

## Forslag

til

### Lov om ændringer i lov om kreditforeninger.

Fremsat den 19. marts 1959 af *boligministeren*.

I lov nr. 109 af 7. april 1936 om kreditforeninger, jfr. lovbekendtgørelse nr. 139 af 15. april 1957, foretages følgende ændringer:

#### I.

##### *Husmandskreditforeningernes lånegrænser.*

a. § 1, stk. 1, nr. 11) affattes således:

„11) Kreditforeningen af ejere af mindre ejendomme på landet i Jylland (Jydsk Husmandskreditforening): land-, skov- og havebrugsejendomme i Jylland samt andre ejendomme på landet og på købstædernes markjorder. Foreningens lån må dog med tillæg af foranstående behæftelsers restgæld ikke overstige 39 000 kr. for land-, skov- og havebrugsejendomme, 28 500 kr. for en-familiehuse og 40 000 kr. for parcelhuse med mere end en lejlighed. De fastsatte lånegrænser gælder lån til en rentefod på 4½ pct. og med en amortisationstid på 60 år. For lån til højere eller lavere rentefod og for lån med kortere amortisationstid reguleres lånegrænsen i overensstemmelse med kreditforeningens sædvanlige retningslinier for låneudmålingen.

Foreningen kan yde lån i en flerhed af parcel- og rækkehuse, selvom selvstændig udmatrikulering af de enkelte parceller ikke foretages, samt i erhvervslokaler, institutioner for forebyggende børneforsorg og lignende, der svarer til den pågældende bebyggelses naturlige behov og belånes sammen med denne. Lånegrænsen beregnes da som summen af de enkelte parcel- og rækkehuses ovenfor angivne lånegrænser med til-

læg af indtil en fjerdedel for erhvervslokaler m. v.

Boligministeren bemyndiges til at regulere lånegrænserne, såfremt ændringer i kreditforeningernes almindelige låneniveau tilsiger det. Endvidere reguleres grænserne efter de i stk. 3 angivne regler.“

b. § 1, stk. 3, affattes således:

„Stk. 3. Det statistiske departement foretager hvert tredje år i marts måned en beregning over gennemsnitsindeks for de forudliggende fem kalenderår for købesummen pr. td. hartkorn for jord og bygninger alene for bebyggede landbrugsejendomme på ¼-1 td. hartkorn for hele landet og en tilsvarende beregning over gennemsnitsindeks for købesummen pr. 1 000 kr. ejendomsværdi for hele landet for ejendomme med beboelseskarakter i landkommunerne. Til grund for beregningen af købesummen pr. 1 000 kr. ejendomsværdi lægges vurderingssummen ved den almindelige vurdering, hvis resultat senest er benyttet i ejendoms-salgsstatistikken. På grundlag af Det statistiske departements opgørelse regulerer boligministeren for de efterfølgende tre regnskabsår de i stk. 1, numrene 11 og 12 nævnte lånegrænser med ¾ af den procentvise stigning eller nedgang, som opgørelsen udviser. Reguleringen afrundes opad eller nedad til det nærmeste med 100 delelige tal. Regulering foretages ikke med mindre beløb end 500 kr. Udgangspunktet for beregning af enhver ny lånegrænse skal være opgørelsen for 5 års perioden 1948-52. Den første regulering finder sted i 1959.“

## II.

*Balanceforholdet mellem kreditforeningernes pantebreve og kasseobligationer.*

a. I § 19, stk. 1, tilføjes:

„Kontante lån, der ydes i medfør af en af boligministeren meddelt dispensation fra bestemmelserne i § 28, stk. 1, 1. og 2. punktum, skal udmåles således, at det kasseobligationsbeløb, hvormed lånet ville kunne indfries i udlånsterminen, ikke overstiger de i denne lov fastsatte lånegrænser.“

b. I § 28 indsættes som nyt stk. 3:

