

[Stær Johansen.]

geligt fra långiverens side i en årrække, kan der ved lånets udbetaling yderligere fradrages et beløb svarende til 2 pct. for hver periode af 5 år, hvori gælden er uopsigelig, dog kun i forhold til den restgæld, der vil foreligge ved hver fem års periodes udløb.

Loven siger endvidere, at lån mod 1. prioritet i fast ejendom ikke kan gøres uopsigelige fra skyldnerens side i mere end 10 år, og hvad andre — det vil sige 2., 3. eller 4. prioriteter — angår, må der kun fastsættes uopsigelig ved 5 år.

Disse bestemmelser er i dag en væsentlig hindring for finansiering af det mere privat orienterede byggeri, idet fonds og forsikringselskaber af tekniske grunde er ængstelige for at anbringe lån i fast ejendom med en uopsigelig på ikke mere end 5 år. Det vil sige, at lån i fast ejendom, der normalt ville kunne virke tiltrækkende på denne form for kapital, både på grund af den ringe afkastning, loven muliggør, og på grund af den usikkerhed over for den eventuelle konvertering, som ligger i den bestående fem års periode, forhindres i at gå ind i finansieringen af det meget nyttige og for landet så nødvendige byggeri.

Hvad den for ringe afkastning angår, vil jeg gerne som eksempel nævne, at for et 40 års annuitetslån ved nominel rente på 4 pct. p. a. bliver minimumskursen ifølge renteloven 89. Til denne kurs vil den effektive rente af lånet andrage ca. 4,80 pct. p. a. Regner man imidlertid med den nuværende normale effektive rente på 7 pct., ville kursen for et sådant lån kun blive 67¼. Man kan derfor fastslå, at en pengeanbringelse i et byggeri på rentelovens betingelser ikke er særlig attraktiv. Til yderligere sammenligning kan nævnes, at et 5 pct.s kreditforeningslån med en løbetid på 60 år til kurs 77 har en debitorrente på 7,06 pct. og en kreditorrente på 6,72 pct., og et 5 pct.s hypotekforeningslån med 48½ års løbetid til kurs 75 har en debitorrente på 7,81 pct. og en kreditorrente på 7,07 pct. Til yderligere illustrering kan jeg nævne, at 5 pct.s danske statsobligationer til kurs 78¾ — den øjeblikkelige kurs — giver en effektiv rente på 7,06 pct.

De ovenfor nævnte lån, hvor kapitalen som regel er anbragt i 1. prioriteter, eller som for statslåns vedkommende garanteres

af staten, må siges at give større sikkerhed for långiveren end lån mod 3. eller 4. prioritet. De giver større rente og mindre risiko, og det siger sig selv, at ingen vil anbringe sin kapital i mere risikobetonede lån og til mindre rente end de nævnte kasseobligationer og statslån. Derfor virker renteloven i dag hæmmende og skadelig for byggevirksomheden.

Den strammede administration af loven bevirker, at ministeriet nu ikke længere godkender den tidligere praksis med hensyn til at udstede gældsbrevlån, der gøres uopsigelige, og at panteretten for lånet sikres ved et skadesløshedsbrev eller ved et ejerantebrev, der håndpantsettes. Sådanne lån, er jeg vidende om, er optaget i Frederiksberg kommune i 3 tilfælde, hvor ministeriet har godkendt disse. For nogen tid siden ændrede ministeriet synspunkt og nægtede at godkende sådanne lån som stridende mod rentelovens hensigt. Det er ikke for at kritisere dette standpunkt, der sikkert er juridisk holdbart, at jeg har stillet spørgsmålet til boligministeren, men kun for yderligere at fremhæve nødvendigheden af, at renteloven bliver ændret til gavn for byggeriet.

Boligministeren (Kjærbo): Formålet med renteloven af 1942 har været en beskyttelse af debitorerne, der normalt må anses for at være den svageste part i et låneforhold. Beskyttelsen går bl. a. ud på gennem et forbud mod længere uopsigelig end 5-10 år at sikre debitor mulighed for senere at konvertere lån, der har været optaget under en situation, hvor renteniveauet har været særlig højt.

Renteloven blev gennemført efter lange og indgående overvejelser i og uden for folketinget. Renteniveauet var dengang forholdsvis lavt, og i de følgende år blev det endnu lavere. Som følge heraf gav de nye bestemmelser ikke anledning til særlige vanskeligheder. Først i forbindelse med den forrige regerings kreditstrammingspolitik og den deraf følgende stigning i renteniveauet rejste en række organisationer i løbet af 1951 spørgsmålet om en ændring af renteloven under hensyn til, at den vanskeliggjorde fremskaffelse af lån til byggeriet. Efter moden overvejelse indtog min konservative forgænger i embedet det stand-