

*Noter:*

- 1) Matematisk udregnet ville finansieringsgraden blive ca. 72 pct. Den lavere procentsats på 66 skyldes, at der ved låneudmåling i praksis anvendes en lånegrænse på ca. 75 pct. for at undgå overskridelser af den legale grænse.
- 2) Også efter indførelse af kontantprincippet står det et realkreditinstitut frit at tilbyde lån med lavere beløb end de efter loven maksimalt mulige.
- 3) Ved disse ejendomme forudsættes, at lån udmåles på grundlag af den fulde legale lånegrænse, jfr. note 1).
- 4) Den lave finansieringsgrad skyldes, at der ikke gives finansieringstillæg ved landbrugsejendomme.

Lån til om- og tilbygning, vedligeholdelse og opretning kan for de forskellige ejendoms-kategorier ydes inden for de lånegrænser, der er anført i skemaet. Belåningen af disse arbejder kan ske med 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter. Dette gælder – af hensyn til en forenkling – også lån til energibesparende foranstaltninger, herunder sådanne lån i erhvervsejendomme, hvorved der sker en mindre reduktion af lånemuligheden hertil i forhold til de nugældende regler for disse ejendomme.

*III. Forenklinger af realkreditsystemet*

A. Ophævelse af sondringen mellem almindelig og særlig realkredit

Opdelingen i almindelig og særlig realkredit blev gennemført ved realkreditreformen i 1970. Det bygger – som det tidligere 2-lags princip (Kredit- og hypotekforeninger) – på, at der – ud fra sikkerhedsmæssige hensyn – kunne ydes lån indtil 40 pct. til alle bolig-ejendomme og 50 pct. til erhvervsejendomme, hvorimod særlig realkredit kun kunne ydes til særlige formål, herunder navnlig nyt boligbyggeri med lånegrænser individuelt afpasset efter de særlige låneformål. Også løbetiderne i almindelig og særlig realkredit er i nogen grad forskellige.

Bag opdelingen lå de væsentlige mål for realkreditreformen: Lavere lånegrænser og kortere løbetider for at dæmpe obligationsudbuddet og renten samt forøge opsparingen.

Ved en ophævelse af sondringen almindelig/særlig realkredit kan opnås en forenkling i form af færre obligationstyper og mere overskuelige låneformer.

En ophævelse af sondringen rejser imidlertid forskellige spørgsmål:

1. Kursen på obligationer i almindelig realkredit er lidt højere end i særlig realkredit. Et kontantprincip kan tænkes at øge denne

forskul. Renten kan derfor ventes alt i alt at blive højere.

2. Kravene til reservefondshenlæggelser er dobbelt så store i særlig som i almindelig realkredit, nemlig – i institutter med solidarisk ansvarlige låntagere – i almindelig realkredit 2½ pct. af pantebrevens restgæld og i særlig realkredit 5 pct.

Med en ophævelse af sondringen almindelig/særlig realkredit – sammen med en overgang til kontantprincippet med deraf følgende øget belåning – må kravene til reserver forøges, således at det nuværende krav til særlig realkredit stilles for hele lånet. Disse forøgede reservekrav kan antagelig opfyldes af realkreditinstitutternes samlede indtægter uden at kravene til låntagernes bidrag forøges.

Såfremt den solidariske hæftelse blandt låntagerne, der gælder i visse institutter, ophæves, må reservefondskravene tilsvarende forøges til det dobbelte – svarende til ordningen i dag.

3. Løbetiderne for lån i almindelig og særlig realkredit er i nogle tilfælde forskellige, og en ophævelse af sondringen vil derfor nødvendiggøre, at der fastsættes nye løbetider. Der henvises til afsnit B nedenfor.

4. Medens en ophævelse af 2-lagssystemet er umiddelbart gennemførlig i de områder, der hidtil har været genstand for enhedsprioritering, dvs. navnlig for boliger, kontor- og forretningsejendomme samt hoteller, bør en 2-lagsprioritering opetholdes på specialområderne: Industri og håndværk samt landbrug m. v. Inden for disse områder, hvor værdiansættelserne forudsætter specialkundskab, sker den yderste belåning i i specialinstitutter med den fornødne ekspertise i driftsøkonomiske analyser o. lign. inden for de pågældende områder.

Derfor opretholdes 2-lagsfinansieringen på disse særlige områder.