„Boligministeriet kan, når kursforholdene gør det ønskeligt, meddele tilladelse til, at balancen mellem pantebreve og kasseobligationer med hensyn til pålydende og forrentning fraviges på betingelse af, at det samlede beløb af kasseobligationer, der er sat i cirkulation på grundlag af sådanne lån, ingen sinde overstiger det beløb, der kan forrentes og amortiseres gennem de

halvårige ydelser af medlemspantebrevene. Disse affattes således, at hel eller delvis ekstraordinær indfrielse — også i tilfælde af tvangsauktion — alene kan ske med vedkommende series kasseobligationer til sådant pålydende og rente, at serien frigøres for den del af sine fremtidige forrentnings- og afdragsforpligtelser, som skulle have været dækket af ydelserne af den indfrie del af lånet, eller ved indbetaling af et dertil svarende kontantbeløb. Boligministeriet kan til enhver tid forlange udstedelsen af obligationer af den i dette stykke omhandlede art standset.

Stk. 3 bliver derefter stk. 4.

## III.

*Kreditforeningernes adgang til at yde forhåndslån.*

I § 28, stk. 1, ændres „15 pct.“ til „25 pct.“ og „1 200 000 kr.“ til „2 000 000 kr.“

*Bemærkninger til lovforslaget.**ad I. a.*

Ved lov nr. 349 af 19. december 1958 er der gennemført en afvikling af statsgarantien for husmandskreditforeningernes kasseobligationer. Hermed bortfalder det sidste af disse foreningers særlige privilegier. Under forhandlingerne om denne afvikling har foreningerne fremsat ønske om visse ændringer i deres lånegrænser og udlånsområder, og regeringen har erklæret sig rede til at optage forhandling herom. Om disse ønsker har der derefter været forhandlet med husmandskreditforeningerne og med kreditforeningernes stående fællesudvalg, jfr. nedenfor.

Ved lov af 30. maj 1952 blev husmandskreditforeningernes hidtidige vurderings- og ejendoms-skyldgrænser afløst af overgrænser for de enkelte låns størrelse. Overgrænserne, der blev beregnet på grundlag af de øvrige kreditforeningers daværende gennemsnitlige låneniveau på omkring 30 pct. af vurderingen, blev fastsat til 18 000 kr. for landbrugs-ejendomme og 15 000 kr. for parcelhuse.

Det var en forudsætning for denne ordning, at overgrænserne skulle kunne reguleres ved ændringer i kreditforeningernes almindelige låneniveau. Endvidere skulle grænserne reguleres i takt med pris-

ændringer for de pågældende ejendomme efter nærmere i loven fastsatte regler.

Efter en mindre regulering i 1954 blev lånegrænserne ved lov af 23. juni 1956 forhøjet til 30 000 kr. for landbrugsejendomme og 21 000 kr. for parcelhuse. Denne forhøjelse omfattede dels den fra 1952 til 1956 konstaterede stigning i det almindelige låneniveau, dels den for samme periode beregnede pristalsregulering og dels en regulering med det formål at bringe de i 1952 fastsatte lånegrænser i bedre overensstemmelse med husmandskreditforeningernes naturlige udlånsområde.

Der er nu grundlag for påny at forhøje lånegrænserne både som følge af en stigning i det almindelige låneniveau og under hensyn til prisudviklingen. For at tilvejebringe et klarere reguleringsgrundlag foreslås det, at man — i overensstemmelse med 1952-lovens forudsætninger — skelner mellem de nævnte to former for regulering af lånegrænserne i stedet for, som sket i 1956, at slå reguleringerne sammen.

De nu foreslåede lånegrænser på 39 000 kr. for landbrugsejendomme og 28 500 kr. for parcelhuse repræsenterer herefter de overgrænser som skal

være gældende ved et *almindeligt udlånsniveau* for kreditforeninger på ca. 50 pct. af vurderingen. Dette niveau ligger over det nuværende på omkring 40 pct. men er foreslået lagt til grund under hensyn til, at kreditforeningerne har stillet i udsigt, at låneniveauet i løbet af en kortere periode kan forventes at ville stige til omkring 50 pct. Det er en forudsætning for denne „foruddiskontering“ af den forventede stigning i låneniveauet, at husmandskreditforeningerne ikke belåner større ejendomme, end hvad der svarer til et låneniveau på 50 pct., hvilket foreningerne har erklæret sig indforstået med.

