

Forhandling

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Forslagsstillerne ønsker med dette lovforslag at fiksere realkreditinstitutternes vurdering og lånudmåling for kontor- og forretningsejendomme og hoteller.

Ifølge forslaget må disse ejendomes værdi ikke fastsættes højere end den senest ansatte ejendomsvurdering efter årsregulering. Hertil kan efter forslaget lægges dokumenterede værdistigninger som følge af forbedringer, der er gennemført siden den sidste offentlige værdiansættelse.

Jeg vil indledningsvis slå fast, at regeringen er enig i, at der hurtigst muligt må gøres en indsats for at stoppe de lånefinansierede spekulationsgevinster på kontor- og forretningsejendomme m.v., som vi har set i den seneste tid, især i den indre by i København. Men jeg mener ikke, at Socialdemokratiets og SF's lovforslag nødvendigvis er den bedste løsning af problemet.

Det er endvidere et spørgsmål, om lovforslaget vil få den ønskede effekt. Vi befinder os nemlig i en situation med rigelig og risikovillig udlånskapital, hvilket vi for nylig har set flere eksempler på inden for pengeinstitutverdenen. Vi har derfor ingen garanti for, at det fremsatte lovforslag effektivt vil standse prisopskruningerne på markedet.

Det er endvidere spørgsmålet, om en så vidtgående lovændring som foreslået er nødvendig. De gældende regler sætter efter min mening således allerede rimelige grænser for lånevurderingen, idet værdien maksimalt kan fastsættes til et beløb, som en kyndig erhverver vil give for en ejendom af den pågældende art og karakter, dvs. handelsværdien. Er der tale om skyhøje prisfastsættelser uden bund i handelsværdien, foreligger der derfor en overtrædelse af de gældende regler, som der kan træffes sanktioner imod.

Dertil kommer, at en vedtagelse af det forslag om midlertidigt huslejestop for erhvervslejemål, lovforslag nr. L 178, som Socialdemokratiet, Det Radikale Venstre og SF har fremsat, og som har været behandlet her i Folketinget den 20. januar 1988, under alle omstændigheder vil bryde vekselvirkningen mellem stigninger i huslejer og stigninger i værdiansættelser.

For imidlertid at få et bredere grundlag for at vurdere lånevurderingen på markedet har jeg i forståelse med realkreditinstitutterne nedsat et hurtigtarbejdende udvalg, der har som opgave at se på realkreditfinansiering af kontor- og forretningsejendomme. Jeg har bedt udvalget om at afslutte sit arbejde inden udgangen af denne måned.

Jeg mener, vi må afvente resultatet af dette arbejde, inden vi tager stilling til, i hvilket omfang og hvorledes der bør ske en stramning af reglerne på området.

Jeg skal derfor på regeringens vegne afvise lovforslaget.

Baadsgaard (S):

Det tør nok antydes, at ejendomsmarkedet har været i offentlighedens søgelys i den seneste tid; specielt erhvervslejemålene i byerne har været i vælten, og det har der også været god grund til. Ejendomspriserne er blevet opustet voldsomt. Så følger huslejerne efter, og det giver så igen grundlag for nye prisstigninger på ejendommene, og så har vi den evige spiral.

De stadigt stigende huslejer i erhvervslejemålene kan de mindre erhvervsvirksomheder og dagligvarebutikkerne ikke klare, og så får vi den uheldige virkning, som vi ser rundt omkring i vore bymidter, at det kun er de store selskaber, banker og forsikringselskaber, der kan få råd til at være der, hvorimod det, som almindelige mennesker også har brug for at frekventere, trænges væk.

Realkreditinstitutterne har jo ikke holdt sig tilbage i det ræs. Vores børnelærdom om, at disse institutter i alle måder var samfundsnyttige virksomheder, har unægtelig fået nogle skrammer. »Realkrediten er på gale veje«, var overskriften over en kommentar i Politiken den 31. januar i år, og det tør svagt antydes, at den er gal.

I kampen om markedsandele har realkreditinstitutterne pacet hinanden op med vidtgående lånetilbud. Det ville have været mere fornuftigt, hvis man var gået i gang med at konkurrere på administrationsomkostningerne, som har taget en himmelflugt i de senere år inden for realkreditinstitutterne – lidt forskelligt fra det ene institut til det andet, men alligevel. Og hvem betaler disse administrationsomkostninger?

Det, som er galt, er den praksis, som har udviklet sig ved værdiansættelsen ved långivnin-