

Bilag 4.

Bygge-Societetet for Danmark.

København, den 26. Maj 1941.

Til Folketingets Udvalg vedrørende Forslag til Lov om midlertidig Begrænsning af Adgangen til at tinglyse Gæld i fast Ejendom.

I Anledning af, at Lov Nr. 404 af 2. August 1940 foreslaas forlænget, omend med en Række Ændringer, tillader Societetet sig herved at rette følgende Henvendelse til det ærede Udvalg.

Det fremgaar af Lovens Forarbejder og de Bilag, der var knyttet til Lovforslaget ved dettes Fremsættelse i 1940, at Loven hviler paa Formodningen, om, at den med de nuværende Forhold skabte kunstige Pengerigelighed vil medføre Anbringelse af de for Tiden ledige Midler i faste Ejendomme, idet Ejerne af disse Penge vil søge at undgaa Tab ved Konjunktursvingninger eller Inflation.

En saadan Udvikling befrygtedes især for Landbrugsejendomme at medføre en kunstig Prisstigning og en dermed følgende Overprioritering, der vil være til Skade for Landbruget, naar normale Tider igen indtræder, idet det da vil være udelukket at forrente Kapitalerne. I mange Tilfælde vilde de første Købere da have skilt sig af med Ejendommene til Landbrugere, der har ønsket at købe Ejendomme, og som derfor har været tvunget til at købe i det højere Prislæg. For disse Landbrugere vilde der derefter indtræde en Krise med deraf følgende Tab af de i Ejendommen anbragte Midler.

Det er muligt, at tilsvarende Betragtninger har Gyldighed med Hensyn til ældre Udlejningsejendomme i Byerne. Saadanne Ejendomme kan byde Anbringelse af de ledige Midler, og der kan muligvis anføres Argumenter for at forhindre, at disse Ejendomme ved en usund Spekulation gøres til Genstand for Prisstigninger og Overprioritering, der borttager Ejendommens Rentabilitet.

Derimod vil det ses, at Lovens Begrundelse næppe har Gyldighed, naar Talen er om *Udlejningsejendomme, der er opført efter 1930, samt Villaer, Parcel- og Rækkehuse.*

Hvad *nyere Udlejningsejendomme* angaar, vil det være bekendt, at der allerede i Forvejen paa enhver Maade er lagt Hindringer i Vejen for en Forøgelse af disse Ejendommens Afkastningsevne. Indtægten — Huslejen — er gennem Huslejelovene stort set lagt fast, samtidig med at Udgifterne har været stærkt stigende. Det almindelige Udgiftsniveau for Reparationer m. v. er steget. Skatter og Afgifter er forøget i betydeligt Omfang, og der er paalagt Ejendommene ekstraordinære Udgifter til Luftværnsforanstaltninger m. v. Imedens de før 1936 opførte Udlejningsejendomme i Hovedsagen var opført i et rentabelt Niveau, har største Delen af det siden 1936 gennemførte Byggeri allerede paa Forhaand været urentabelt, og medens den paapegede Udgiftsstigning i Forhold til i Hovedsagen konstante Indtægter nu har bragt det i Tidsrummet 1930 til 36 gennemførte Byggeris Rentabilitet i Fare, har de samme Forhold for det senere gennemførte Byggeri betydet en yderligere Svækkelse af en i Forvejen daarlig Rentabilitet. Man tør sikkert fastslaa, at der igennem Huslejelovgivningen i Forbindelse med den paaviste Udgiftsstigning er rejst en saa kraftig Hindring for en Stigning i disse Ejendommers Priser, at Udviklingen snarere maa siges at føre i Retning af et Fald i disse Ejendommers Priser, idet en Ejendoms Handelsværdi maa bestemmes ud fra dens Forrentningsevne, og at der, for saa vidt angaar disse Ejendomme, ikke er nogen Trang til en Lov om Begrænsning i Adgangen til at pantsætte.