

Lovforslag nr. L 185. Fremsat den 22. januar 1988 af Jørn Jespersen (SF), Carsten Andersen (SF), Bjørn Poulsen (SF), Tastesen (S), Pia Gjellerup (S) og Torben Lund (S)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter (Fastsættelse af pantets værdi)

§ 1

I lov om realkreditinstitutter, jf. lovbekendtgørelse nr. 547 af 14. august 1986, som ændret ved lov nr. 691 af 17. oktober 1986, § 1 i lov nr. 931 af 19. december 1986, § 3 i lov nr. 377 af 10. juni 1987, § 3 i lov nr. 379 af 10. juni 1987 og § 1 i lov nr. 860 af 23. december 1987, foretages følgende ændring:

I § 11, stk. 1 indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Ved ejerskifte af de i § 10, stk. 5, nævnte ejendomme kan ejendommens værdi dog ikke fastsættes højere end den senest ansatte ejendoms værdi med tillæg af værdien af eventuelt udførte om- og tilbygninger m.v.«

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Loven finder anvendelse ved handler, hvor skøde eller slutseddel er indleveret til tinglysning den 22. januar 1988 eller senere.

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.