

og Industriens Hypotekfond, skal derfor have adgang til at yde lån i området op til 70 pct. af ejendommens belåningsværdi. Samtidig sikres der industri og håndværk en forbedring af finansieringen af byggeri, der svarer til forhøjelsen af den øvre lånegrænse fra 60 til 70 pct. Instituttet skal endvidere have eneret på maskinbelåning af enhver art til såvel nye som ældre maskiner. De øvrige institutter, som allerede efter de af boligministeren godkendte vedtægter har mulighed for at belåne industriejendomme, skal ligestilles og kan yde lån i almindelig realkredit i området inden for 40 pct. af belåningsværdien til såvel ældre som nye industrielle bygninger m.v. Ingen af disse institutter får adgang til maskinbelåning.

Ved ordningen skabes der en parallel til landbrugsområdet, hvor Dansk Landbrugs Realkreditfond har eneret til ydelse af særlig realkredit. Da maskinbelåningen bibeholdes i et specialinstitut, undgås endelig det ud fra en samfundsmæssig betragtning urationelle i, at der opstår administrationer i alle institutter til at yde den relativt begrænsede maskinbelåning, hvortil kommer, at maskinbelåningen ud fra en sikkerhedsmæssig betragtning bevæger sig i yderkanten af, hvad der egentlig kan betragtes som realkredit, og derfor bør forbeholdes et specialinstitut, der ved sin værdiansættelse også skal tage virksomhedens driftsmæssige forhold i betragtning.

I forbindelse med den nye struktur inden for industri- og håndværksbelåningen forlænges adgangen til at yde 20-årige lån til industri- og håndværksejendomme.

I praksis har det efter de hidtil gældende regler ud fra praktiske synspunkter været accepteret, at mindre industri- og håndværksejendomme, hvor den forudsatte kreditværdighedsvurdering på grund af lånets forholdsvis beskedne størrelse sikkerhedsmæssigt vil være af mindre betydning, belånes i såvel almindelig som særlig realkredit af enhedsprioriteringsinstitutterne. Denne praksis, der for tiden omfatter ejendomme med en belåningsværdi på ikke over 400.000 kr., foreslås nu direkte hjemlet i loven. Efter lovforslaget kan lån herefter ydes af enhedsprioriteringsinstitutterne i både almindelig og særlig realkredit, når ejendommens belåningsværdi ikke overstiger 1 mill. kr. Denne grænse skal også gælde for tilbygninger, der kan sidestilles med nybyggeri. Beløbsgrænsen foreslås reguleret efter udviklingen i byggeomkostningsindekset for etageejendomme, der beregnes af Danmarks Statistik. Det af Realkreditrådet fremsatte forslag forudsætter, at enhedsprioritering dog ikke skal finde sted, hvis et specialinstitut allerede har

lån indestående i ejendommen, eller hvis værdien af den til ejendommen knyttede maskinpark overstiger 25 pct. af værdien af grund og bygninger.

## II. Belåning af nyopførte ejendomme til helårsbeboelse.

Realkreditlovens lånegrænser tjener til sikring af obligationerne og har væsentlig betydning for tilgangen af cirkulerende obligationer. Lånegrænserne er traditionelt sat i relation til den belånte ejendoms skønnede handelsværdi i normalt prioriteret stand. Ved normalt prioriteret forstås belånt op til den maksimale lånegrænse med realkreditlån til den nominelle rente, der ligger nærmest ved den konstaterede effektive rente for åbne obligationsserier og således, at der ikke regnes med prioriteter i ejendommen ud over realkreditlånene. Lån udmåles efter den 2. juli 1980 således, at den beregnede nominelle sum af et 12 pct.s obligationslån – 12 pct.s realkreditobligationer ventes først på markedet i oktober måned 1980 – ligger inden for lovens maksimale lånegrænse i forhold til en sådan normalt prioriteret ejendom, der ud over realkreditlånet anses for ubelånt.

Det i realkreditloven fastlagte og forudsatte system for låneudmåling betyder – trods regulerende tillæg – at kontantfinansieringsgraden (forholdet mellem den kontante anskaffelsessum og realkreditlånets kontantprovenu) bliver mindre, når obligationskurserne falder, og omvendt forøges, når kurserne stiger. Med det kursniveau, som kendtes ved realkreditlovens gennemførelse i 1970, lå den gennemsnitlige kontantfinansieringsgrad eksempelvis på ca. 77,5 pct. Fuld kontant finansiering kan selvsagt kun opnås med parikurs, og omvendt er effekten af det såkaldte finansieringstillæg, der afspejler kurstab på obligationerne, aftagende ved kursfald ned under pari.

Som følge af disse forhold, men også på grund af administrative restriktioner i udlånsadgangen, er det under de senere års meget høje renteniveau forekommet, at den gennemsnitlige kontantfinansieringsgrad – gennemsnittet dækker over en ikke ubetydelig spredning – har været så lav som ca. 57 pct. (juni 1980). Efter lempelserne i juli 1980 i de administrative restriktioner og overgang til låneudmåling på grundlag af 12 pct.s obligationer er kontantfinansieringsgraden steget til gennemsnitligt ca. 66 pct.

Det er regeringens opfattelse, at der for at fremme byggevirkomheden bør søges imod midler til en yderligere forøgelse af kontantfinansieringen, så den, for så vidt angår nyopførelse af ejendomme