

tede obligationer og dermed på beregningen af kurstabet ved en ejendoms belåning. Fastsættelse af regler herom skulle betyde, at realkreditinstitutternes muligheder for at konkurrere på vurdering og låneudmåling indskrænkes mest muligt.

I realkreditkommissionen blev spørgsmålet om en formel koncentration af vurderingsapparatet overvejet meget indgående, jfr. kommissionens betænkning nr. 552, kap. 5, pkt. 19-27, hvor der er redegjort for argumenterne for og imod en sådan ordning.

Kommissionen finder, at målet for vurderingerne må være at skabe det bedst mulige grundlag for låneudmålingen gennem værdiansættelser, der så vidt muligt rammer ejendommens værdi i handel ogandel. Kommissionen anfører endvidere, at det ved en stillingtagen til, hvorledes man bedst nærmer sig det nævnte mål, må tages i betragtning, at der er tale om at værdiansætte ejendomme af vidt forskellig karakter: parcelhuse, hvis prislag er kendt fra et meget stort antal salg, ejendomme, hvis økonomiske soliditet staten har taget stilling til ved ydelse af statsgarantier, landbrugsejendomme, hvis værdi må skønnes at være stærkt præget af usikkerheden omkring erhvervets strukturelle tilpasning, og industriejendomme, som kan være så komplicerede og således beliggende, at en fastsættelse af den „rigtige“ værdi så at sige er en umulighed.

Selv om hensynet til at opnå en ensartet vurderingspraksis kunne tale for en løsning med et centraliseret vurderingsinstitut, når realkreditkommissionen til den konklusion, at et sådant institut næppe bør etableres. Kommissionen fremhæver i den forbindelse, at langt den største del af vurderingerne angår boligejendomme, hvor værdiansættelsen gennemsnitligt må antages at være forholdsvis ukompliceret. I stedet peger kommissionen på, at der inden for det bestående systems rammer kan gennemføres en række forenklinger og forbedringer af vurderingsinstituttet, og foreslår i øvrigt, at nærmere regler og vejledende bestemmelser om disse forhold udfærdiges af tilsynsmyndigheden.

På baggrund af realkreditkommissionens stilling er det regeringens opfattelse, at der ikke på nuværende tidspunkt er grundlag for at søge etableret et centraliseret vurderingsinstitut, men at den fornødne fasthed og ensartethed i vurderingerne skal søges

sikret ved fastsættelse af retningslinier for institutternes værdiansættelse og låneudmåling. Der kan i denne forbindelse bl. a. peges på følgende punkter, hvor forenklinger og forbedringer af værdiansættelserne kan tænkes gennemført:

Det almennyttige boligbyggeri, som opføres med statsgaranti, er genstand for en indgående teknisk og økonomisk behandling i boligministeriet. Her vil belåningen kunne udmåles på grundlag af ministeriets godkendelse af byggeomkostningerne.

Ved belåning af *det almindelige parcelhusbyggeri* — herunder navnlig typehuse og sommerhuse — er prislaget kendt fra et meget stort antal salg, som vil kunne danne udgangspunkt for direktionernes vurdering i disse sager.

Bortset fra de nedenfor omtalte specielle panter synes vurdering og låneindstilling at kunne frafalde, når en ejendom ønskes belånt på grundlag af *den offentlige ejendoms-værdi*.

På den anden side synes der ved *specielle panter* — industriejendomme, butiksejendomme, institutionsbyggeri, gartneriejendomme og speciallandbrug — at være behov for at styrke den sædvanligt praktiserede fremgangsmåde. Disse ejendomme vil i almindelighed være så vanskelige at værdiansætte, at det bør være et krav, at de vurderes af særligt sagkyndige — og på dette område må der sikres udpegning af egnede personer til vurderingerne.

Endelig skal man pege på, at det som hidtil er hensigten gennem boligministeriets tilsyn, herunder ejerskifteoplysningerne, at påse, at der ikke gennem institutternes vurderings- og låneudmålingspraksis udvikler sig uheldig konkurrence imellem institutterne.

Spørgsmål 28.

Det er over for udvalget gjort gældende, at der efter indenrigsministeriets praksis i dag fastsættes løbetider for lån til sociale og kulturelle institutioner, der er kortere end de i lovforslagets §§ 13-14 indeholdte. Rigtigheden af påstanden bedes be- eller afkræftet.

Boligministerens svar (af 8. maj 1970).

Der henvises til vedlagte redegørelse af 8. maj 1970 fra indenrigsministeriet.