

Forslagets adgang til at yde lån i udlandet uanset låneformål betyder, at långivningen fortsat skal holdes inden for realkreditlovgivningens lånegrænser. For tillægslån i boligejendomme agter boligministeren dog at fastsætte en maksimal lånegrænse på 80 pct. og en maksimal løbetid på 20 år. På baggrund af de erfaringsmæssigt ganske store konjunkturmæssige udsving i grundpriserne agter boligministeren fortsat at fastholde en maksimal lånegrænse på 40 pct. for lån i ubebyggede grunde, dog med en løbetid på op til 20 år.

Til nr. 3

Ved indførelsen af § 28 c ved lov nr. 374 af 6. juli 1988 om ændring af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån gled bestemmelsen i § 28 c i lov om realkreditinstitutter ud af loven på grund af en teknisk fejl.

Den genindføres nu uændret som § 28 d, og af hensyn til systematikken flyttes den gældende § 28 d uændret til § 28 e.

Til § 2

Til nr. 1, 2 og 5

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 3

Ved vedtagelsen i sin tid af indekslåneloven var nyopførte private udlejningsejendomme til helårsbeboelse ikke omfattet af denne finansieringsmulighed. Det er således nu nødvendigt at supplere listen over de ejendoms kategorier, der kan opføres med indekslån.

Der henvises til de almindelige bemærkninger med hensyn til den foreslåede nye finansieringsmodel for nyopførte private udlejningsboliger.

Til nr. 4

Ved lov nr. 374 af 6. juli 1988 om ændring af lov om realkreditinstitutter og lov om indeksregulerede realkreditlån udgik 3. pkt., dvs. bestemmelsen om, at der inden for en lånegrænse på 50 pct. kan ydes (jordbrugs)lån, der amortiseres efter serialansprincippet. Det skulle have været 4. pkt., dvs. bestemmelsen om lånestørrelser for den enkelte ejendom, der udgik og blev erstattet af 4. og 5. pkt. i den nu foreslåede formulering.

Til nr. 6

De foreslåede indekslån til private udlejningsboliger vil efter forslaget kunne ydes med en amortisationstid på 50 1/2 år.

Til nr. 7

Hensigten med at kræve indfrielse af det optagne indekslån, såfremt ejendommen udstykkes til ejerlejligheder er så vidt muligt at undgå, at favorable lån med lang løbetid og dermed lavere afdrag ydes til byggeri af ejerlejligheder. Dog er det hensigten, at ejer/låntager i en sådan indfrielsessituation skal have mulighed for at få foretaget en særskilt opdeling af lånet på de enkelte lejligheder. På denne måde har ejer således mulighed for at opretholde det oprindelige favorable lån for de resterende lejligheder til udlejning, idet det oprindelige lån kan indfries »etapevis« i takt med salg af de enkelte lejligheder, og med en værdi svarende til værdien af den/de frasolgte lejligheder. En sådan mulighed for at foretage delvis indfrielse kræver ikke særlig lovhjælp. For eksisterende udlejningsbyggeri er det således praksis – i tilfælde af opdeling og salg af ejerlejligheder – at vægte det/de oprindelige lån i ejendommen på basis af lejlighedernes fordelingstal, gerne beregnet ud fra arealfordeling, hvorefter en delvis indfrielse kan finde sted.

Til nr. 8

Bestemmelsen sikrer, at der er balance mellem pantebrevssiden og obligationssiden.

Til § 3

Det foreslås, at lejeafstættelse og lejeregulering for den nye type af boliger, der efter nærværende forslags § 2 foreslås finansieret med indekslån (efter den foreslåede § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån), som for andet boligbyggeri, omfattet af boligreguleringsloven, sker i form af en omkostningsbestemt leje. For at sikre udlejere mod tab ved udlejning af sådanne boliger, hvis driftsomkostninger uanset indeksfinansieringen må forventes at blive højere end for hidtil opført boligbyggeri, og for derved at fremme byggeriet, gives der dog inden for boligreguleringslovens principper udlejere af den nye type boliger adgang til – uanset om lejen herved måtte bringes til at overstige det lejedes værdi – at få dækket de faktiske prioritetsydelse, forrentning af egenkapital samt likviditetstab som følge af beskatning af den del af lejen, der vedrører afdrag på indekslånene.

Til nr. 1

Det foreslås, at begyndelseslejen i ejendomme, finansieret med de særlige indekslån efter forslaget § 2, fastsættes som omkostningsbestemt leje. Denne leje kan efter forslaget overstige det lejedes værdi. Overskridelsen vil i praksis maksimalt kunne udgøre forskellen mellem afkastningen på en ejendom, be-