes soliditet end reservekravene, er