

der ingen sikkerhedsmæssige synspunkter, som taler imod denne ændring, som på én gang forenkler og forbedrer realkreditgivningen, således at der gælder samme regler for alle erhvervsbygninger.

For landbrugets vedkommende gælder det særlige, at besætning og driftsinventar medtages i belåningsgrundlaget. En forhøjelse af den effektive lånegrænse til 70 pct. vil derfor indebære, at belåningen i visse tilfælde vil udgøre 100 pct. eller mere af selve den faste ejendom, hvorved risikoen for tab forøges betydeligt i tvangssalgssituationer.

For at undgå dette kunne landbrugets løsøreværdier udtages til særskilt vurdering og låneudmåling.

Forslaget indebærer desuden

- at den midlertidige forlængelse af løbetiden for lån i særlig realkredit til parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder gøres permanent,
- at den nominelle belåningsgrænse for om- og tilbygninger til parcelhuse m. v. og private udlejningsejendomme nedsættes fra 90 til 80, dog at den forhøjes til 100 pct. for dokumenterede håndværkerudgifter,
- at den gennemsnitlige løbetid for lån til udlejningsejendomme nedsættes fra 35 til 30 år,
- at den midlertidige begrænsning af belåningen af ældre parcelhuse m. v. samt private udlejningsejendomme ophæves,
- at den midlertidige forlængelse af løbetiden for om- og tilbygningslån samt lån i særlig realkredit til byerhverv gøres permanent, og
- at den midlertidige begrænsning af belåning af ubebyggede grunde ophæves.

ad 4) *Forhåndslån gøres gradvis obligatoriske ved nybyggeri og om- og tilbygninger*

Forhåndslån er lån, der bevilges før påbegyndelsen af byggeriet mod en garantistillelse. Indtil realkreditreformen spillede forhåndslån en væsentlig rolle for kreditformidlingen via de obligationsudstedede institutter, idet forhåndslånene udgjorde omkring halvdelen af udlånene. Fra marts 1969 ophørte tilbudsgivningen af forhåndslån, og den lovmæssige adgang blev fjernet med realkreditloven af 1970.

Adgangen til at yde forhåndslån genindførtes fra 1. oktober 1977 for ejerboliger inden for en særlig låneramme og fra 1. januar 1979 også for erhvervsjendomme. Den nuværende adgang til forhåndslån gælder uden begrænsning alle kategorier af ejendomme ved nybyggeri eller om- og tilbygning.

Lånene ydes på baggrund af den forventede værdi af byggeriet og kan fås både som kontant- og obligationslån. Byggeriet skal være afsluttet inden 2 år efter udbetalingen.

Forhåndslånenes andel af de samlede lånetilbud var i 1979 kun godt 3 pct. - antagelig fordi investorerne forventede et kommende rentefald.

Det frie valg mellem forhåndslån og efterfølgende prioritering svækker rentens selvstændige indflydelse på byggeriet. Bygherrerne kan unddrage sig virkningerne af forventede rentændringer gennem substitution mellem de to låneformer. Hvis der på beslutningstidspunktet forventes en rentestigning gennem byggeperioden, optages forhåndslån til den lavere dagsrente. Forventes derimod et rentefald, udskydes prioriteringen indtil byggeriets afslutning, hvor der forventes lavere prioriteringsomkostninger end de dagsaktuelle.

Desuden kan den frivillige adgang til forhåndslån i sig selv hindre et rentefald i at slå fuldt igennem på markedet. Forventninger om en fremtidig rentestigning kan føre til et pludseligt og ukontrollabelt merudbud af obligationer, hvilket trykker kurserne, således at den blotte forventning om en fremtidig rentestigning så at sige opfylder sig selv.

Obligatoriske forhåndslån vil øge mulighederne for at anvende renten som en kortsigtsregulator af byggeriet. Forhåndslån vil samtidig øge låntagers sikkerhed om finansieringsomkostningerne, fordi de er kendte ved byggeriets start.

En pludselig overgang til forhåndsbela-ning kan på grund af forøget obligationsudbud skabe nogle overgangsproblemer, som må løses ved en gradvis overgang til forhåndsbela-ning.

ad 5) *Adgang til rentetilpasningslån i alle ejendoms-kategorier*

Rentetilpasningslån er kontantlån, hvor renten hvert femte år tilpasses rentegennemsnittet halvåret før rentetilpasningstidspunktet. Rentetilpasningslån gives kun som særlig realkredit og udelukkende til nybyggeri af ejerboliger.

Forslaget indebærer, at rentetilpasningslån også kan ydes til f. eks. erhvervsjendomme. Hvis sondringen mellem almindelig og særlig realkredit ophæves, skal alle realkreditlån inden for enheds-prioriteringsområdet følgelig kunne ydes som rentetilpasningslån.

Årsagen til indførelsen af rentetilpasningslån var de uheldige erfaringer fra sommeren 1974, hvor låntagerne efter kraftige kursfald over en ganske kort periode kom til at stå i en situation,