

linger indbyrdes, men sådanne ejerskifter giver ikke adgang til optagelse af realkreditlån. Desuden gives der helt undtagelsesvist tilladelse til afhændelse til købere uden for den almennyttige sektor. I så fald kan ejerskiftet finansieres efter reglerne for belåning af ejerskifte for ejendoms-kategorien svarende til ejendommens fremtidige anvendelse.

Belåningen af det almennyttige byggeri adskiller sig grundlæggende fra belåningen af det private byggeri, først og fremmest fordi det er vanskeligere at benytte markedsværdier ved værdiansættelsen. Ved opførelse er udgangspunktet for værdiansættelsen de godkendte anskaffelsesomkostninger. For om- og tilbygning m.v. og tillægslån ansættes ejendommens værdi ud fra de generelle værdiansættelsesregler, dvs. ejendommens værdi i handel ogandel.

Efter de gældende regler sker værdiansættelsen af eksisterende ejendomme ud fra realkreditinstituttets skøn over ejendommens værdi i handel ogandel. Det er tanken at stille krav om, at værdiansættelsen ikke kan overstige den værdiansættelse, der følger af en lejeværdiberegning. En lejeværdiberegning vil sige, at ejendommens værdi antages at svare til de samlede mulige huslejeindtægter fratrukket driftsudgifter og multipliceret med en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes ud fra markedrenten. Herved opnås et udtryk for ejendommens værdi ved alternativ anvendelse som privat udlejningsejendom, hvilket i relation til realkreditlånets pantemæssige sikkerhed er det relevante mål for ejendommens værdi. Begrundelsen for denne ændring er at opnå sikkerhed for, at realkreditlån ikke i noget tilfælde ydes ud over 80 pct. af ejendommens værdi ved alternativ anvendelse, medmindre der stilles garanti fra en offentlig myndighed for den del af lånet, der har sikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi.

Ligesom for andre ejendoms-kategorier, bortset fra ejerboliger, foreslås formålssondringen med hensyn til lånegrænser og løbetider ophævet, jf. de almindelige bemærkninger til lovforslaget. Nominallån kan således ydes inden for en lånegrænse på 80 pct. uanset låneformål. Løbetiden er 30 år uanset låneformål, bortset fra indeksslån, type IS.

De foreslåede regler i stk. 2 om lån til opførelse svarer til reglerne i den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån. Den gældende realkreditlovgivning indeholder ikke udtrykkelig hjemmel til at yde indeksslån, type IS, til forsøgsbyggeri. Alligevel kan institutterne også i dag yde lån til det formål, der omfattes af bestemmelsen, idet der er hjemmel hertil i § 62 a i lov om boligbyggeri. Bestemmelsen foreslås indsat i realkreditloven, da det findes hensigtsmæssigt, at denne lov omfatter alle gældende regler for realkreditinstitutters udlånsadgang. Statens garanti ud-

gør ifølge § 51, stk. 1 i lov om boligbyggeri den del af lånet der på ydelsestidspunktet har sikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi. Den relativt høje garantistillelse sikrer, at der i alle tilfælde er tilstrækkelig sikkerhed for lånet, uanset at långivningen sker på grundlag af de godkendte anskaffelsesudgifter og ikke ejendommens værdi i handel ogandel.

I stk. 3 foreslås der givet adgang til at yde indeksslån, type I, med kommunalbestyrelsens godkendelse til ekstraordinære renoveringsarbejder inden for en lånegrænse på 80 pct. Lånegrænsen i den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån er 90 pct., jf. denne lovs § 1, stk. 3. Baggrunden for at foreslå lånegrænsen nedsat til 80 pct. er, at 80 pct. er den normale sikkerhedsmæssige lånegrænse for boligejendomme. Samtidig foreslås der givet adgang til at yde lån ud over denne lånegrænse mod kommunal garanti for den del af lånet, der ligger ud over 80 pct.

Adgangen i stk. 4 til at yde indeksslån, type IS, til udbedring af byggeskader, omfatter byggeskader, der modtager offentlig støtte både i henhold til § 54 og kapitel 9 a i lov om boligbyggeri.

I stk. 5 foreslås der givet adgang til at yde indeksslån, type IS, til ombygning af ledige lejligheder og til foranstaltninger til forbedring af miljøet. Bestemmelsen findes ikke i den gældende lov om indeksregulerede realkreditlån. Alligevel kan institutterne også i dag yde lån til de formål, der omfattes af bestemmelsen, idet der er hjemmel hertil i § 54 b, stk. 2, i lov om boligbyggeri.

Efter den gældende praksis udgør statens garanti for de lån, der omfattes af bestemmelserne i stk. 4 og 5, den andel af lånet, der overstiger 65 pct. af de godkendte udbedrings-/ombygningsudgifter. Denne praksis betyder, at realkreditlånet i mange tilfælde får sikkerhed ud over den sikkerhedsmæssige lånegrænse, uden at den offentlige garanti giver tilstrækkelig supplerende sikkerhed. Lovforslaget indebærer en ændring af denne praksis, idet det kræves, at den del af lånet, der har sikkerhed ud over 80 pct. af ejendommens værdi, skal have supplerende sikkerhed i form af en statslig garanti. Ændringen er i overensstemmelse med realkreditlovens normale princip, hvorefter lån ydet ud over den sikkerhedsmæssige lånegrænse skal have supplerende sikkerhed i form af offentlig garanti. Disse lån er normalt placeret relativt yderligt, hvilket betyder, at den statslige garanti-forpligtigelse i relation til disse lån må antages at stige væsentligt som følge af ændringen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 7, hvorefter indeksslån, type IS, alene må ydes, såfremt der er givet tilsagn om støtte, dvs. rentebidrag og garantistillelse findes ikke i den gældende realkreditlovgivning. En bestemmelse om den statslige garanti indgår i lov om