

Bilag

Boligministerens skitse til en ændret realkreditordning

I. Baggrunden

Det gældende realkreditsystem hviler på en vurdering af ejendommen i normalprioriteret stand. Låneudmålingen sker efter et bruttoprincip, dvs. i obligationer – for tiden 10 pct.s og fra ca. 1. november 1980 12 pct.s – på grundlag af den nævnte vurdering med et kursafhængigt finansieringstillæg. De lave obligationskurser og det høje renteniveau bevirker, at der ved låneudmålingen fremkommer et nettoprovenu til låntageren, som ligger noget under lovens lånegrænse.

Det nugældende system er endvidere mindre overskueligt som følge af antallet af lånegrænser, belåningsprocenter og løbetider.

Skitsen i det følgende tager sigte på en øget finansieringsgrad i realkredit ved indførelse af et kontantprincip såvel med hensyn til vurdering som låneudmåling. I skitsen tilstræbes endvidere en forenkling af det nuværende system og lånegrænser og løbetider.

II. Vurdering og låneudmåling efter et kontantprincip

Ved *kontantvurdering* fastlægges den rimelige, kontante købesum for en ejendom efter kontant indfrielse af eventuelle indestående lån. For en nybygget ejendom svarer dette normalt til den rimelige, kontante anskaffelsessum. For en eksisterende ejendom er ud-

gangspunktet handelsprisen, idet indestående lån omregnes til kursværdi, afpasset efter det effektive renteniveau.

Ved *kontant låneudmåling* fastsættes lånet på grundlag af nettoprovenuet af obligationerne i forhold til lovens lånegrænse. Under det nuværende kursniveau opnås således et noget højere lån end efter det under I beskrevne bruttoprincip, ligesom låneudmålingen for en nyopført ejendom vil være uafhængig af markedsrenten.

Kontantprincippet anvendes i dag i almenyttigt boligbyggeri og andre former for støttet byggeri.

I det følgende forudsættes kontantprincipet udstrakt til at gælde for al realkreditbelåning, dvs. såvel til boligformål som til ethvert erhvervsformål samt til ethvert låneformål i form af både bygningsinvesteringer og andet.

I nedenstående tabel er for en række belåningsformål anført lånegrænser og kontantfinansieringsgrader, såvel efter gældende regler som efter de i nærværende skitse foreslåede nye regler for lånegrænser og kontantfinansiering. Kontantfinansieringsgraden efter gældende regler er beregnet på grundlag af låneudmåling med 12 pct.-obligationer. Endvidere er – efter omregning til 12 pct.-obligationer – gennemsnitskurser i september 1980 af 10 pct.-obligationer lagt til grund.

Belåningsformål	Gældende regler		Nye regler
	Lånegrænse	Kontantfinansieringsgrad	Lånegrænse = kontantfinansieringsgrad
			pct.
Boligejendomme	80	ca. 66 ¹⁾	indtil 80 ²⁾
Ejendomme til sociale og kulturelle formål	75	ca. 66 ³⁾	indtil 75
Ejendomme til industri og håndværk	60	ca. 47 ³⁾	indtil 70
Kontor- og forretnings-ejendomme og hoteller	60	ca. 50 ³⁾	indtil 60
Landbrugsejendomme (alm. realkredit)	50	ca. 28 ⁴⁾	indtil 40