

til helårsbeboelse, forøges til i langt højere grad at nærme sig til lovens lånegrænse på 80 pct. Det er valgt at nå dette mål ved at give lovhjemmel til at anvende et kontantprincip ved vurdering og låneudmåling.

Kontantprincippet indebærer, at realkreditinstituttet ansætter en rimelig, kontant anskaffelsessum for ejendommen – d.v.s. en nettoværdi uden hensyn til prioriteter og dermed til kurstab – og at lånet kan udmåles således, at kontantprovenuet (i modsætning til det nominelle obligationsbeløb) ligger inden for lovens maksimale lånegrænse.

Da provenuet fremskaffes ved salg af obligationer – hvad enten lånet ydes som obligationslån eller som kontantlån – skal der med kursniveauet i september 1980 på ca. 65 for 12 pct.s obligationer (teoretisk beregnet) og ca. 56 for 10 pct.s obligationer ydes lån med et beløb, der meget væsentligt overstiger kontantprovenuet. Et lån af den størrelse sat i relation til almindelige regler for vurdering og låneudmåling ville have fordret en forøgelse af lovens lånegrænse til ca. 95 pct. Det er derfor fundet mere hensigtsmæssigt at åbne lovmæssig adgang til en vurdering og låneudmåling efter et kontant- eller nettoværdiprincip.

Som det fremgår, indbærer kontantprincippets lovfæstelse, at belåningen med realkredit og den dertil svarende obligationsudstedelse, opgjort til kursværdi, kan øges med 15–20 pct. I samme udstrækning mindskes det låneprovenu, der ellers ville blive tilvejebragt ved udstedelse af sælgerpantebreve, optagelse af pensionskasselån m. v. Da det kontant erlagte beløb antagelig yderst sjældent overstiger 20 pct. af ejendommens kontante anskaffelsessum, skulle den øgede obligationsudstedelse som følge af indførelsen af kontantprincippet ikke i sig selv indebære nogen nævneværdig udvidelse af den samlede fordringsmasse på kapitalmarkedet.

Indførelsen af kontantprincippet ved udmålingen af realkreditlånet medfører en nedsættelse af finansieringsudgifterne og dermed af boligudgifterne. Omfanget heraf afhænger af forskellen mellem den effektive obligationsrente og den effektive forrentning af de lån, der ellers ville blive optaget. Nedsættelsen af boligudgifterne i nyopførte boliger rummer et incitament til øget byggeri, hvis omfang imidlertid ikke uden videre kan bedømmes. Finansieringen af den eventuelle forøgelse af boligbyggeriet vil resultere i en hertil svarende forøgelse af obligationsudstedelsen.

Dette må dog ses i sammenhæng med, at tilgangen af obligationer i forvejen er reduceret som følge af faldet i boligbyggeriets omfang. Fra 2.

kvartal 1980 er realkreditinstitutternes låneeffektiveringer for ejerboliger således formindsket med 17 pct. (beregnet i 10 pct.s lån) i forhold til 2. kvartal 1979 på trods af stigningen i byggeomkostningerne.

De sikkerhedsmæssige problemer, der i visse tilfælde kan være forbundet med forøgelsen af kontantfinansieringsgraden, og som særligt aktualiseres ved et hastigt fald i renteniveauet eller i ejendomsprisernes stigningstakt, tilsiger, at institutterne foretager værdiansættelsen med betydelig omhu, og at tilsynet med realkreditinstitutter fører en løbende kontrol med, at der handles indén for de fastlagte rammer.

Det er valgt at give institutterne mulighed for at vælge mellem anvendelse af kontantprincippet eller det traditionelle system, og der er forudsat udfærdiget supplerende regler om vurdering og låneudmåling i relation til kontantprincippet. I overensstemmelse med sædvanlig praksis kan de nye bestemmelser få virkning for de lånesager, der endnu ikke er berigtiget på tidspunktet for lovens ikrafttræden.

III. Finansiering af vedligeholdelses-, opretnings- og forbedringsarbejder i ejendomme til helårsbeboelse og i visse erhvervsjendomme.

1. Vedligeholdelse og opretning.

Bl. a. som følge af huslejereguleringsreglerne, der har begrænset ejernes lejeindtægter, er den udvendige vedligeholdelse af navnlig ældre private udlejningsejendomme i nogen udstrækning blevet forsømt i en sådan grad, at der er stærkt behov for iværksættelse af større vedligeholdelses- og opretningsarbejder.

I et forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene gives der på visse betingelser hjemmel til hos lejerne at opkræve yderligere beløb til udvendig vedligeholdelse og til at debitere vedligeholdelseskontoen for ydelser på lån, der finansierer sådanne større opretningsarbejder.

Også mange ejerboliger og erhvervsjendomme trænger af forskellige grunde til øget vedligeholdelse og opretning af vedligeholdelsestilstanden.

Med henblik på at lette muligheden for at få gennemført påkrævede vedligeholdelsesarbejder og bedre beskæftigelsen i byggefagene foreslås der åbnet adgang til at finansiere 90 pct. af den afholdte, rimelige udgift ved sådanne arbejder med 20-årige realkreditlån, der har sikkerhed inden for den lånegrænse, der gælder for nyopførelse af de pågældende ejendomme, f. eks. 80 pct. for ejen-