

en økonomisk-politisk begrundet målsætning om at forøge den private opsparing. Der er ikke nogen begrundelse for at kræve en lavere grad af selvfinansiering for om- og tilbygning end for andre belåningsformål.

For ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål foreslås en lånegrænse på 80 pct. Efter den gældende lovgivning er lånegrænsen for lån til opførelse 75 pct. for ejendomme til sociale og kulturelle formål og 40 pct. for ejendomme til undervisningsmæssige formål. Begrundelsen for den foreslåede ændring er, at en lånegrænse på 80 pct. anses for at give tilstrækkelig sikkerhed for lånet, og ændringen vil samtidig bidrage til en forenkling af regelsættet.

### B. Maksimale løbetider

Lovforslaget indebærer en forenkling af bestemmelserne om maksimale løbetider for realkreditlån. I dag gælder der maksimale løbetider på 10 år, 15 år, 20 år, 30 år og 35 år for nominallån til forskellige ejendoms-kategorier og låneformål og på 20 1/2 år, 25 1/2 år, 30 1/2 år, 35 1/2 år og 50 1/2 år for indekslån.

Forslaget indebærer en ophævelse af formålssondringen med hensyn til nominallåns maksimale løbetid for alle ejendoms-kategorier, bortset fra ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse. Der foreslås en maksimal løbetid på 30 år uanset låneformål for lån til boligejendomme – bortset fra ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse – og ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål. Efter den gældende lovgivning er løbetiden kortere for lån til ejerskifte og om- og tilbygning end for opførelse og endnu kortere for tillægslån.

For industri- og håndværksejendomme samt kontor- og forretningsejendomme foreslås en løbetid på 20 år uanset låneformål. Den kortere løbetid i forhold til boligejendomme skyldes, at de nævnte byerhvervsejendomme normalt er udsat for hurtigere nedslidning end boligejendomme.

For fritidshuse foreslås en løbetid på 20 år, bortset fra tillægslån, hvor der foreslås en løbetid på 10 år. Dette er en forlængelse for så vidt angår lån til ejerskifte samt om- og tilbygning, hvor løbetiden efter den gældende lov kun er 15 år.

For ejerboliger til helårsbrug foreslås de gældende regler opretholdt, dvs. 30 år for lån til opførelse, 20 år for lån til ejerskifte og om- og tilbygning og 10 år for tillægslån.

De foreslåede løbetider for ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse skal ses på baggrund af den betydning, som realkreditlåns løbetider har for afdragsbetalingerne og dermed for den private opsparing.

Forslaget giver realkreditinstitutterne mulighed for at reducere antallet af obligationsserier, hvilket

gør obligationsmarkedet mere overskueligt. Samtidig modvirkes tendensen til tynde obligationsserier, dvs. serier med en forholdsvis lille cirkulerende obligationsmasse. Tynde obligationsserier betyder en mindre effektiv kursdannelse på obligationerne. Desuden bliver det vanskeligt for låntagerne at opkøbe obligationer til brug i forbindelse med ekstraordinær indfrielse af lån.

For indekslån foreslås en forlængelse af løbetiden for lån til opførelse af ejerboliger fra 25 år til 30 år. Forslaget er en konsekvens af bortfaldet af de særlige IE-lån til ejerboliger, jf. litra E. For indekslån til forskellige særlige om- og tilbygningsarbejder i boligejendomme og ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål foreslås en forøgelse af løbetiden fra 20 år til 30 år svarende til ændringerne for nominallån.

Som en redaktionel ændring foreslås, at den maksimale løbetid fastsættes i hele år, hvor der i den gældende indekslånelov anvendes halve år. Den maksimale løbetid regnes fra udgangen af den første termin, der er afdragsfri.

### C. Lånenes afdragstakt

Lovforslaget indebærer en liberalisering og forenkling af reglerne om nominallåns afdragstakt. For alle andre ejendoms-kategorier end ejerboliger ophæves reglerne om lånenes afdragstakt. Det overlades til institutterne selv at træffe bestemmelse herom ud fra konkurrencesituationen på markedet og de enkelte låntagergruppers behov samt institutternes sikkerhedsmæssige overvejelser.

For ejerboliger til helårsbrug og fritidshuse opretholdes reglerne om, at lån skal ydes som en blanding af annuitets- og serielån (mix-lån). Herved tilgodeses et økonomisk-politisk hensyn til at styrke den private opsparing.

Dog foreslås det ud fra forenklingshensyn, at lån til om- og tilbygning skal ydes som 60 pct. annuitetslån og 40 pct. serielån, ligesom tilfældet er for lån til opførelse og ejerskifte. Efter den gældende lov ydes lån til om- og tilbygning som 50 pct. annuitetslån og 50 pct. serielån.

### D. Værdiansættelse og låneudmåling vedrørende ejerboliger

Lovforslaget giver boligministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om værdiansættelse og låneudmåling. Denne bemyndigelse tænkes bl.a. benyttet til ligesom efter gældende lovgivning at kræve dokumentation af de afholdte udgifter ved lån til om- og tilbygning af ejerboliger og fritidshuse. Det grundlag, som lånet udmåles af, må maksimalt udgøre et beløb svarende til de dokumenterede udgifter.