

hvor de måtte binde sig til en meget høj rente i en 20- eller 30-årig periode.

Mange erhvervsvirksomheder står i den samme situation i dag. Hvis en investering finansieres til det aktuelle indenlandske renteniveau, vil virksomheden i de næste 20-30 år hænge på en høj, fast renteomkostning. I det lange løb bør renten og virksomhedernes afkast variere sammenfaldende, således at faldende afkaste falder sammen med faldende markedsrente. Hvis virksomhederne har bundet sig på et bestemt renteniveau, øges derfor konjunktursårbarheden, fordi renteomkostningen er fast, selv om afkastet eventuelt falder.

Denne sammenhæng gælder måske ikke i dag, fordi renteniveauet er bestemt af hensynet til en gnidningsløs finansiering af betalingsbalanceunderskuddet. Men det betyder på den anden side, at selv om der i løbet af nogle år skulle blive baggrund for en sænkning af renteniveauet, vil de virksomheder, der har investeret til den høje rente, ikke umiddelbart få glæde heraf.

Derfor er det rimeligt at give adgang til rentetilpasningslån i erhvervslivet, hvorved renteomkostningerne bliver mere variable, således at de i højere grad kan tilpasses den herskende markedsrente.

Når rentetilpasningslån hidtil kun har været benyttet i særdeles beskeden udstrækning, skyldes det dels låntagernes usikkerhed over for låneformens tekniske og økonomiske indhold, dels at forskellen mellem den korte og den lange rente gradvis er blevet indsnævret.

Når låntagerne bliver fortrolige med systemet, og når rentestrukturen bliver »normaliseret«, skulle der være basis for en øget efterspørgsel efter rentetilpasningslån.

Da rentetilpasningslån baseres på salg af 1-5-årige obligationer, vil en udbredt anvendelse af disse lån øge udbuddet af korte fordringer, hvilket måske kan påvirke statsgældspolitikken.

ad 6) 70 pct. belåning ved ejerskifte

Ud over de nævnte forbedringer, der har betydning for nybyggeriet, foreslås en forbedring af realkreditinstitutternes adgang til at yde lån ved ejerskifte. Lånegrænserne er i dag 30 pct., i realkreditloven dog 40 pct. Grænsen foreslås forhøjet til 70 pct. samtidig med, at der indføres adgang til at yde ejerskiftelån som kontantlån. Denne ændring vil gøre et dybt indhug på pantebrevsmarkedet.

Den tidligere indskrænkning i ejerskiftebelåningen var begrundet i et pengepolitisk ønske om at undgå en utilsigtet udvidelse af forbrugsmulighederne. Udviklingen har imidlertid vist, at den manglende realkreditbelåning blot er blevet erstattet af forøget udstedelse af pantebreve med lang løbetid, långivning fra pensionskasser m. v., hvorved muligheden for frigørelse af midler til privat forbrug stadig består. Der findes dog ikke statistisk materiale, der godtgør, at lånegrænsen for realkredit selvstændigt påvirker de faktiske forbrugsmuligheder. Der ses derfor ikke at være pengepolitiske begrundelser imod at lade den organiserede realkredit overtage en større del af ejerskiftefinansieringen. Tværtimod vil højere realkreditbelåning ved ejerskifte nedsætte flytteomkostningerne og dermed øge mobiliteten på bolig- og arbejdsmarkedet.

ad 7) Tillægslån

Det foreslås, at kvoten for tillægslån i boligejendomme udelukkende skal omfatte egentlige tillægslån, mens f. eks. lån til indfrielse af forfaldne sælgerpantebreve, lån til ejerskifte for sommerhuse samt lån til meget små om- og tilbygninger ikke bør være omfattet af den stramme kvote, som således bliver en decideret tillægslånskvote, hvad den ikke er i dag. Kvoten er for 1980 fastsat til 700 mill. kr. Denne ramme har beløbsmæssigt været uændret siden 1975 og er derfor urimeligt stram.