

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

I den nuværende lov om realkreditinstitutter overlades det til institutterne selv at fastsætte den »rimelige kontantværdi« for de ejendomme, som ønskes belånt.

Herudover kan boligministeren fastsætte regler for værdiansættelsen. I Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 332 af 4. juli 1985 om realkreditinstitutternes værdiansættelse og låneudmåling med senere ændringer er det fastslået, at værdiansættelsen »normalt ikke kan overstige den seneste ejendomsvurdering«, men der gøres udtrykkelig en undtagelse i tilfælde af ejerskifte, hvor der foreligger en konstateret købesum.

Disse regler har medført, at belåningen ved ejerskifte af bl.a. kontor- og forretningsejendomme ydes på grundlag af helt urimelige værdiansættelser, hvorved ejendomspriserne presses i vejret. Dette medfører igen, at huslejerne sættes voldsomt i vejret, hvorved priserne får endnu en tak opad.

På denne måde bliver realkreditinstitutterne til en »inflationsmaskine«, der har butiksdød og en skævvridning af butiksstrukturen som resultat. Hvis

katastrofale huslejestigninger i erhvervslejemål i bykernerne skal bremses på varig vis, er det nødvendigt at stoppe realkreditinstitutternes urimelige værdiansættelser i kampen om markedsandele.

Da boligministeren og Tilsynet med Realkreditinstitutter ikke har fundet anledning til at gribe ind over for institutternes lånepraksis på baggrund af de eksisterende love og regler, er det nødvendigt at præcisere og stramme lovgivningen.

I konsekvens heraf må det forventes, at Tilsynet med Realkreditinstitutter effektiviserer sit arbejde.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

For at hindre urealistisk høj værdiansættelse ved ejerskifte af kontor- og forretningsejendomme og hoteller foreslås med denne bestemmelse, at værdien ikke kan fastsættes højere end den senest ansatte ejendomsværdi, dvs. den offentlige ejendomsvurdering eller årsregulering. Hertil kan tillægges værdien af eventuelt udførte om- og tilbygninger m.v., som er gennemført efter den seneste offentlige ejendomsvurdering eller årsregulering. Der skal foreligge dokumentation for værdien af sådanne eventuelle forbedringer.