

Lovforslag nr. L 193. Fremsat den 8. februar 1994 af Pernille Sams (KF), Aagaard (KF), Bodil Thrane (V) og Mejdahl (V)

Forslag

til

Lov om ændring af realkreditloven

(Långivning til ombygning af erhvervsejendomme til beboelse)

I realkreditloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 723 af 9. september 1993, foretages følgende ændringer:

1. I § 29, stk. 1, ændres »stk. 2 og 3« til: »stk. 2-4«.

2. I § 29 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Til erhvervsejendomme, der omdannes til beboelse, kan ydes nominallån eller indeklån type I inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi efter ombygningen. Den maksimale løbetid er 30 år.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Med dette lovforslag tilstræbes det at åbne finansieringsmæssig mulighed for, at tomme, men velbeliggende erhvervsjendomme kan omdannes til boliger. Det vil være af stor værdi at finde anvendelse for en del af de mange tomme erhvervslejemål, dels fordi de belaster erhvervslejemarkedet, dels fordi det er samfundsmæssigt uhensigtsmæssigt at have så store mængder tomt byggeri stående uden anvendelse, hvilket også hæmmer de rent æstetiske og praktiske muligheder for at skabe attraktive bymiljøer.

Ved en ændring af boligreguleringsloven og leje-loven i december 1991 åbnedes mulighed for, at reglen om omkostningsbestemt leje i beboelseslejemål kan fraviges i visse tilfælde, herunder når lokaler, der før den 31. december 1991 lovligt blev benyttet til erhverv, udlejes til beboelse (§ 15 a, stk. 5, i boligreguleringsloven og § 53, stk. 8, i lejeloven). Se Folketingstidende 1991-92, forhandlingerne sp. 777, 1381, 4140 og 4568, tillæg A sp. 1225, tillæg B sp. 141 og tillæg C sp. 181.

I princippet er der således tale om fri lejefastsættelse for sådanne lejemål.

Formålet med at frigive lejen var dels at mindske antallet af ledige erhvervslokaler, dels at afkorte køen af boligsøgende.

Det har imidlertid ikke været økonomisk muligt for udlejerne i større omfang at omdanne de tomme erhvervsjendomme til beboelseslejligheder. Der er ikke sket meget på området siden lovens vedtagelse, for samtidig med at den som hovedregel højere erhvervsleje skal reduceres, må der påregnes yderligere investeringer til ombygninger, før lokalerne kan anvendes til beboelse. Dette problem kan man imidlertid langt hen ad vejen løse ved at give mulighed for gunstig finansiering af de beboelseslejligheder, der indrettes i tidligere erhvervsjendomme.

Her vil indeklån af typen I 30 være en oplagt mulighed, ikke alene fordi man herved kan opnå en lav begyndelsesleje, men også fordi der efter flere sagskyndiges opfattelse vil være stor efterspørgsel efter denne type obligationer.

Fremtidige reguleringer af lejen som følge af indekseringen vil der være mulighed for i henhold til den gældende § 15 a, stk. 6, i boligreguleringsloven og § 53, stk. 9, i lejeloven.