

Det maa herved tages i Betragtning, at en betydelig Del af dette Byggeri opføres med Salg for Øje. Det er ofte Haandværkerkonsortier, der opfører Beboelsesejendomme og gennemfører Finansieringen i nogen Grad ved Hjælp af egne Midler. Men det er for disse Bygherrer en Forudsætning, at det fuldførte Byggeforetagende snarest kan sælges og de investerede Midler frigøres til Igangsættelse af nye Foretagender. Dersom Loven gennemføres i den nu foreslaaede Form, vil den for de før 1938 bebyggede Ejendomme ofte være en Hindring for Salg, nemlig i de Tilfælde, hvor en Prioritering ud over 90 pCt. af Ejendomsskyldværdien er nødvendig for Handelens Gennemførelse, saa meget mere som Ejendomsskylden som Regel er under Anskaffelsværdien. Men i samme Grad hindrer Loven Frigørelse af Bygherrernes i Foretagenderne investerede Midler til ny Anvendelse. En saadan Hindring synes lidet rimelig paa et Tidspunkt, da Regering og Lovgivningsmagt retter stærke Opfordringer til de samme Personer om at sætte Beskæftigelse i Gang inden for det private Byggeri.

Der kan endvidere henvises til, at § 34, jfr. §§ 27 og 28, i Lov Nr. 54 af 23. Marts 1937 om Leje bestemmer, at Sager om Nedsættelse af en Leje, der staar i Misforhold til det lejedes Værdi, ikke kan anlægges, forinden der er hængaaet 10 Aar fra Paa-begyndelsen af vedkommende Ejendoms Opførelse. Idet Huslejelovens herhenhørende Bestemmelser ikke er skønnet nødvendige for det sidste Tiaars Byggeri, synes der heri at ligge en Forudsætning om, at Lovgivningens almindelige Regler ikke eller i hvert Fald kun med Lempelser bør gøres anvendelige paa dette Byggeri.

Endnu mere upaakrævet vil Lovens Anvendelse være for *Villaer, Parcel- og Rækkehuse*. Snarere virker Loven, for saa vidt disse Ejendomme angaar, skadeligt, idet den modvirker Bestræbelserne for Fremme af Anskaffelse af egen Bolig, der i øvrigt har fundet udstrakt Støtte fra Myndighedernes Side. Yngre Ægtepar eller andre mindrebemidlede disponerer som Regel kun over ubetydelige Beløb, og naar Hensyn tages til, at Ejendomsskylden for disse Ejendomme ofte ligger en Del under Anskaffelsessummen, forudsætter en Udbetaling ned til 90 pCt. af Ejendomsskylden ofte et ret stort kontant Beløb. Selv om man i saadanne Tilfælde kan henvise til Dispensationsbeføjelsen i Lovens § 7, vil alene Lovens Eksistens paa Grund af det Usikkerhedsmoment, som Loven har indført, bevirke, at mange baade Købere og Sælgere paa Forhaand opgiver Handlerne, da man ikke ved, om der kan gives Pant for den Del af Købesummen, der ligger imellem den af Loven fastsatte Laanegrænse og Købesummen ÷ Udbetalingen.

Samtidig tillader vi os at henlede Opmærksomheden paa et Forhold, der ventelig i den nærmeste Tid vil kunne blive af stor Betydning:

Som Følge af den stærke Stigning i Obligationskurserne er Spændvidden mellem de højere forrentede og de lavere forrentede Kredit- og Hypotekforeningsobligationer formindsket i en saadan Grad, at der allerede nu foreligger eller dog i den nærmeste Fremtid maa forventes at fremkomme Mulighed for Gennemførelse af *Konvertering af højtforrentede Laan*. Den Rentelettelse, der igennem en saadan Konvertering kan gennemføres, vil være en højt paakrævet Hjælp for Rentebetalere. Men ogsaa i den Form, hvori ovennævnte Forslag til Lov om Prioriteringsbegrænsning foreslaas forlænget, vil *Loven skabe betydelige Vanskeligheder for Gennemførelsen af en ønskelig Rentesænkning gennem Konverteringen*. Saa længe der ikke foreligger Hjælp til at gennemføre Konvertering af Kredit- og Hypotekforeningslaan uden Samtykke fra efterstaaende Panthavere, kræves det, at den, der anmelder Rykningspaategning til Tinglysning, skal angive Ejendommens Laanegrænse og redegøre for Restgældens Beregning. Dersom de paagældende Panthavere nu eller efter Konverteringen staar over Ejendommens Laanegrænse, udkræves der Erklæring om, at Summen af de paa Ejendommen tinglyste viljesbestemte Pantehæftelsers Restgæld ikke ved Omprioriteringen forøges med mere end Omkostningerne ved Omprioriteringen, derunder Kurstab.

En saadan Erklæring vil meget vanskeligt kunne afgives, idet Spørgsmaalet er afhængigt af, til hvilke Kurser Konverteringen effektueres, og herom kan man intet vide paa det Tidspunkt, Anmeldelsen til Tinglysning sker.

Idet vi henviser til foranstaaende, tillader vi os at foreslaa, at der i det forelagte Lovforslag indføres følgende Ændringer:

I § 3, 1ste Stykke, foreslaas indføjet en Bestemmelse under et nyt Bogstav om, at Paategning paa Pantebreve om Tilbage rykning for et Kreditforeningslaan