Reguleringer på grundlag af ændringer i det almindelige låneniveau har hidtil krævet lovændring. Det har imidlertid som nævnt været en forudsætning for den i 1952 gennemførte nyordning, at sådanne reguleringer skulle kunne finde sted. Det foreslås derfor at give boligministeren bemyndigelse til at gennemføre disse reguleringer, såvel nedad såfremt det almindelige låneniveau imod forventning ikke skulle stige til 50 pct., som opad hvis låneniveauet efterhånden overstiger 50 pct.

De således fastsatte lånegrænser skal dernæst reguleres i takt med *prisudviklingen*, jfr. herom bemærkningerne nedenfor ad I b.

Husmandskreditforeningerne har endvidere stillet forslag om, at der fastsættes en særlig lånegrænse for *parcellhuse med mere end en lejlighed*. Efter loven er de ikke afskåret fra at belåne sådanne ejendomme, men da lånegrænsen for parcellhuse er fastsat på grundlag af værdien af mindre enfamiliehuse, er foreningerne som oftest afskåret fra at tilbyde et tilstrækkeligt stort lån i huse med mere end en lejlighed. Man har fundet det rimeligt at imødekomme dette ønske og har stillet forslag om, at overgrænsen for lån i sådanne ejendomme fastsættes til 40 000 kr. (ekskl. prisregulering), svarende til ca. 40 pct. over lånegrænsen for enfamiliehuse.

Derimod er det ikke tanken, at foreningerne skal kunne belåne etagebyggeri, og boligministeriet vil gennem tilsynet med kreditforeningerne være opmærksom på, at bestemmelsen praktiseres i overensstemmelse hermed.

Endelig har husmandskreditforeningerne ønsket adgang til at belåne *en flerhed af parcel- eller vækkehuse*, uanset om særskilt udmatrikulering finder sted for de enkelte huse, idet det findes mindre rimeligt, om et rent formelt kriterium skal være afgørende for, om foreningerne kan belåne huse, der i øvrigt falder ind under deres naturlige udlånsvirksomhed. Da der til sådanne samlede bebyggelser hyppigt er knyttet f. eks. børneinstitutioner, butikker, mindre værksteder o. lign., har ministeriet anset det for rimeligt, at der gives adgang til også

at belåne disse i det omfang, de kan anses for naturligt knyttet til den pågældende bebyggelse.

#### ad I. b.

Til den i 1952 gennemførte nyordning var som nævnt knyttet en *regulering* af de i loven fastsatte lånegrænser på grundlag af *prisudviklingen*. Forslaget viderefører denne reguleringsordning, men man har ment at kunne forenkle de hidtil gældende regler noget ved at vælge prisforholdene i 5 års perioden for 1952 som udgangspunkt og foretage de 3-årige prisreguleringer på dette grundlag. Denne fremgangsmåde fører i øvrigt til praktisk talt samme resultater som den hidtil anvendte.

De siden 1952 stedfundne prisstigninger medfører, at de ovenfor nævnte lånegrænser for 3-års perioden 1959-1962 skal forhøjes for landbrugsejendomme med ca. 12 000 kr. til ca. 51 000 kr., for enfamiliehuse med ca. 5 500 kr. til ca. 34 000 kr. og for parcellhuse med flere lejligheder med ca. 8 000 kr. til ca. 48 000 kr. Dette betyder atter, at husmandskreditforeningerne i denne periode kan give lån i ejendomme, som de vurderer til henholdsvis ca. 102 000 kr., ca. 68 000 kr. og ca. 96 000 kr.

Husmandskreditforeningerne har tiltrådt det af ministeriet udarbejdede forslag, idet man dog havde kunnet ønske en yderligere forhøjelse af lånegrænserne inden for de områder, hvor byudviklingsloven gælder. Dette ønske har ministeriet ikke ment at kunne imødekomme.

Kreditforeningernes stående fællesudvalg har tilkendegivet, at man kan tiltræde de foreslåede regler for belåning af gruppebebyggelser og parcellhuse med mere end en lejlighed, medens man ville finde det rigtigst om lånegrænserne i første omgang blev fastlagt på grundlag af et låneniveau på 40 pct., og eventuelt senere reguleret i kraft af den ministeren tillagte bemyndigelse, hvis niveauet stiger over 40 pct.

