

blive for kontor- og forretningsejendomme, uanset at der her er tale om aktiver, der i særlig grad egner sig som grundlag for ydelse af lån på objektivt grundlag.

Men forringelsen af lånemulighederne i nye erhvervsinvesteringer bliver kraftigt forstærket af begrænsningerne i adgangen til at optage tillægslån. Virksomheder, der skal udvide, bremses derved i forsøg på at skaffe sig supplerende finansiering ved optagelse af realkreditlån i andre ejendomme, man måtte være i besiddelse af. Når denne lånemulighed beskæres, må investeringernes gennemførelse blive langt mere afhængige af beslutninger hos personer, der har væsentlig ringere muligheder for at vurdere projekterens berettigelse end virksomhedernes ledere.

Bygge-Societetet må kraftigt advare herimod og må derfor tage afstand fra den i indledningen til Realkreditkommissionens betænkning fremsatte mindretalsudtalelse. Man fremmer ikke det danske erhvervslivs internationale konkurrenceevne ved at begrænse dets lånemuligheder.

I tilslutning til de nye boligområder er det almindeligt at oprette centre til butikker, kontorer, klinikker, hoteller, selskabslokaler, biografer og andre kulturelle institutioner, medical- og dentalcenters og andre sociale aktiviteter. Det er nødvendigt, at sådanne funktioner kan etableres i tilslutning til nye boligområder, og det er efter Societetets mening urimeligt, at finansieringsmulighederne for sådanne investeringer skal være ringere end for det omkringliggende boligbyggeris vedkommende.

Hvis man gennemfører de foreslåede ændringer i lovgivningen, vil man fra bygherreside uvægerligt bestræbe sig efter at få lagt sådanne funktioner ind i selve boligblokkene, hvorved de kan blive billigere. *Dette hindrer imidlertid en naturlig udvikling og vil skabe nye forvriddninger i landets økonomi.*

Sådanne centerbyggerier er iøvrigt også under forberedelse i centrale bydele såvel i hovedstadsområdet som i tilslutning til de større provinsbyer. *Afkortning af udmålingsgrænserne og den meget korte amortisationstid vil fordyre alle sådanne byggerier.* Resultatet vil blive enten, at den høje leje overvæltes på priserne med deraf følgende stigning i prisniveauet eller en unaturlig udvikling

indenfor erhvervslivet, der på lang sigt også vil virke omkostningsforøgende.

Selvom større *om- og tilbygningsarbejder* efter forslagene stort set kan finansieres på samme vilkår som nybygninger, så må Societetet pege på, at de foreslåede restriktive belåningsregler i alvorlig grad vil vanskeliggøre finansieringen af hovedstandsættelser, mindre forbedringer o. lign. arbejder. Dette vil naturligvis særligt berøre den ældre boligmasse, hvor der i mange ejendomme er et betydeligt behov for en ajourføring af den tekniske standard.

Overgangsbestemmelser.

Om de i lovforslagene indeholdte ikrafttrædelsesdatoer og overgangsbestemmelser må Societetet så kraftigt som det er muligt fremhæve, at en vedtagelse af disse i den foreliggende form netop vil bringe „forstyrrelse i finansieringsplanerne for byggeri, der er i gang eller umiddelbart foran påbegyndelse ved lovforslagets fremsættelse“, på trods af, at det i bemærkningerne til forslagene direkte anføres, at man tilsigter at undgå dette.

Den overgangstid, i hvilken lån kan ydes efter de hidtidige regler, er i sig selv alt for kort i forhold til den faktiske byggeperiode for større byggerier. Fastholdes skæringsdatoen den 31. december 1970, vil der derfor reelt blive tale om en ekspropriation af tilsagn fra realkreditinstitutionerne.

Som kriteriet for, om der før lovforslagene fremsættelse var truffet dispositioner med henblik på gennemførelse af et byggeri, kræves endelig, at låntageren ejede ejendommen eller havde ansøgt om byggetilladelse inden forelæggelsesdagen den 9. december 1969. Disse er utilstrækkelige. Der kan meget vel være truffet absolut bindende dispositioner, uden at de to betingelser er opfyldt, f. eks. i forbindelse med større saneringsprojekter, hvis gennemførelse ifølge sagens natur kan strække sig over et langt åremål.

Societetet må henstille, at der i overgangsbestemmelserne indføres en regel, hvorefter det henlægges til realkreditinstitutionerne selv i en ikke for kort årrække at skønne over (på grundlag af en eller anden form for skriftlig dokumentation, f. eks. et internt notat om en orienterende henven-