

*Spørgsmål 14.*

Vil de foreslåede ændrede regler om amortisationstider kunne medføre en uønsket forvridding af detailhandelens struktur?

*Boligministerens svar (af 23. april).*

I spørgsmålets besvarelse inddrages også butikksbyggeriets lånegrænser, idet disse har sammenhæng med amortisationstiderne.

Efter lovforslagene nr. 79, 80 og 81 vil butikksbyggeri falde ind under de former for byggeri, der alene kan opnå almindelig realkredit, d. v. s. lånegrænse 40 pct. og afdrags-tid 20 år.

Imidlertid vil butikksbyggeri (og andet erhvervsbyggeri) dog efter lovforslag nr. 81 kunne opnå belåning som boligbyggeri („særlig realkredit“), hvis butikksarealet udgør mindre end 25 pct. af ejendommens samlede areal. Dette indebærer, at butikkerne kan finansieres med lånegrænse 75 pct. og afdrags-tid 30 år („Blandingsreglen“).

Hvis der ydes statsstøtte til boligbyggeriet, indebærer blandingsreglen, at butikksbyggeriet kan opnå lånegrænse 90 pct. (almennyttigt byggeri) eller 80 pct. (privat udlejningsbyggeri).

Det er uden betydning for blandingsreglens anvendelse, om butikkerne anbringes i boligblokkene eller i en selvstændig bygning, eller om butikkerne ligger på særskilt matrikelnummer. Der kræves blot, at boliger og butikker har samme byherre og udgør en naturlig bebyggelsesmæssig enhed.

Blandingsreglen er optaget som nr. 6 i boliglovforslaget nr. 81. Lovforslagene nr. 79 og 80 har ikke en tilsvarende bestemmelse, men henskyder spørgsmålet til boligministerens afgørelse.

Det samme gælder forslaget til lov om realkreditinstitutter, fremsat den 13. marts 1970, der — når det er gennemført som lov — vil afløse de tre nævnte lovforslag.

Den nævnte blandingsregel er udviklet under de hidtidige udlånsregler, herunder boligministeriets statsstøttepraksis, og er i lovforslag nr. 81 foreslået opretholdt under de foreslåede ændringer i lånegrænser og løbetider.

Det vil under nyordningen af realkreditforholdene næppe være muligt helt at undgå problemer med långivningen i ejendomme med blandet anvendelse.

Det kan ikke udelukkes, at planer om butikksbyggeri i et vist omfang kan blive påvirket af de nye låneregler, således at man søger dem indpasset i boligbyggerier for derved at opnå de finansielle fordele, som blandingsreglen medfører.

Heraf behøver imidlertid ikke uden videre at følge uheldige virkninger for butikksbyggeriet. Snarere forekommer det sandsynligt, at butikker generelt set stadig vil blive bygget i det omfang, der er behov for dem, men således at finansieringen — især for de større butikksbyggeriers vedkommende — i højere grad end hidtil vil blive ordnet på en anden måde end gennem realkreditinstitutterne.

Hvis man for at undgå eventuelle problemer i forbindelse med blandingsreglen ville give alt butikksbyggeri adgang til „særlig realkredit“, ville hele grundlaget for de påtænkte ændringer i realkreditsystemet blive forrykket. Det ville være vanskeligt at begrunde, at butikksbyggeriet skulle kunne opnå „særlig realkredit“ i modsætning til andre former for erhvervsbyggeri. Formålet med de strammere låneregler er at aflaste obligationsmarkedet, og erhvervslivets byggeri må i højere grad end hidtil søges finansieret over pengeinstitutterne og ved selvfinansiering.

Man kunne gå den omvendte vej at afskaffe den fortrinsret, som blandingsreglen indebærer, ved at afskaffe blandingsreglen, således at butikksbyggeri (og andet erhvervsbyggeri) i intet tilfælde kunne opnå særlig realkredit. En sådan løsning ville være den mest konsekvente og vil udelukke enhver påstand om, at bestemte butiksstørrelser bliver favoriseret af blandingsreglen. Men løsningen vil givet hæmme de nye boligkvarterers butiksforsyning. De nuværende belåningsregler har medvirket til at hjælpe butikkerne i sådanne kvarterer over den periode, hvor kvarterets manglende udbygning og den høje bolighusleje har holdt omsætningen nede.

Som nævnt fremgår blandingsreglen ikke udtrykkelig af lovforslagene nr. 79 og 80 og ej heller af forslaget af 13. marts 1970 i lov om realkreditinstitutter, hvor det er foreslået, at boligministeren skal fastsætte nærmere bestemmelser om långivningen. Denne ordning åbner mulighed for mere