#### ad II.

Den af boligministeriet nedsatte kommission vedrørende landbrugets kreditforhold har i betænkning II overvejet forskellige muligheder for reformer af de af kreditforeningerne anvendte låntyper. Man har blandt andet været inde på, at der ville kunne opnås visse fordele for låntagerne, hvis udlånet fandt sted til høj nominal rente, medens de til lånene svarende kasseobligationer kunne udstedes til lav nominal rente, der erfaringsmæssigt betinger den laveste effektive rente.

Kommissionen har fundet, at de fordele for låntagerne, der ville være forbundet med en sådan reform, ikke er så betydelige, at der er grundlag

for ved lov at påbyde kreditforeningerne at åbne sådanne nye serier. Et flertal har på den anden side fundet, at *muligheden* for at åbne sådanne serier bør holdes åben for de foreninger, der ønsker det, og har udformet udkast til ændring af kreditforeningsloven i overensstemmelse hermed. De hermed fremsatte ændringsforslag svarer til kommissionens udkast. Lignende regler er ved lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri gennemført for finansieringsinstitutter der oprettes til ydelse af sekundære lån i henhold til denne lov. Med hensyn til de enkelte bestemmelser bemærkes følgende:

*ad a.* Såfremt kreditforeningerne skulle gå over til at udlåne kontant til høj rente, medens obligationerne udstedes til lav rente, vil det være nødvendigt, at de forbeholder sig ret til ved ekstraordinær indfrielse at kræve indbetaling af et beløb, der gør det muligt også fremover at opretholde balance mellem indgående og udgående ydelser. I forslaget til ændring af § 19, stk. 1 slås det fast, at foreningernes lånegrænser må beregnes i forhold til dette højere beløb.

*ad b.* I medfør af kreditforeningslovens § 28, stk. 1, 1. og 2. punktum, skal der til enhver tid være balance mellem pantebrev og kasseobligationer, såvel med hensyn til pålydende som forrentning og opsigelse. For at holde muligheden for indførelsen af de af kommissionen drøftede nye låntyper åben foreslås der i § 28 indsat en hjemmel for boligministeren til at dispensere fra dette balancekrav, hvis særlig ugunstige kursforhold for kreditforeningernes obligationer gør det ønskeligt at gøre et forsøg med nye låntyper.

Kreditforeningernes stående fællesudvalg har henvist til sit svar på kommissionens forespørgsel om

sagen, hvori man gør opmærksom på, at det er tvivlsomt, om de nye lånformer byder låntageren nogen fordel. Udvalget har intet at indvende imod, at der åbnes adgang for de foreninger, der måtte ønske det, til at forsøge sig med de nye låntyper og man tiltræder forslaget formulering.

### *ad III.*

Ifølge § 28, stk. 1, sidste punktum, må pantebrev for forhåndslån ikke overstige 15 pct. af kasseobligationsgælden i den pågældende åbne serie.

I forbindelse med den omlægning af boligbyggeriets finansiering, som skal finde sted i henhold til loven af 27. december 1958 om boligbyggeri, må det forventes, at bygherrerne i højere grad end hidtil vil ønske at optage forhåndslån i kreditforeningerne for i videst muligt omfang på forhånd at skaffe sig sikkerhed for finansieringsvilkårene. Man har derfor undersøgt, om den nævnte grænse er tilstrækkelig til at imødekomme rimelige ønsker om forhåndslån, og for enkelte kreditforeninger har dette vist sig ikke at være tilfældet. Under hensyn til de ret strenge sikkerhedskrav, der stilles ved ydelse af sådanne lån, har ministeriet fundet det forsvarligt at foreslå procenten forhøjet til 25.

Den hidtidige grænse på 1 200 000 kr., der er sat i relation til grænsen i § 22, stk. 2, foreslås samtidig forhøjet til 2 mill. kr. svarende til 25 pct. af det mindstebeløb på 8 mill. kr., en ny serie skal nå op på, forinden den ældre serie, der indtil dette beløb er nået hæfter for den nye serie, frigøres for medhæftelsen.

Kreditforeningernes stående fællesudvalg har tiltrådt forslaget om en forhøjelse.