

F.t.l. vedr. realkreditinstitutter

Lovforslag nr. L 2. Fremsat den 6. februar 1984 af boligministeren

Forslag

til

Lov om ændring af lov om realkreditinstitutter

(Lempelse af finansieringsreglerne for ejendomme til industri og håndværk m.v.)

§ 1

I lov om realkreditinstitutter, jfr. lovbe-
kendtgørelse nr. 339 af 12. juli 1983, foreta-
ges følgende ændringer:

1. I § 10, stk. 4, 1. pkt., udgår: »opførelse
samt ejerskifte af«.

2. I § 10, stk. 7, 1. pkt., ændres »stk. 2, 4, 5
og 6« til: »stk. 2, 5 og 6«.

3. I § 10, stk. 12, udgår i 1. pkt.: »efter stk.
7 og 10«, og i 2. pkt. ændres »folkepension,
enkepension eller modtager invaliditetsydelse«
til: »social pension eller invaliditetsydelse«.

4. § 13, stk. 1, nr. 5, affattes således:
»5) 20 år for lån til opførelse samt ejerskifte

af kontor- og forretningsejendomme samt
hoteller.«

5. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 5 som
nyt nummer:

»6) 20 år for lån til ejendomme til industri
og håndværk.«

Nr. 6-9 bliver herefter nr. 7-10.

6. I § 13, stk. 1, nr. 7, der bliver nr. 8, ud-
går: », ejendomme til industri og hånd-
værk«.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendt-
gørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Der blev den 14. december 1983 i folketinget fremsat forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter. Forslaget, der fik nr. 120, bortfaldt med udskrivelsen af nyvalg til folketinget den 15. december 1983.

Nærværende lovforslag er en genfremsættelse af det den 14. december 1983 fremsatte lovforslag.

Det foreslås at forbedre lånemulighederne for industri- og håndværksejendomme ved at ophæve sondringen mellem formålsbestemte og ikke-formålsbestemte lån for denne ejendomskategori. Ved låneudmålingen vil således alene sikkerhedsmæssige overvejelser spille en rolle for lånets størrelse. Forslaget betyder en udvidelse af lånegrænsen for de såkaldte tillægslån samt en forlængelse af løbetiden for disse lån.

Forslaget indebærer, at det i større omfang bliver muligt at opnå lån i disse ejendomme, uden at der samtidig foretages investeringer i de pågældende ejendomme. Der vil således være tale om, at virksomhederne kan skaffe sig likviditet gennem belåning af ejendommens friværdi, og herved øges virksomhedernes finansielle mobilitet.

Ved ændringen af realkreditloven i foråret 1983 blev ejerskiftelånegrænsen forøjet fra 35 til 60 pct. for industri- og håndværksejendomme med det formål at lette omsætningen af disse ejendomme og dermed opnå en bedre samfundsøkonomisk anvendelse af den eksisterende kapital. Denne lovændring har imidlertid ikke løst problemerne i forbindelse med omsætningen af ejendomme ejet af selskaber, da der i forbindelse med ejerskifte af sådanne ejendomme oftere er tale om en overdragelse af alene hele eller dele af egenkapitalen (økonomisk ejerskifte) end en overdragelse af selve ejendommen (juridisk ejerskifte).

En del af det finansieringsbehov, som findes i sådanne overdragelser, kan derfor ikke dækkes med realkreditlån efter de gældende bestemmelser. For at afhjælpe dette og opnå de samme fordele som ved egentlige ejerskifter foreslås ikke alene tillægslånegrænsen for industri- og håndværksejen-

domme udvidet fra 35 til 60 pct. men også løbetiden for tillægslån forøjet fra højst 10 til højst 20 år. Når den gældende lånegrænse på 60 pct. for denne ejendomskategori ikke samtidig foreslås forøjet, skyldes dette, at industri- og håndværksejendommens reelle værdi kan være vanskelig at ansætte, da den i høj grad er afhængig af ejendommens rentabilitet og aktuelle anvendelse. Der er med forslaget tilstræbt parallelitet mellem belåningsreglerne for industri- og håndværksejendomme og belåningsreglerne for landbrugsejendomme.

Den nuværende struktur med en 2-lagsbelåning inden for industri og håndværk forudsættes opretholdt. Dette betyder ved større ejendomme, at den udvidede låneadgang alene kan udnyttes i specialinstituttet Industriens Realkreditfond.

I forbindelse med forslaget om at udvide lånegrænsen for tillægslån i industri- og håndværksejendomme foreslås den gældende minimumsgrænse for lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning gjort generel.

