

Underbilag til bilag 6.

Notat vedrørende lovforslagene nr. 79 og 80, 1969-70, blad nr. 191 og 192.

1. *Gældende regler for realkredit til butikker.*

Indledningsvis redegøres i korte træk for de i dag gældende lånegrænser og løbetider indenfor realkreditinstitutionerne for så vidt angår butikker.

1. *Kreditforeninger:*

Lånegrænsen for kreditforeninger er i kreditforeningsloven fastsat til 60 pct. af værdien incl. kurstab.

Løbetiden andrager højst 60 år.

2. *Hypotekforeninger:*

Lånegrænsen for hypotekforeninger er i hypotekforeningsloven fastsat til 75 pct. af værdien incl. kurstab.

Løbetiden andrager højst 50 år.

I praksis er lånegrænserne i kredit- og hypotekforeninger noget mindre, og løbetiden kan være kortere.

3. *Reallånefondene:*

Butiksbyggeri har efter de nu gældende regler adgang til finansiering gennem Byggeriets Realkreditfond, såfremt byggeriet er led i en saneringsvirksomhed eller finder sted i et byudviklingsområde. Forudsætningen for ydelse af sådanne lån er, at de kommunale myndigheder anbefaler projektet. Rent praktisk har Byggeriets Realkreditfond hidtil i butiksp projekterne suppleret Kredit- og Hypotekforeningslånene op til 75 pct. af værdien.

II. *Ændrede regler for realkredit til butikker i henhold til lovforslag.*

Overvejelserne i lovforslag nr. 79 og 80 med hensyn til ændring af lånegrænserne og afviklingstiden er følgende:

1. *Almindelig realkredit (Kredit- og Hypotekforeninger).*

A. *Løbetid 20 år*

B. *Lånegrænse 40 pct.*

2. *Særlig realkredit (Byggeriets Realkreditfond).*

Ingen muligheder.

3. *Blandingsreglen:*

Såfremt højst 25 pct. af et boligbyggeri anvendes til andet formål, for eksempel butikbyggeri, kan de offentlige lån udmåles, som om hele ejendommen var berettiget til de gunstigste regler. I tilfælde hvor mere end 25 pct. af det samlede bygningsareal ikke er låneberettiget (butiksbareal), bevilges kun lån til den berettigede andel (boliger).

III. *Konsekvenser af de ændrede regler:*

En konsekvens af de foreslåede nye regler for realkredit til butikbyggeri (herunder blandingsreglen) vil være en *forvriddning* af det fremtidige butikbyggeri mod irrationelle butiksenheder og størrelser, ligesom der vil opstå en *diskrimination* i butikshandelen til fordel for kapitalstærke indenlandske og især udenlandske koncerner.

1. *Mindre butikshuse:*

Et butikshus med for eksempel 250 m² butiksbareal (en hyppigt forekommende størrelse i stationsbyer og bymæssige bebyggelser) til dækning af brancheområderne kolonial, ismejeri, slagter, frugt og grønt samt blomster kan enten opføres som

- a. 5 selvstændige bygninger a. 200 m², hvor 50 m² i hver bygning er disponeret til butiksbareal (tabel 1) eller som
- b. En bygning med et butiksbareal på 250 m² (tabel 2).

I situation A vil belåningsprocenten være 75 og løbetiden 30 år for de offentlige lån.

I situation B vil belåningsprocenten være 40 og løbetiden 20 år for de offentlige lån.

Situation A er den form, hvorunder butiksforsyningen er blevet løst indtil midten af 50'erne, siden da har situation B været den hyppigste form, idet samfundsudviklingen på en lang række områder, kundernes mobilitet, byplanlovgivningen, de offentlige investeringer i vejanlæg m. v. samt butikshandelens bestræbelser for at rationalisere og dermed nedsætte distributionsomkostningerne har medført en stadig stigende tendens mod større butiksenheder, som