

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget skal ses som et led i regeringens justering af den økonomiske politik og tilsigter en begrænsning af husholdningernes låntagning i realkreditinstitutterne.

Denne begrænsning foreslås tilvejebragt ved nedsættelse af løbetiden for ejerskiftelån og lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af ejerboliger, begrænsning i adgangen til at yde tillægslån i ejerboliger samt indførelse af en mindstegrænse for lån til finansiering af om- og tilbygningsarbejder m.v. målt i forhold til ejendommens værdi.

Desuden vil hårde hvidevarer blive undtaget fra belåningsgrundlaget for ejerboliger til helårsbeboelse også i nybyggeriet. Dette skal ses som en opfølgning af ændringen i foråret 1985, hvorefter disse ikke længere kan indgå i belåningsgrundlaget i forbindelse med lån til om- og tilbygning m.v. for ejerboliger til helårsbrug. Herudover vil det heller ikke være muligt at medtage hårde hvidevarer ved belåning af fritidshuse.

Endvidere vil der blive indført et loft for realkreditinstitutternes værdiansættelse af den enkelte ejendom i forbindelse med ydelse af ejerskiftelån og tillægslån i ejerboliger på niveauet for den offentlige årsregulering pr. 1. april 1985, tillagt den gennemsnitlige stigning i handelspriserne i den resterende del af 1985. I forbindelse med lån til om- og tilbygning m.v. kan værdiansættelsen ikke overstige denne regulerede vurdering med tillæg af værdien af de udførte om- og tilbygninger m.v. Disse foranstaltninger vil blive fastsat ved ændring af bekendtgørelse nr. 332 af 4. juli 1985 om realkreditinstitutternes værdiansættelse og låneudmåling.

Endelig vil boligministeriets tilsyn med realkreditinstitutterne blive skærpet administrativt, især for så vidt angår værdiansættelse og låneudmåling for også herigennem at dæmpe obligationsudstedelsen.

Baggrunden for forslaget er, at der har været en betydelig stigning i realkreditinstitutternes låneeffektueringer de seneste år, jfr. tabel 1.

Tabel 1. Realkreditinstitutternes låneeffektueringer fordelt på ejendomstype.

Mia kr.	Ejerboliger	Udlejnings- ejendomme	Erhvervs- ejendomme	Andre ejendomme	Ialt
1982	13,5	4,9	4,1	0,7	23,3
1983	25,9	7,4	6,8	1,6	41,7
1984	32,4	7,7	9,4	2,4	52,1
1.-3. kvartal 1984	23,0	6,1	6,1	1,7	36,9
1.-3. kvartal 1985	31,2	6,9	15,0	2,5	55,8

Fra 1983 til 1984 steg de samlede låneeffektueringer således med 25 pct., mens stigningen i de første 3 kvartaler af 1985 i forhold til samme periode af 1984 var godt 50 pct. Som følge af en meget betydelig aktivitet i realkreditinstitutterne i oktober måned må stigningen fra 1984 til 1985 som helhed forventes at blive væsentlig større end for de første 3 kvartaler.

Det ses af tabellen, at det især er udlånet til erhversejendomme, der er steget væsentligt, men

også for ejerboliger har der været en betydelig vækst i udlånet. For så vidt angår erhversejendomme er stigningen i overensstemmelse med regeringens politik, der netop har tilsigtet at forbedre erhvervslivets finansieringsvilkår ved bl.a. at fjerne de langsigtede lånemuligheder. Som led i denne politik blev adgangen til at optage tillægslån i ejendomme til industri og håndværk liberaliseret ved en ændring af realkreditloven i marts 1984.