Om lovforslaget i øvrigt henvises til bemærkningerne nedenfor til de enkelte bestemmelser.

Forslagets finansielle og administrative konsekvenser

Lovforslaget medfører ikke udgifter for staten eller kommuner eller ændringer i omfanget af den statslige eller kommunale administration.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de gældende regler i realkreditloven skal lån til opførelse og ejerskifte af industri- og håndværksejendomme samt lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af disse ejendomme ligge inden for 60 pct. af ejendommens kontante handelsværdi. Denne lånegrænse foreslås udvidet til også at omfatte tillægslån i de nævnte ejendomme, der efter de gældende regler skal ligge inden for 35 pct. af værdien.

Til nr. 2

Der er tale om en konsekvensrettelse. Efter den gældende bestemmelse i realkreditloven er lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af industri- og håndværksejendomme begrænset til 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter som de tilsvarende lån i andre ejendomme. Efter ophævelsen af sondringen mellem formålsbestemte og ikke-formålsbestemte lån for industri- og håndværksejendomme vil det imidlertid ikke være muligt at begrænse den omhandlede långivning på dette område til 90 pct. af udgifterne, da resten af udgifterne kan tillægsbelånes. Derfor foreslås 90 pct.'s grænsen for denne ejendoms-kategori ophævet. Dette betyder, at der ikke længere kræves egenfinansiering ved lån til de nævnte foranstaltninger i industri- og håndværksejendomme, hvis lånet kan holdes inden for lånegrænsen på 60 pct.

Den gældende bestemmelse i realkreditlovens § 10, stk. 10, om undtagelse fra belåningsforbudet for energibesparende foranstaltninger foreslås opretholdt. Efter denne kan der således fortsat kun ydes lån inden for 90 pct. af udgifterne til disse foranstaltninger i bl.a. kommunale ejendomme til industri og håndværk.

Til nr. 3

Efter den gældende bestemmelse i realkreditloven er lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning underkastet et krav om mindstestørrelse. En sådan mindstestørrelse er fastsat af praktisk-administrative grunde. Da tillægslångivning fremover vil komme til at spille en større rolle end hidtil, forekommer det hensigtsmæssigt, at den gældende minimumsgrænse også udvides til at omfatte tillægslån. Bestemmelsen foreslås gjort generel, således at kravet om mindstestørrelse også omfatter lån til nybyggeri,

men her vil kravet ikke få praktisk betydning. Beløbsgrænsen, der reguleres én gang årligt på baggrund af udviklingen i det af Danmarks Statistik beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom, er efter reguleringen i 1983 på 15.000 kr. Den gældende undtagelse foreslås opretholdt, idet der foretages en mindre ændring, der er en konsekvens af den vedtagne fortidspensionsreform, som træder i kraft den 1. januar 1984, jfr. lov nr. 248 af 8. juni 1983 om ændring af lov om invalidepension m.v. og ophævelse af lov om pension til enker m.fl. og lov nr. 249 af 8. juni 1983 om ændring af lov om folkepension. Herefter kan lån på under 15.000 kr. til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning ydes til ejere af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der tjener til helårsbeboelse for ejeren, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller får forskud på social pension eller invaliditetsydelse.

Til nr. 4

Der er tale om en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 5.

Til nr. 5

Efter de gældende bestemmelser i realkreditloven kan løbetiden for tillægslån til industri- og håndværksejendomme højst være 10 år, mens løbetiden for andre lån til disse ejendomme højst kan være 20 år. Samtidig med forslaget om at udvide lånegrænsen på 60 pct. for disse ejendomme til også at omfatte tillægslån foreslås det, at løbetiden på højst 20 år også kommer til at gælde for tillægslån.

Til nr. 6

Der er tale om en konsekvensrettelse.

Bilag 1

*I dette bilag er (med mindre skrift)
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,
der berøres af lovforslaget*

1. I § 10, stk. 4, 1. pkt., udgår: »opførelse samt ejerskifte af«.

2. I § 10, stk. 7, 1. pkt., ændres »stk. 2, 4, 5 og 6« til: »stk. 2, 5 og 6«.

3. I § 10, stk. 12, udgår i 1. pkt.: »efter stk. 7 og 10«, og i 2. pkt. ændres »folkepension, enkepension eller modtager invaliditetsydelse« til: »social pension eller invaliditetsydelse«.

§ 10. Når højere lånegrænser ikke gælder efter stk. 2-12, skal lån med tillæg af foranstående behæftelser have sikkerhed inden for følgende procent af ejendommens værdi:

1) 35 pct. for ejendomme til industri og håndværk.

2) 45 pct. for ejendomme til landbrug, skovbrug, gartneri og frugtplantager.

3) 40 pct. for øvrige ejendomme.

Stk. 2. Lån til opførelse samt ejerskifte af ejendomme til helårsbeboelse kan ydes inden for en lånegrænse på 80 pct.

Stk. 3. Lån til opførelse af ejendomme, der anvendes til sociale eller kulturelle formål, kan ydes inden for en lånegrænse på 75 pct. Boligministeren fastsætter nærmere regler til afgrænsning af, hvilke ejendomme der kan ydes lån efter 1. pkt.

Stk. 4. Mod sekundær prioritet kan et hertil godkendt institut yde lån til opførelse samt ejerskifte af ejendomme til industri og håndværk inden for en lånegrænse på 60 pct. Overstiger belåningsværdien af grund og bygninger ikke en beløbsgrænse på 1,5 mill. kr., kan lån inden for en lånegrænse på 60 pct. også ydes af institutter med videre udlånsadgang. Beløbsgrænsen på 1,5 mill. kr. svarer til det af Danmarks Statistik pr. 1. januar 1981 beregnede byggeomkostningsindeks for en montagebygget ejendom og reguleres én gang årligt på grundlag af udviklingen i dette og med afrunding efter boligmini-

sterens bestemmelse. Reguleringen har virkning fra offentliggørelsen af dette indeks, første gang med offentliggørelsen af indekset pr. 1. januar 1982.

Stk. 5. Lån til opførelse samt ejerskifte af kontor- og forretningsejendomme og hoteller kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

Stk. 6. Lån til opførelse samt ejerskifte af fritidshuse kan ydes inden for en lånegrænse på 60 pct.

Stk. 7. Lån til vedligeholdelse og opretning samt forbedring ved om- og tilbygning af de i stk. 2, 4, 5 og 6 nævnte ejendomme kan ydes inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan højst udgøre 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med tillæg af værdien af eget arbejde og fradrag af eventuel offentlig støtte. Lånet kan ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

Stk. 8. Mod kommunal garanti kan lån i henhold til stk. 7 ydes ud over de der fastsatte lånegrænser til finansiering af

- a) foranstaltninger som nævnt i § 17 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger,
- b) arbejder, der udføres i forbindelse med tilslutning til kollektive varmforsyningsanlæg.

Stk. 9. Mod kommunal garanti kan lån ydes til de ejendomme, der er nævnt i stk. 2, 4 og 5, ud over de dér fastsatte lånegrænser og ud over ejendommens værdi til finansiering af arbejder, der udføres i overensstemmelse med en beslutning om byfornyelse eller boligforbedring, jfr. lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om indeksregulerede realkreditlån. På samme måde kan lån ydes til finansiering af arbejder, der udføres i overensstemmelse med en saneringsplan, jfr. lov om sanering. Lån efter 1. og 2. punktum kan ikke overstige de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte samt af indestående på ejendommens udven-

dige vedligeholdelseskonto, jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 10. Lån til energibesparende foranstaltninger kan uanset bestemmelsen i § 9, stk. 2, ydes til kommunale ejendomme af den i stk. 4 og 5 nævnte art inden for de deri anførte lånegrænser. Lånet kan ikke overstige 90 pct. af de afholdte, rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte.

Stk. 11. Lån til arbejder, der udføres i henhold til § 46a, stk. 3, i lov om leje, kan ydes ud over de i stk. 2 og 5 fastsatte lånegrænser. Lånet kan sammen med eksisterende realkreditlån ydes ud over de i stk. 2 og 5 fastsatte lånegrænser, idet dog samtlige realkreditlån skal have sikkerhed inden for ejendommens værdi efter arbejdets udførelse. Lån efter 1. pkt. kan ikke overstige de afholdte rimelige udgifter med fradrag af eventuel offentlig støtte. Som sikkerhed for lånet tinglyses pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter. Pantebrevet skal for at kunne tinglyses med fortrinsret indeholde instituttets erklæring om, at pantebrevet er til sikkerhed for lån efter 1. pkt.

Stk. 12. Lån efter stk. 7 og 10 kan ikke ydes, hvis låneprovenuet vil udgøre mindre end 12.000 kr. Dette gælder ikke, når lån efter stk. 7 ydes til ejere af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder, der tjener til helårsbeboelse for ejeren, såfremt ejeren eller dennes ægtefælle modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller modtager invaliditetsydelse. Beløbsgrænsen i 1. pkt. reguleres efter reglerne i stk. 4.

4. § 13, stk. 1, nr. 5, affattes således:

»5) 20 år for lån til opførelse samt ejerskifte af kontor- og forretningsejendomme samt hoteller.«

5. I § 13, stk. 1, indsættes efter nr. 5 som nyt nummer:

»6) 20 år for lån til ejendomme til industri

og håndværk«.

Nr. 6-9 bliver herefter nr. 7-10.

6. I § 13, stk. 1, nr. 7, der bliver nr. 8, udgår: », ejendomme til industri og håndværk.«

§ 13. Amortisationstiden for lån kan højst andrage:

- 1) 35 år for lån til opførelse af udlejningsejendomme og andelsboliger til helårsbeboelse samt ejendomme med socialt eller kulturelt formål som nævnt i § 10, stk. 3.
- 2) 30 år for lån til skoler m.v. efter de regler, som boligministeren fastsætter efter § 9, stk. 4.
- 3) 30 år for lån til opførelse af parcel- og rækkehuse til helårsbeboelse og ejerlejligheder til helårsbeboelse til brug for ejeren eller med salg for øje.
- 4) 30 år for lån til landbrugs- og skovbrugsejendomme samt ejendomme til gartneri og frugtplantager.
- 5) 20 år for lån til opførelse samt ejerskifte af kontor- og forretningsejendomme, hoteller samt ejendomme til industri og håndværk.
- 6) 20 år for lån til opførelse af fritidshuse.
- 7) 20 år for lån til vedligeholdelse, opretning samt om- og tilbygning af ejendomme til helårsbeboelse, kontor- og forretningsejendomme, hoteller, ejendomme til industri og håndværk samt fritidshuse.
- 8) 20 år for lån i forbindelse med ejerskifter af ejendomme til helårsbeboelse.
- 9) 10 år for lån til andre formål, herunder lån i forbindelse med ejerskifter af fritidshuse.

Stk. 2. Amortisationstiden for den del af et lån i en industriel eller dermed beslægtet ejendom, som ydes på grundlag af værdien af de særlige maskiner m.v., jfr. § 12, kan højst andrage 10 år.

Bilag 2

Folketingsforhandlinger vedrørende lov om realkreditinstitutter

Om folketingets behandling af lov nr. 281 af 10. juni 1970 om realkreditinstitutter med senere ændringer, jfr. lovbekendtgørelse nr. 339 af 12. juli 1983, henvises til følgende spaltenumre i folketingstidende:

Folketingsåret 1969-70: 4237, 4967, 6615, 7241, A 3269, B 2279, 2515, C 757.

Folketingsåret 1970-71: 4804, 5114, 6254, 6331, A 3303, B 1599, C 795.

Folketingsåret 1971-72: 3333, 4656, 6232, 6508, A 2897, B 1855, C 525.

Folketingsåret 1972-73: 2077, 2704, 5865, 5950, A 2673, B 1401, C 1319.

Folketingsåret 1974-75: 1. samling: 74, 800, 1415, 1913, 2368, 2672, A 183, 1489, 1959, 2085.

2. samling: 53, 61, 64, 385, 791, 2732, 4241, 5472, 5570, 7030, 7299, 7575, 7594, 7803, 7928, A 121, 333, 429, 3937, 6331, B 457, 1255, 1659, C 405, 771, 895.

Folketingsåret 1975-76: 3641, 5006, 7041, 7389, 11663, 11677, 12046, 12067,

A 2457, 4459, B 719, 2343, C 325, 833.

Folketingsåret 1976-77: 1. samling: 335, 1076, 1110, 2444, 2553, 3348, A 487, 1369, 2429.

2. samling: 50, 710, 1036, 2909, 3174, 5891, 5914, 6381, 6667, A 15, 3427, 5265, B 245, 1177, 1339, C 153, 719.

Folketingsåret 1977-78: 5111, 6704, A 3653.

Folketingsåret 1979-80: 1414, 3603, 5032, 5326, A 761, B 417, C 167.

Folketingsåret 1980-81: 65, 342, 939, 1378, 4514, 5094, 5410, 5750, 7994, 8443, 8830, A 27, 2855, 4407, B 15, 91, 317, 501, C 5, 323, 455.

Folketingsåret 1981-82: 1. samling: 64, 369, 370, 750, A 757, B 155.

2. samling: 364, 578, 657, 1419, 1939, 8028, 8418, 8813, 9070, A 983, B 43, C 39.

Folketingsåret 1982-83: 3314, 4096, 5564, 5957, 10410, 11609, 12017, A 1697, 4075, B 915, 1541, C 235, 513.